



COMUNE DI

LUNGAVILLA

PROVINCIA DI PAVIA

PGT

Piano di Governo del Territorio

VARIANTE n. 02/2020

14

PdR

Piano delle Regole

Fascicolo

**NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE
DEL PIANO DELLE REGOLE**

SINDACO
Carla Beccaria

PROGETTISTI
dott. arch. Mario Mossolani
dott. ing. Marcello Mossolani

SEGRETARIO COMUNALE
dott. Roberto Bariani

COLLABORATORI
geom. Mauro Scano

TECNICO COMUNALE
arch. Clara Nobile



STUDIO MOSSOLANI

Urbanistica Architettura Ingegneria

Via della Pace n. 14 - 27045 Casteggio (PV) - Tel. 0383-890096 - E-mail: info@studiomossolani.it

Comune di Lungavilla
Provincia di Pavia

PGT

Piano di Governo del Territorio
PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Variente al PGT n. 02/2020

INDICE

Parte 1.	DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
TITOLO I.	CONTENUTI DEL PDR E SUA ATTUAZIONE.....	5
Articolo 1.	Contenuti del Piano delle Regole	5
Articolo 2.	Rapporto con gli altri documenti del PGT	5
Articolo 3.	Attuazione del Piano delle Regole	5
TITOLO II.	INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	6
Articolo 4.	Definizione dei parametri e degli indici edilizi.....	6
Articolo 5.	Parametri ed indici per l'edificazione	6
Articolo 6.	Disposizioni relative alle distanze	9
TITOLO III.	AREE DI PERTINENZA E PARCHEGGI DI PERTINENZA	11
Articolo 7.	Aree di pertinenza e utilizzazione degli indici	11
Articolo 8.	Parcheeggi di pertinenza.....	11
TITOLO IV.	DESTINAZIONI D'USO	12
Articolo 9.	Destinazioni d'uso: definizione.....	12
Articolo 10.	Elenco delle destinazioni d'uso	13
TITOLO V.	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	16
Articolo 11.	Definizione degli interventi	16
TITOLO VI.	RISPARMIO ENERGETICO E BONIFICA.....	19
Articolo 12.	Risparmio energetico	19
Articolo 13.	Bonifica, gestione delle terre di scavo, invarianza idraulica, tutela dal gas radon.....	19
Parte 2.	ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO	21
TITOLO I.	I SISTEMI DEL TERRITORIO	22
Articolo 14.	I sistemi del territorio	22
TITOLO II.	SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO	23
Articolo 15.	Suddivisione del sistema dello spazio costruito	23
CAPO 1.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO.....	24
Articolo 16.	Individuazione degli ambiti del tessuto storico e degli edifici di valore storico-ambientale.....	24
Articolo 17.	Ambiti residenziali del tessuto storico A: definizione e destinazione d'uso	24
Articolo 18.	Ambiti residenziali del tessuto storico A: modalità di attuazione e modalità di intervento.....	25
Articolo 19.	Ambiti residenziali del tessuto storico A: adeguamento igienico e funzionale ed incentivi volumetrici	26
Articolo 20.	Ambiti residenziali del tessuto storico A: recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti.....	27
Articolo 21.	Ambiti residenziali del tessuto storico A: prescrizioni planovolumetriche	27
Articolo 22.	Ambiti residenziali del tessuto storico A: prescrizioni morfologiche	27
Articolo 23.	Ambiti residenziali del tessuto storico A: aree libere.....	30
Articolo 24.	Ambiti residenziali del tessuto storico A: parcheggi privati	31
CAPO 2.	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO	32
Sezione 1	Tessuto consolidato residenziale.....	32
Articolo 25.	Ambiti del tessuto consolidato residenziale: norme generali	32
Articolo 26.	Ambiti del tessuto consolidato residenziale: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	33
Articolo 27.	Ambiti residenziali - B1	33
Articolo 28.	Ambiti residenziali - B2	34

Sezione 2	Tessuto consolidato commerciale.....	35
Articolo 29.	Ambiti del tessuto consolidato commerciale: norme generali	35
Articolo 30.	Ambiti del tessuto consolidato commerciale: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	36
Articolo 31.	Ambiti commerciali - D1.....	36
Sezione 3	Tessuto consolidato artigianale.....	37
Articolo 32.	Ambiti del tessuto consolidato artigianale: norme generali	37
Articolo 33.	Ambiti del tessuto consolidato artigianale: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	38
Articolo 34.	Ambiti artigianali - D2	38
Sezione 4	Tessuto consolidato produttivo	39
Articolo 35.	Ambiti del tessuto consolidato produttivo: norme generali.....	39
Articolo 36.	Ambiti del tessuto consolidato produttivo: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	40
Articolo 37.	Ambiti produttivi - D3	40
Sezione 5	Tessuto consolidato agricolo	41
Articolo 38.	Ambiti agricoli del tessuto consolidato: norme generali	41
Articolo 39.	Ambiti agricoli del tessuto consolidato: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	42
Articolo 40.	Ambiti agricoli del tessuto consolidato - BE	42
Sezione 6	Tessuto consolidato: ambiti di verde privato e orti.....	43
Articolo 41.	Verde privati e orti - VP	43
Sezione 7	Tessuto consolidato: distributori di carburante.....	44
Articolo 42.	Distributori di carburante	44
CAPO 3.	TESSUTO URBANO DA CONSOLIDARE	45
Articolo 43.	Ambiti dei piani attuativi in atto	45
Articolo 44.	Ambiti dei piani attuativi in atto: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	45
CAPO 4.	CITTÀ DA TRASFORMARE.....	46
Articolo 45.	Ambiti di trasformazione (residenziali, produttivi, polifunzionali)	46
CAPO 5.	SISTEMA DEI SERVIZI.....	47
Articolo 46.	Servizi pubblici, di interesse pubblico e di interesse generale esistenti e di progetto.....	47
TITOLO III.	SISTEMA RURALE PAESISTICO AMBIENTALE	48
CAPO 1.	AMBITI AGRICOLI.....	49
Sezione 1	Ambiti agricoli: norme generali, forme e materiali, allevamenti.....	49
Articolo 47.	Ambiti agricoli: norme generali.....	49
Articolo 48.	Ambiti agricoli: prescrizioni sulla forma e sui materiali.....	51
Articolo 49.	Ambiti agricoli: disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame	52
Sezione 2	Ambiti agricoli: interventi sugli edifici esistenti e piccoli manufatti di servizio.....	52
Articolo 50.	Ambiti agricoli: edifici esistenti e piccoli manufatti di servizio	52
Articolo 51.	Ambiti agricoli: interventi sugli edifici esistenti destinati alla conduzione agricola	52
Articolo 52.	Ambiti agricoli: interventi sugli edifici esistenti non destinati alla conduzione agricola.....	53
Articolo 53.	Ambiti agricoli: piccoli manufatti di servizio	54
Articolo 54.	Ambiti agricoli: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	54
Sezione 3	Ambiti agricoli: suddivisione	55
Articolo 55.	Ambiti agricoli normali - E1	55
Articolo 56.	Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di 1° livello - E2	55
Articolo 57.	Aree di frangia urbana E1 ed E2	56
Articolo 58.	Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA.....	56
Articolo 59.	Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: modalità di attuazione e modalità di intervento	57
Articolo 60.	Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: adeguamento igienico e funzionale ed incentivi volumetrici	58
Articolo 61.	Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti.....	58
Articolo 62.	Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: prescrizioni planovolumetriche	59
Articolo 63.	Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: prescrizioni morfologiche	59
Articolo 64.	Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: aree libere	62
Articolo 65.	Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: parcheggi privati	62
CAPO 2.	AMBITI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE	64
Articolo 66.	Ambiti dei corsi e degli specchi d'acqua	64
Articolo 67.	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	64
Articolo 68.	Corridoi ecologici	65
Articolo 69.	Riserva naturale "Stagni di Lungavilla"	65
Articolo 70.	Fascia di rispetto della Riserva naturale "Stagni di Lungavilla"	67
Articolo 71.	Ambiti dei boschi (LR 31/2008). Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera g)	68
CAPO 3.	AMBITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.....	70
Articolo 72.	Aree di rischio archeologico	70
TITOLO IV.	SISTEMA DELLA MOBILITÀ	71
Articolo 73.	Sistema della mobilità	71

Articolo 74.	Mobilità stradale	71
Articolo 75.	Mobilità dolce	71
TITOLO V.	LIMITI DI RISPETTO	72
Articolo 76.	Limiti di rispetto	72
Articolo 77.	Limiti di rispetto stradale	72
Articolo 78.	Limiti di rispetto cimiteriali	73
Articolo 79.	Limiti di rispetto del depuratore	73
Articolo 80.	Limiti di rispetto ferroviario	74
Articolo 81.	Zona di rispetto e zona di tutela assoluta dei pozzi idropotabili	74
Articolo 82.	Area di rispetto delle acque pubbliche vincolate. Vincolo paesaggistico del D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, c. 1, lett. c)	75
Parte 3.	DISCIPLINA DEL COMMERCIO	76
TITOLO I.	INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI	77
Articolo 83.	Insedimento di attività commerciali	77
Articolo 84.	Contestualità tra le procedure edilizie e quelle amministrative e commerciali	82
Parte 4.	STUDIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO	83
Articolo 85.	Indicazioni geologico-tecniche	83
Articolo 86.	Classi di fattibilità geologica	84
Articolo 87.	Criteri di vincolo idrogeologico e paesaggistico per le fasce fluviali	86
Articolo 88.	Aree soggette ad amplificazione sismica	87
Articolo 89.	Reticolo idrico principale e minore di competenza comunale	87
Parte 5.	NORME FINALI E TRANSITORIE	88
TITOLO I.	ADEGUAMENTI E DEROGHE	89
Articolo 90.	Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole	89
Articolo 91.	Deroghe	89
Parte 6.	ALLEGATO: SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE	90
TITOLO I.	SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE	91
Articolo 92.	Caratteri qualificanti delle specie autoctone	91
Articolo 93.	Principi di progettazione per impiegare correttamente le specie autoctone	91
Articolo 94.	Elenco delle specie arboree autoctone consigliate	91
Articolo 95.	Specie arboree da frutta autoctone e consigliate	92
Articolo 96.	Specie arbustive consigliate	92

Parte 1. DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I. CONTENUTI DEL PDR E SUA ATTUAZIONE

Articolo 1. Contenuti del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della LR 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, all'interno dell'intero territorio comunale, disciplina:
 - gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
 - le aree destinate all'agricoltura;
 - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
2. Il Piano delle Regole, inoltre:
 - indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
3. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
4. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Articolo 2. Rapporto con gli altri documenti del PGT

1. Per quanto riguarda i temi non trattati dal PdR e dalle presenti norme, si deve fare riferimento agli altri atti del PGT: Documento di Piano e Piano dei Servizi.
2. In particolare, le disposizioni per gli ambiti di trasformazione del DDP prevalgono sulle prescrizioni contenute nelle presenti norme.

Articolo 3. Attuazione del Piano delle Regole

1. Il PdR si attua nei modi seguenti:
 - nella generalità dei casi, con intervento edilizio diretto, ossia con permesso di costruire o con denuncia di inizio attività);
 - con permesso di costruire convenzionato (di cui all'art. 10, comma 2 della LR 12/05), nei casi previsti;
 - con piano di recupero, nei casi previsti negli ambiti del tessuto storico, di cui al successivo Articolo 16, secondo le indicazioni del DdP.
2. Si ricorda che i piani attuativi, relativi agli ambiti di trasformazione del PGT, sono individuati e disciplinati dal Documento di Piano, ai sensi dell'articolo 8 della LR 12/2005. Il presente PdR, pertanto, non se ne occupa.

TITOLO II. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Articolo 4. Definizione dei parametri e degli indici edilizi

1. Le definizioni ed i parametri contenute nel presente Capo sono comuni al Documento di Piano, al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole.

Articolo 5. Parametri ed indici per l'edificazione

1. St (mq) - Superficie territoriale

È l'intera superficie delimitata dal perimetro esterno di ogni ambito di trasformazione individuato dal Documento di Piano. La superficie territoriale St è l'area, di proprietà privata, destinata alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dal Documento di Piano (nuove lottizzazioni, interventi di recupero, ecc.). In tale area si concentrano i volumi V e/o le superfici lorde di pavimento SLP previsti dalle Norme Tecniche. La superficie territoriale St comprende le superfici fondiaria Sf e le aree per le opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2).

2. Sf (mq) - Superficie fondiaria

È costituita dalla superficie dell'area di pertinenza edificabile degli edifici esistenti o di previsione, sulla quale il PGT si attua con intervento edilizio diretto, successivo o no ad un piano attuativo. Essa pertanto non comprende le aree per l'urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2).

3. SLP (mq) - Superficie Lorda di Pavimento

È costituita dalla somma di tutte le superfici di pavimento comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio.

Sono compresi nel calcolo della SLP:

- I locali di tutti i piani (fuori terra, interrati, seminterrati, di sottotetto e soppalchi), se destinati a residenza, uffici od attività produttive o commerciali o a queste assimilabili;
- le strutture destinate a fienile, capannone, rustico e simili, anche se aperte.

Sono esclusi dal calcolo della SLP:

- a) i volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile ed adibiti a vano scala, vano e locale macchina ascensore, ecc.;
- b) le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;
- c) le logge, i porticati, gli androni passanti, le terrazze, i balconi, le scale di sicurezza antincendio, gli ascensori e i montacarichi aperti;
- d) i locali di servizio dell'edificio (quali cantina, lavanderia, bagno di servizio, deposito e simili, spazi per le apparecchiature degli impianti idrici, di depurazione, di riscaldamento e raffrescamento, di condizionamento dell'aria, centraline e contatori dell'energia elettrica o del gas e simili, locali per le macchine degli ascensori e per la raccolta delle immondizie, serbatoi, ecc.), qualora abbiano altezza netta interna inferiore a 2,40 m;
- e) i locali di sottotetto, praticabili ed accessibili anche a mezzo di scala non fissa, qualora non abbiano nessuno dei seguenti requisiti:
 - soffitto piano o con pendenza inferiore al 28% o superiore al 45%;
 - finestre, portefinestre, abbaini e ogni altro tipo di apertura (apribile o fissa, verticale, orizzontale o in andamento di falda, ecc.) che consentano - con verifica su ogni locale e sulla media di tutti i locali - un rapporto di aerilluminazione o di illuminazione o di aerazione superiore o uguale a 1/20;
 - affacci di porte o finestre o portefinestre su balconi e terrazzi;
 - altezza interna media superiore a 2,40 m;
 - altezza interna minima all'imposta superiore a 1,50 m.
- f) i vani degli abbaini, qualora non abbiano nessuno dei seguenti requisiti, precisando che sono consentiti solo con pendenza di falda uguale a quella della falda del tetto da cui emergono:
 - larghezza netta interna in pianta superiore a 1,00 m;
 - superficie in pianta superiore a 3,00 mq;
 - aperture (verticali, orizzontali o inclinate) di dimensioni superiori a 0,90x0,90 m o con diametro superiore a 0,90 m se circolari;

- numero superiore a uno per ogni vano scala o scala che consenta l'accesso al piano di sottotetto (sia di edificio unifamiliare sia di edificio plurifamiliare);
- g) le piccole costruzioni di servizio anche isolate (legnaie, ripostigli, piccoli depositi per attrezzi, barbecue, ecc.) con altezza massima Hr di 2,20 m, superficie massima di 10,00 mq e nel numero massimo di una per ogni unità immobiliare; tali manufatti sono realizzabili con intervento edilizio diretto, soggetto a semplice comunicazione (con indicazione del manufatto da catalogo merceologico) e parere preventivo dell'ufficio tecnico comunale; *(Variante n. 01/2016)*
- h) le cucce per cani, gatti e animali domestici con altezza massima Hr di 1,50 m;
- i) le strutture aperte decorative o di arredo (quali pergolati e gazebo), realizzate senza pareti perimetrali e con copertura in materiale leggero (incannucciato, tenda e simili), aventi altezza massima Hr non superiore a 2,50 m, superficie non superiore a 10,00 mq e nel numero massimo di una per ogni unità immobiliare;
- l) i locali, aventi altezza netta interna non superiore a 2,40 m, destinati al ricovero delle autovetture, qualora:
 - siano sottostanti al primo piano agibile, con qualunque superficie;
 - siano in corpo autonomo completamente interrato, ossia emergente non più di 0,60 m misurati dalla quota zero convenzionale fino all'intradosso del soffitto, con qualunque superficie;
 - siano in corpo autonomo fuori terra, con superficie massima di 1 mq ogni 10 mc di volume e con altezza massima Hr non superiore a 3,00 m; *(Variante n. 01/2016)*
- m) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione di carburante;
- n) limitatamente agli ambiti produttivi:
 - le tettoie aperte almeno su due lati fino a 5,00 m di profondità;
 - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri.

4. Sc (mq) - Superficie coperta

È data dalla superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate nel calcolo della SLP.

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

- a) le parti aggettanti aperte di gronde, balconi e simili, sporgenti meno di cm 150 dal filo esterno del muro dei fabbricati;
- b) i seguenti vani e locali, così come descritti nella definizione di SLP:
 - i volumi tecnici;
 - le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;
 - le piccole costruzioni di servizio;
 - le cucce per cani, gatti e animali domestici;
 - le strutture aperte decorative o di arredo;
 - i locali destinati al ricovero delle autovetture in corpo autonomo interrato;
 - le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante;
 - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri negli ambiti produttivi.

5. V (mc) - Volume degli edifici

Il volume si ottiene sommando le superfici lorde di pavimento SLP complessive di ogni piano, moltiplicate per le rispettive altezze nette interne.

6. Qz (m) - Quota zero

La quota zero corrisponde alla quota media del marciapiede di tutte le strade (pubbliche o private, esistenti o di progetto) su cui si affaccia il lotto. Se non esiste marciapiede, si considera la quota di un marciapiede virtuale di 15 cm di spessore.

È sempre ammessa la possibilità di riempimento dei terreni posti a quota più bassa rispetto alla strada (esistente o di progetto o di piano attuativo), al fine dello smaltimento delle reti fognarie, fino ad un massimo 1,00 m rispetto alla quota zero convenzionale. Oltre tale misura verrà conteggiata per la parte eccedente.

7. He (m) - Altezza massima degli edifici

È misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz), fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, inteso come piano più alto dei locali non esclusi dal calcolo della SLP descritta nel presente articolo. Nel caso di soffitti inclinati o a volta, la misura sarà fatta nel punto medio.

Per gli edifici destinati ad attività produttiva o terziaria, l'altezza H_e è misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Q_z) sino al piano di imposta delle travi di copertura.

8. H_r (m) - Altezza massima delle recinzioni, dei box, degli edifici accessori e dei manufatti assimilabili

È misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Q_z) fino al punto più alto del manufatto (nel caso di box ed edifici accessori, fino al punto esterno più alto della copertura).

9. H_i (m) - Altezza netta interna

È misurata dal pavimento all'intradosso del soffitto, indipendentemente dalla presenza di travi, tiranti, controsoffitti, partizioni di qualunque tipo. Nel caso di soffitti inclinati o a volta, la misura sarà effettuata nel punto medio.

10. I_t (mc/mq) - Indice di edificabilità territoriale

Esprime il massimo volume edificabile (V) per ogni mq di superficie territoriale S_t .

11. I_f (mc/mq) - Indice di edificabilità fondiaria

Esprime il massimo volume edificabile (V) per ogni mq di superficie fondiaria S_f .

12. U_t (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale

Esprime la massima superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile per ogni mq di superficie territoriale S_t .

13. U_f (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria

Esprime la massima superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile per ogni mq di superficie fondiaria S_f .

14. R_c (%) - Rapporto di copertura

È dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta S_c e la superficie fondiaria S_f .

15. R_o (%) - Rapporto di occupazione del suolo

Definisce la quantità massima della superficie fondiaria S_f non permeabile all'acqua piovana, che può essere occupata da edificazioni o da superfici impermeabili. Corrisponde alla proiezione di tutte le superfici edificate sopra e sotto suolo, comprese le autorimesse e le relative corsie di manovra e rampe di ingresso, i vani tecnici, le vasche di raccolta, le intercapedini, i cortili con pavimentazione non permeabile, con esclusione dei serbatoi di carburante. Il rapporto R_o è misurato in percentuale sulla S_f , in analogia al rapporto R_c .

16. A_f (%) - Verde ecologico privato

Definisce la parte minima di superficie fondiaria (S_f) permeabile all'acqua piovana, ossia esclusa dal calcolo del rapporto di occupazione del suolo, e che deve essere dotata di tappeto erboso. Essa non può essere sovrastante ad alcuna costruzione, anche se interrata, o a pavimentazione non permeabile. Ne sono ad esempio esclusi i giardini pensili, le coperture di autorimesse, i pavimenti autobloccanti tipo green block con fondo impermeabile, ecc. Il rapporto A_f è misurato in percentuale sulla S_f , in analogia al rapporto R_c e al rapporto R_o .

17. N_p (n/mq) - Indice di piantumazione di aree a verde ecologico privato

Definisce il numero minimo di piante di alto fusto da piantumare in rapporto alla superficie delle aree di verde ecologico privato. L'indice N_p può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.

18. S_{Pp} (mq) - Superficie a parcheggio privato

Definisce la superficie minima da destinare a ricovero per autovetture, all'aperto o al coperto, da ricavare all'interno del lotto di pertinenza degli edifici, sia in corpo isolato sia all'interno della costruzione principale. La S_{Pp} non rientra nel calcolo della SLP. Essa comprende gli spazi di manovra e quelli strettamente necessari all'accesso ai parcheggi e potrà essere comodamente accessibile dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale.

19. S_V (mq) - Superficie di vendita

Ai sensi della DGR n. 5054 del 4 luglio 2007, articolo 1, comma 3, la superficie di vendita S_V di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra). Ai sensi dell'articolo 1, comma 5 della medesima DGR, la superficie di vendita S_V di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti), è calcolata nella misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento SLP: in tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate.

20. Lm (mq) - Lotto minimo

Definisce la superficie fondiaria minima, ove prescritta, da destinare all'edificazione o alla trasformazione urbanistica dell'ambito interessato.

Articolo 6. Disposizioni relative alle distanze

1. Df (m) - Distanza tra i fabbricati

È la distanza che intercorre fra pareti o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi, disposte tra loro in parallelo e ad angolo inferiore a quello retto.

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a 150 cm.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale delle pareti.

2. Distanze minime tra i fabbricati

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione, è prescritta tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza H_e dell'edificio più alto, con un minimo di 10,00 m. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Nel caso di pareti (o parti di pareti), entrambe non finestrate, che si fronteggiano per un tratto inferiore a 12,00 m, la distanza minima è ridotta a 5,00 m, indipendentemente dall'altezza degli edifici.

È ammessa la costruzione in aderenza ad altro fabbricato a confine, se preesiste sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre e se la larghezza e l'altezza del nuovo fabbricato non superano quelle dell'edificio preesistente a confine.

3. Distanze minime dai fabbricati di locali destinati ad accessori (box e simili)

La distanza minima di pareti di locali accessori (box e simili) aventi altezza massima H_r non superiore a 3,00 m ed altezza netta interna non superiore a 2,40 m, da qualunque tipo di parete, è ridotta a 3,00 m.

(Variante n. 01/2016)

4. Dc (m) - Distanza dal confine

È la distanza che intercorre tra le pareti o parti delle pareti dell'edificio ed il confine del lotto.

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a cm 150.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

4.1. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti, è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.

Per gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento di edifici esistenti, è prescritta una distanza dai confini di proprietà pari alla metà dell'altezza dell'edificio prospiciente i confini stessi e comunque mai inferiore a 5,00 m, fermo restando l'obbligo di rispetto della distanza minima tra fabbricati.

È ammessa la costruzione ad una distanza diversa dal confine, qualora sia intercorso accordo tra i proprietari confinanti, trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita, di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati.

È ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- in aderenza ad altro fabbricato a confine, se preesiste sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre e se la larghezza e l'altezza del nuovo fabbricato non superano quelle dell'edificio preesistente a confine;
- qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari, trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita, per realizzare edifici in reciproca aderenza sul confine.

4.2. Distanze minime dai confini di proprietà: locali destinati ad accessori (box e simili)

La distanza minima dai confini di proprietà di pareti non finestrate di locali destinati ad accessori (box e simili), aventi altezza H_r non superiore a 3,00 m ed altezza interna non superiore a 2,40 m, è di 3,00 m o di 0,00 m (a confine). *(Variante n. 01/2016)*

Tale norma si applica anche senza accordo con il proprietario confinante.

5. Ds (m) - Distanza dal confine stradale

È la distanza che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggia una strada ed il confine della strada stessa.

Si considera confine stradale la linea grafica indicata dalle tavole del PGT. In alternativa, può essere considerata la definizione del punto 10 dell'articolo 3 del nuovo Codice della Strada: il confine stradale è dato dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a 150 cm.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di limite degli spazi pubblici destinati a viabilità nelle tavole grafiche del PdR.

5.1. Distanze minime dei fabbricati dalle strade (Ds)

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Per gli interventi di ampliamento di edifici o di nuova costruzione è prescritta una distanza di 5,00 m, salvo i seguenti casi:

- costruzione in aderenza con edificio esistente: è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente;
- costruzione tra edifici esistenti (in allineamento): è ammessa una distanza dalle strade determinata dalla linea orizzontale che unisce gli spigoli degli edifici esistenti posti ai lati.

Negli ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione sono prescritte le seguenti distanze minime dalle strade:

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m;
- 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m.

Qualora entrambi i lati delle strade siano edificati e la distanza tra i fabbricati, come sopra computata, risulti inferiore a quella del fabbricato più alto, la distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

In ogni caso devono essere fatti salvi i disposti del nuovo Codice della Strada, di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni e integrazioni, che si intendono prevalenti sulla presente norma.

5.2. Distanza per fabbricati inclusi in piani esecutivi

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nell'ambito di piani urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche (piano attuativo o permesso di costruire convenzionato), purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici, limitatamente agli edifici ed alle strade posti all'interno dei piani stessi.

5.3. Distanze minime dalle strade per locali destinati ad accessori (box e simili)

Come per tutti gli altri edifici, la distanza minima dalle strade dei locali destinati ad accessori (box e simili), indipendentemente dalle loro dimensioni, è di 5,00 m. *(Variante n. 01/2016)*

Tale norma si applica anche per i piani attuativi vigenti.

TITOLO III. AREE DI PERTINENZA E PARCHEGGI DI PERTINENZA

Articolo 7. Aree di pertinenza e utilizzazione degli indici

1. Costituiscono aree di pertinenza degli edifici realizzati, le superfici fondiariae Sf, individuate dagli elaborati del PdR, necessarie per lo sfruttamento degli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria.
2. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando risultano realizzati edifici per una superficie lorda di pavimento (SLP) o per un volume (V) pari a quelli massimi consentiti dal PdR.
3. Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti o realizzati dall'attuazione del PdR non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di precedente utilizzazione parziale degli indici stessi.
4. Negli elaborati richiesti per il rilascio di permessi di costruire, delle D.I.A. o di altro titolo abilitativo, dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.
5. I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata computata ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici di ambito, restano ineditabili anche in caso di frazionamento successivo; la dichiarazione del grado di saturazione delle aree pertinenziali deve obbligatoriamente essere riportata negli atti di vendita. Il vincolo di pertinenza dura con il durare dello strumento urbanistico generale di riferimento all'atto della costruzione dell'edificio.
6. Qualora il vincolo di pertinenza non fosse riportato in alcun documento legale, è assunta come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente alla estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice attribuito all'ambito, a generare la volumetria o la superficie lorda di pavimento realizzata, estesa alle aree contigue (edificate e no, comprese quelle che si affacciano su corte comune) appartenenti alla stessa proprietà catastale.
7. È consentito il trasferimento dei diritti volumetrici da un lotto edificabile ad altro lotto adiacente, appartenente a medesimo ambito urbanistico. In questo caso occorrerà che i promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino il titolo allo sfruttamento della capacità edilizia delle proprietà adiacenti tramite apposita convenzione che dovrà essere trascritta nei Registri Immobiliari a cura del richiedente il titolo abilitativo.

Articolo 8. Parcheggi di pertinenza

1. In aggiunta alla dotazione di spazi pubblici di parcheggio prevista dal Piano dei Servizi, negli interventi edilizi di nuova edificazione e negli interventi sugli edifici esistenti - di grado superiore alla manutenzione ordinaria ed alla manutenzione straordinaria - che comportino modifica della destinazione d'uso, si devono individuare spazi per parcheggio di pertinenza privato nella misura minima di m^2 1 ogni m^3 10 di costruzione, in base alle disposizioni della legge 24 marzo 1989, n. 122 e successive modificazioni ed integrazioni. A questo scopo, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di m 3,00.
2. I parcheggi di pertinenza possono essere previsti all'aperto od al coperto; essi comprendono anche lo spazio di manovra e possono essere realizzati sia entro terra che fuori terra, anche in strutture multipiano. Essi possono essere localizzati, con obbligo di trascrizione del vincolo pertinenziale nei registri immobiliari, sia all'interno che all'esterno del lotto asservito. In quest'ultimo caso è necessario che il lotto che ospita i parcheggi appartenga ad un ambito del tessuto urbano consolidato della medesima categoria (residenziale o produttiva) e sia posto all'interno di un raggio di m 250 dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza.
3. Per le destinazioni d'uso di seguito indicate si applicano, inoltre, le seguenti, più specifiche, prescrizioni:
 - a) per la residenza, si prescrive la realizzazione di almeno 1 posto macchina per ciascun alloggio;
 - b) per la destinazione ad attività commerciali (con $SV > 150 m^2$) o ad uffici (con $SLP > 150 m^2$), realizzata tramite ampliamenti o modifiche di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, si prescrive destinazione a parcheggio di pertinenza con superficie non inferiore al 40% della SLP aggiunta in ampliamento;
 - c) per la destinazione ad attività industriali o artigianali e ad attività commerciali di con $SV < 150 m^2$ o ad uffici con $SLP < 150 m^2$, realizzata tramite ampliamenti o modifiche di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, si prescrive destinazione a parcheggio di pertinenza con una superficie non inferiore al 30% della SLP aggiunta in ampliamento.

TITOLO IV. DESTINAZIONI D'USO

Articolo 9. Destinazioni d'uso: definizione

1. Il presente articolo, ai fini dell'applicazione dell'articolo 10 e dell'art. 51 della LR 12/2005, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie o compatibili, quelle escluse.
2. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal PdR per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.
3. Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso.
4. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.
5. Il Piano dei Servizi determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
6. È principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal PdR a titolo di pertinenza o custodia.
7. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.

Articolo 10. Elenco delle destinazioni d'uso

1. Nel presente articolo è riportato l'elenco delle attività trattate dalle presenti norme, articolate in una o più destinazioni d'uso.

1.1. ATTIVITÀ RESIDENZIALI

Destinazioni principali	R1	Abitazioni
Destinazioni complementari o compatibili		Pensionati, collegi, abitazioni collettive
Destinazioni accessorie		Tutti gli accessori

1.2. ATTIVITÀ COMMERCIALI

Destinazioni principali	V	Esercizi di vicinato (SV<150 mq)
	MS1	Medie strutture di vendita di primo livello (150 mq<SV<600 mq)
	MS2	Medie strutture di vendita di secondo livello (600 mq<SV<1.500 mq)
	CC1	Centri commerciali di primo livello (150 mq<SV<600 mq)
	CC2	Centri commerciali di secondo livello (600 mq<SV<1.500 mq)
	GS	Grandi strutture di vendita (SV>1.500 mq)
Destinazioni complementari o compatibili		Tranne che per gli esercizi di vicinato, per le altre strutture sono ammessi: - uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio; - nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività commerciali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 mq di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie		Tutti gli accessori

La SV indicata nel prospetto di cui sopra è la "superficie di vendita", definita in un articolo precedente delle presenti norme.

Per centro commerciale (CC) si intende una media struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in un'unica struttura a destinazione specifica: essi usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Si precisa che i centri commerciali CC1 e CC2 sono ammessi in tutti i casi in cui sono ammesse rispettivamente le medie strutture MS1 e MS2.

1.3. ATTIVITÀ DIREZIONALI

Destinazioni principali	D1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie
	D2	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali (ovvero magazzini e depositi legati o pertinenti ad attività commerciali)
	D3	Attività private scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e simili
Destinazioni complementari o compatibili		Sono ammessi: - uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio; - nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività direzionali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 mq di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie		tutti gli accessori

1.4. ATTIVITÀ RICETTIVE

Destinazioni principali	RI1	Attrezzature ricettive: alberghi, pensioni, motel, case-albergo, bed and breakfast, case di riposo
	RI2	Pubblici esercizi: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde
	RI3	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo: sale per divertimenti, sale da ballo, discoteche, sale bingo, sale di ritrovo, sale gioco, ecc
Destinazioni complementari o compatibili		nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività ricettive: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 mq di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie		tutti gli accessori

1.5. ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO

Destinazioni principali	AS	Artigianato di servizio, destinato non alla produzione specifica di merci, ma al servizio di persone, famiglie ed imprese, quale:
		<ul style="list-style-type: none"> - artigianato di servizio agli automobilisti (gommisti, carrozzieri, meccanici, elettrauto) - laboratori artigianali di servizio (quali lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie e simili)
Destinazioni complementari o compatibili		<ul style="list-style-type: none"> - uffici amministrativi connessi alle attività - nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività artigianali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 mq di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie		tutti gli accessori

1.6. ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Destinazioni principali	AP1	Attività produttive manifatturiere
	AP2	Depositi a cielo aperto
Destinazioni complementari o compatibili		<ul style="list-style-type: none"> - magazzini - uffici - nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività artigianali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 mq di SLP per ogni edificio
		<ul style="list-style-type: none"> - spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di 150 mq
Destinazioni accessorie		tutti gli accessori

1.7. STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI

Destinazioni principali	SS	Stazioni di rifornimento carburante, costituite da colonnine di distribuzione carburante, punti aria e acqua, pensiline, locale per addetti, dotate di servizio igienico
Destinazioni complementari o compatibili		<ul style="list-style-type: none"> - attrezzature di assistenza (officina, autolavaggio, gommista) - piccole attività commerciali, edicola giornali, tabaccheria - bar e ristorazione - servizi igienici per il pubblico, compreso servizio per handicappati
		tutti gli accessori

1.8. ATTIVITÀ AGRICOLE

Destinazioni principali	A1	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo a titolo principale, dei salariati e dei coloni
	A2	Infrastrutture agricole: fabbricati ed impianti per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, per la custodia degli attrezzi e degli automezzi e la vendita diretta di prodotti dell'azienda, agriturismo, vendita diretta dei prodotti coltivati nell'azienda
	A3	Allevamenti di animali
	A4	Coltivazione dei fondi
Destinazioni complementari o compatibili		Attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali di impresa agromeccanica, con esclusione di residenze e uffici
Destinazioni accessorie		Tutti gli accessori

1.9. ATTIVITÀ ESTRATTIVE

Destinazioni principali	AE	Attività connesse all'apertura e all'ampliamento di cave torbiere ed alla coltivazione delle sostanze minerali di cava conformi al Piano Cave provinciale
Destinazioni complementari o compatibili		- uffici e piccoli depositi connessi alle attività - servizi igienici per il personale
Destinazioni accessorie		tutti gli accessori

1.10. ACCESSORI

Destinazioni	AC1	Accessori interni ed esterni degli edifici: scale, cantine, ripostigli, volumi tecnici, impianti tecnologici (centrali termiche, locali macchina ascensore, locali contatori, ecc.), balconi, pensiline, terrazze e porticati
	AC2	Accessori delle aree esterne: recinzioni, cortili, marciapiedi, orti e giardini, gazebo, depositi attrezzi, pozzi e prese di irrigazione, attrezzature sportive all'aperto ad uso privato, sentieri e strade di servizio all'attività principale, ripostigli, ricoveri animali domestici
	AC3	autorimesse per le vetture e simili

2. Le destinazioni eventualmente non comprese nell'elenco devono essere classificate secondo criteri di analogia.

2.1. Particolari indicazioni

Nei documenti presentati per l'approvazione dei piani attuativi deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Documento di Piano relative alle destinazioni d'uso. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

La residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 mq di SLP per ogni edificio consentita nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale di commercio, direzionale, ricettiva, artigianale di servizio, produttiva, deve essere commisurata all'attività effettivamente svolta, per evitare che artificiose destinazioni produttive si trasformino, di fatto, in attività residenziali. In questi casi la destinazione residenziale può essere consentita contestualmente o dopo la realizzazione delle attività principali ammesse e non viceversa.

TITOLO V. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Articolo 11. Definizione degli interventi

1. La definizione degli interventi edilizi ed urbanistici che segue riprende e completa quanto stabilito dalla disciplina vigente statale e regionale ed in particolare dall'articolo 27 della LR 12/2005.
2. Ad ogni definizione corrisponde una categoria di intervento. Per ciascuno dei diversi ambiti in cui è suddiviso il territorio comunale, le presenti norme indicano quali siano le categorie ivi consentite.
3. Le definizioni degli interventi sono riferite all'articolo 27 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. Esse sono state articolate in modo più dettagliato, allo scopo di consentire una miglior tutela dei particolari valori storici, paesaggistici ed ambientali presenti nel tessuto storico:

a) interventi di manutenzione ordinaria - MO

Gli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 27, comma 1, lettera a) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

b) interventi di manutenzione straordinaria - MS

Gli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 27, comma 1, lettera b) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, consistono nelle opere e nelle modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui all'art. 27, comma 1, lettera c) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, sono suddivisi nelle seguenti due categorie:

c1) interventi di restauro - RR

Gli interventi di restauro riguardano le unità edilizie che hanno rilevante importanza, nel contesto urbano e territoriale, per specifici pregi o caratteri tipologici, architettonici o artistici. Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi, strutturali e costruttivi dell'unità edilizia originaria e delle sue eventuali stratificazioni, ne consentono il recupero e la conservazione e valorizzandone i caratteri.

È consentito un mutamento di destinazione d'uso, purché consentito dalle norme dell'ambito urbanistico interessato ed adeguato alle sue caratteristiche intrinseche.

Ai sensi dall'articolo 29, comma 4, del d.lgs. 42/2004, il restauro prevede l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali; il restauro comprende anche l'intervento di miglioramento strutturale per l'eliminazione del rischio sismico in base alla normativa vigente.

c2) interventi di risanamento conservativo - RC

Gli interventi di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie che, pur non presentando valori architettonici o artistici assoluti, rappresentano elementi significativi dell'insediamento storico e del paesaggio, di cui deve essere salvaguardato il significato tipologico e formale.

Gli interventi di risanamento conservativo sono finalizzati a conservare l'organismo edilizio esistente e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono il recupero.

È consentito un mutamento di destinazione d'uso, purché consentito dalle norme dell'ambito urbanistico interessato e compatibile con le sue caratteristiche intrinseche.

d) interventi di ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 27, comma 1, lettera d) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti e possono essere realizzati anche mediante la demolizione e ricostruzione parziale o totale, con eventuale incremento della superficie lorda di pavimento, nel rispetto della volumetria preesistente.

È consentito un mutamento di destinazione d'uso, purché consentito dalle norme dell'ambito urbanistico interessato.

Essi sono suddivisi nelle seguenti quattro categorie:

d1) interventi di ristrutturazione confermativa - RTC

Gli interventi di ristrutturazione confermativa riguardano prevalentemente le unità edilizie prive di particolare valore architettonico, ma di impianto e con caratteristiche storiche e che non sono state, almeno recentemente, oggetto di recupero. Gli interventi riguardano altresì edifici di recente costruzione e di buona qualità architettonica, anche se non perfettamente coerenti con il tessuto storico.

Gli interventi sono rivolti a rinnovare gli organismi edilizi esistenti senza modificazione della posizione originaria, della superficie coperta e del numero di piani fuori terra. È consentito l'aumento dell'altezza interna (fino ad un massimo di m 2,70 di altezza media) dei locali abitabili esistenti, con il conseguente innalzamento delle cornici di gronda. La copertura può essere oggetto di modificazioni della pendenza e della forma delle falde.

d2) interventi di ristrutturazione sostitutiva - RTS

Gli interventi di ristrutturazione sostitutiva riguardano unità edilizie prive di valore storico o architettonico fin dalla loro origine o a causa di un rinnovo che ne ha fortemente alterato le preesistenti caratteristiche formali, ovvero riguardano edifici di recente costruzione aventi forma e a caratteristiche di finitura in contrasto con la il tessuto storico.

Gli interventi sono rivolti a rigenerare gli organismi edilizi esistenti senza aumentare la volumetria preesistente, ma con possibilità di modificare la posizione originaria e la forma di tutto l'involucro esterno, nel rispetto delle prescrizioni planovolumetriche e delle prescrizioni morfologiche del tessuto storico.

d3) interventi di ristrutturazione integrativa degli accessori - RTI

Gli interventi di ristrutturazione integrativa degli accessori, riguardano le piccole costruzioni secondarie poste all'interno dei cortili (portichetti, tettoie, rustici, box e accessori in genere), normalmente estranee all'impianto originario, con caratteristiche formali, costruttive e di posizione, contrastanti con l'edificio principale, gli spazi liberi e le caratteristiche del tessuto storico.

Gli interventi ristrutturazione integrativa degli accessori sono rivolti a riordinare gli spazi esterni, mediante operazioni di demolizione con ricostruzione degli accessori, con l'obbligo di rifacimento, nel rispetto delle prescrizioni planovolumetriche e delle prescrizioni morfologiche del tessuto storico, anche con traslazione e riorganizzazione, con forma, materiali e posizione più adatte, a mezzo di Piano di Recupero.

Qualora, in base alla loro consistenza edilizia, essi rientrassero nel calcolo della superficie lorda di pavimento, così come definita dalle presenti norme, potranno essere considerati come "volumi esistenti", computabili ai fini della ristrutturazione urbanistica consentita negli ambiti interessati.

e) interventi di demolizione senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono volti a rimuovere edifici o manufatti preesistenti, senza successiva ricostruzione.

Il Piano delle Regole può prevedere la demolizione senza ricostruzione dei manufatti pertinenziali privi di valore storico od architettonico che costituiscono ostacolo ad un corretto inserimento ambientale delle costruzioni principali.

f) interventi di demolizione

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, del tutto o in parte, edifici o manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Allo scopo di evitare situazioni di pericolo derivanti da strutture fatiscenti di edifici disabitati in cattivo stato di conservazione e di consentire il loro recupero in periodo successivo, si precisa che i loro volumi, anche se demoliti, saranno considerati esistenti ai fini del loro recupero edilizio ed urbanistico, fatti salvi i diritti di terzi confinanti, a condizione che la demolizione sia stata autorizzata dal Comune, dietro presentazione di accurato rilievo grafico e fotografico in scala non inferiore a 1:200.

g) interventi di ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27, comma 1, lettera f) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, consistono nella sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche determinanti la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

È consentito un mutamento di destinazione d'uso, purché consentito dalle norme dell'ambito urbanistico interessato.

h) interventi di nuova costruzione

Gli interventi di nuova costruzione e ampliamento sono definiti dall'art. 27, comma 1, lettera e) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, ed avvengono nel rispetto degli indici, dei parametri e delle prescrizioni tipologiche e morfologiche, indicate dalle presenti norme.

Per nuove costruzioni si intendono tutte le opere edilizie volte a realizzare nuovi manufatti e nuovi edifici, sia fuori che entro terra.

Per ampliamenti si intendono tutte le opere edilizie che comportano l'aumento di superficie lorda di pavimento dell'edificio o l'aggiunta di volumi nuovi a quelli già esistenti, da effettuare mediante sopraelevazione o allargamento, a qualunque piano fuori terra.

TITOLO VI. RISPARMIO ENERGETICO E BONIFICA

Articolo 12. Risparmio energetico

1. Il Piano delle Regole promuove la costruzione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse. A tale scopo, in sede di procedura abilitativa, può essere applicato un incentivo in misura non superiore al 20% del volume edificabile o riedificabile, secondo quanto indicato nelle Norme Tecniche del Documento di Piano, negli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo ivi disciplinati.
2. L'applicazione di detto incentivo sarà regolata dai criteri di valutazione stabiliti dai regolamenti comunali in materia e sarà concedibile in quanto da questi esplicitamente contemplata.

Articolo 13. Bonifica, gestione delle terre di scavo, invarianza idraulica, tutela dal gas radon

1. Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive o di deposito con presenza di sostanze pericolose, il proponente gli interventi di trasformazione edilizia dovrà produrre, a corredo della documentazione per la richiesta del titolo abitativo, una indagine preliminare sulla qualità del suolo e del sottosuolo per accertare la compatibilità della qualità dei suoli con la destinazione dell'ambito, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia con particolare riferimento alle disposizioni contenute nel D.Lgs. 152/06.
2. Il piano di indagine preliminare dovrà essere sottoposto al parere dell'ARPA.
3. Troveranno applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale.

4. Gestione delle terre e delle rocce di scavo

Nell'esecuzione di opere edilizie che prevedono scavi e sbancamenti del terreno, dovrà essere rispettato il DPR n. 120 del 13-06-2017 ("Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del Decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 16").

(Comma introdotto dalla Variante n. 02/2020)

5. Principi di invarianza idraulica e invarianza idrologica

In conformità all'articolo 58 bis, comma 3 della LR n. 12/2005, tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità dei suoli dovranno garantire il rispetto dei principi di "invarianza idraulica" e "invarianza idrologica":

- si definisce "invarianza idraulica" il principio in base al quale "le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione";
- si definisce "invarianza idrologica" il principio in base al quale "sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione".

Gli interventi di "nuova costruzione", "ristrutturazione edilizia" e "ristrutturazione urbanistica" - così come definiti rispettivamente dall'articolo 3, comma 1, lettere d), e), f) del DPR n. 380/2001 - e in generale tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità dei suoli, dovranno definire le opere da realizzare per garantire il rispetto dei suddetti principi, quali ad esempio vasche di laminazione, trincee, pozzi drenanti, bacini di infiltrazione, caditoie filtranti, ecc.

Per la scelta del tipo di opera, le tecnologie costruttive e i metodi di calcolo si dovrà fare riferimento al Regolamento Regionale n. 7 del 23 novembre 2017: "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)".

(Comma introdotto dalla Variante n. 02/2020)

6. Riduzione degli effetti del gas radon sulla salute

Al fine di ridurre le esposizioni al gas radon negli ambienti confinati, le "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor", emanate dalla Regione Lombardia con decreto n. 12678 del 21/12/2011, raccomandano di contenere le concentrazioni medie annue di radon negli ambienti confinati entro i valori di 200 Bq/m³, per le nuove edificazioni, e di 300 Bq/m³ per gli edifici esistenti.

Analoghe prescrizioni dovranno essere adottate per gli edifici soggetti a lavori di ristrutturazione o manutenzione straordinaria che coinvolgano in modo significativo le parti a contatto col terreno. Pertanto dovrà essere prevista l'adozione di semplici ed economici accorgimenti costruttivi finalizzati alla riduzione dell'ingresso del radon ed a facilitare l'installazione di sistemi di rimozione del radon che si rendessero necessari successivamente alla costruzione dell'edificio. La tipologia e la complessità degli accorgimenti dovrà tenere conto della potenziale capacità di produrre alte concentrazioni di radon del suolo considerato.

La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al cap. 3 delle sopra citate Linee Guida, andrà certificata dal committente, progettista e direttore lavori in fase di progetto e in fase di abitabilità.

Ai fini della prevenzione del rischio radon, nei luoghi di lavoro dove è obbligatoria la effettuazione delle misurazioni delle concentrazioni di gas radon come previsto dal capo III bis del D. Lgs. 230/95 e s.m.i., dovrà essere assicurato per i lavoratori il rispetto dei pertinenti limiti di esposizione.

(Comma introdotto dalla Variante n. 02/2020)

Parte 2. ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

TITOLO I. I SISTEMI DEL TERRITORIO

Articolo 14. I sistemi del territorio

1. Il territorio comunale, al fine di una corretta disciplina delle trasformazioni urbanistiche, è stato suddiviso nei seguenti sistemi:
 - sistema dello spazio costruito;
 - sistema dei servizi, disciplinato dal Piano dei Servizi;
 - sistema rurale paesistico ambientale;
 - sistema della mobilità, disciplinato dal Piano dei Servizi;
 - limiti di rispetto.
2. Ciascun sistema è trattato da specifiche norme contenute nella presente Parte 2 delle Norme Tecniche del PdR.

TITOLO II. SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO

Articolo 15. Suddivisione del sistema dello spazio costruito

1. Il sistema dello spazio costruito è costituito dal tessuto urbano consolidato, quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere intercluse di trasformazione o di completamento. Al suo interno, il PdR opera la seguente suddivisione, in base alle caratteristiche delle diverse parti della città:
 - a) Ambiti del tessuto storico:
 - Ambiti residenziali del tessuto storico - A;
 - b) Ambiti del tessuto consolidato:
 - Ambiti residenziali - B1;
 - Ambiti residenziali - B2;
 - Ambiti commerciali - D1;
 - Ambiti artigianali - D2;
 - Ambiti produttivi - D3;
 - Verde privato e orti - VP;
 - Distributori di carburante;
 - Ambiti agricoli del tessuto consolidato - BE.
 - b) Città da consolidare:
 - Ambiti dei piani attuativi in atto.
2. Il sistema dello spazio costruito è completato dalla "città da trasformare", costituita dagli ambiti di trasformazione, che è disciplinata dal Documento di Piano.

CAPO 1. AMBITI DEL TESSUTO STORICO

Articolo 16. Individuazione degli ambiti del tessuto storico e degli edifici di valore storico-ambientale

1. Il PdR individua gli ambiti del tessuto storico (nuclei di antica formazione), ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali, sulla base delle presenze indicate dalle Tavole dell'Istituto Geografico Militare (IGM prima levata 1890).
2. Zone di recupero
Gli ambiti del tessuto storico vengono considerati "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente" ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457.
3. All'interno del "perimetro del tessuto storico", sono presenti i seguenti ambiti:
 - Ambiti residenziali del tessuto storico - A, disciplinati dalle presenti norme;
 - Ambiti per servizi e per la mobilità, disciplinati dalle Norme Tecniche del Piano dei Servizi.
4. Obiettivi del Piano delle Regole
Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli ambiti del tessuto storico sono:
 - la conservazione delle emergenze di valore storico e architettonico;
 - la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche del tessuto storico;
 - il mantenimento e la riqualificazione delle aree libere;
 - il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato.
5. Interventi ammessi
Negli ambiti del tessuto storico sono vietate le nuove edificazioni, ad eccezione dei box, nei limiti definiti dall'Articolo 24. Sono ammessi esclusivamente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (vedi Articolo 18) ed interventi di ampliamento (vedi Articolo 19).
6. Modalità di attuazione, modalità di intervento e altre prescrizioni
Le modalità di intervento sugli edifici degli ambiti del tessuto storico sono declinate nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche" del PdR.
Le modalità di attuazione, le modalità di intervento e le prescrizioni di dettaglio per gli ambiti del tessuto storico sono indicate nei seguenti Articoli.

Articolo 17	Ambiti residenziali del tessuto storico A: definizione e destinazione d'uso
Articolo 18	Ambiti residenziali del tessuto storico A: modalità di attuazione e modalità di intervento
Articolo 19	Ambiti residenziali del tessuto storico A: adeguamento igienico e funzionale ed incentivi volumetrici
Articolo 20	Ambiti residenziali del tessuto storico A: recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti
Articolo 21	Ambiti residenziali del tessuto storico A: prescrizioni planovolumetriche
Articolo 22	Ambiti residenziali del tessuto storico A: prescrizioni morfologiche
Articolo 23	Ambiti residenziali del tessuto storico A: aree libere
Articolo 24	Ambiti residenziali del tessuto storico A: parcheggi privati

7. I beni ambientali e storico-artistico-monumentali, oggetto di tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ovvero individuati dal presente PGT, sono riportati nella Tavola 3 "Mappa dei vincoli amministrativi, paesaggistici e monumentali" del DdP: essi sono sottoposti alla categoria di intervento indicata nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche".

Articolo 17. Ambiti residenziali del tessuto storico A: definizione e destinazione d'uso

1. Definizione
Sono le aree costituite dai nuclei storici della città, a destinazione prevalentemente residenziale.

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	Vedi PARTE 3	
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1500		
	GS	Grandi strutture > mq 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	Vedi Articolo 42	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

Articolo 18. Ambiti residenziali del tessuto storico A: modalità di attuazione e modalità di intervento

1. Definizione delle categorie di intervento

La definizione delle categorie degli interventi sugli edifici esistenti è dettagliata nel precedente Articolo 11, che contiene la seguente gerarchia, dal grado inferiore al grado superiore:

- a) interventi di manutenzione ordinaria - MO;
- b) interventi di manutenzione straordinaria - MS;
- c1) interventi di restauro - RR;
- c2) interventi di risanamento conservativo - RC;
- d1) interventi di ristrutturazione confermativa - RTC;
- d2) interventi di ristrutturazione sostitutiva - RTS;
- d3) interventi di ristrutturazione integrativa degli accessori - RTI.

2. Categorie di intervento consentite sugli edifici

Per tutti gli edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.

Per ogni singolo edificio sono altresì ammesse le categorie indicate, per ciascuno, nella Tavola 24 "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche" del PdR. Ogni categoria consente, oltre a quella specificamente indicata, anche le categorie di grado inferiore.

3. Modalità di attuazione

Le diverse categorie di intervento sono soggette alle seguenti modalità di attuazione, precisando che i contenuti e le procedure dei Piani di Recupero e dei permessi di costruire convenzionati sono definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano.

3.1. Interventi attuabili con titolo abilitativo semplice

- Sono attuabili con titolo abilitativo semplice gli interventi di:
- manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;
- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione confermativa, **anche qualora** comportino un incremento del carico insediativo causato dal cambio di destinazione d'uso dei fabbricati, secondo i criteri stabiliti dal Piano dei Servizi;
- **ampliamento per adeguamento igienico e funzionale, nei limiti del comma 1 dell'Articolo 19;**
- **ristrutturazione sostitutiva e ristrutturazione integrativa degli accessori, a condizione che gli interventi siano relativi ad una SLP inferiore a 500 metri quadrati, compreso l'eventuale ampliamento derivante dall'applicazione degli incentivi di cui al comma 1 dell'Articolo 19.**

(Variante n. 01/2016)

3.2. Interventi attuabili con Piano di Recupero

È obbligatorio il Piano di Recupero nel caso in cui siano previsti interventi di ristrutturazione sostitutiva e/o ristrutturazione integrativa degli accessori relativi ad una SLP superiore a 500 metri quadrati, compreso l'eventuale ampliamento derivante dall'applicazione degli incentivi di cui all'Articolo 19.

I Piani di Recupero potranno prevedere una diversa organizzazione planovolumetrica di tutti gli edifici esistenti, ad eccezione di quelli soggetti a risanamento conservativo e restauro, che non potranno essere rimossi e di cui dovrà essere confermata la categoria di intervento.

Ai sensi dell'art. 14, comma 1bis della LR n. 12/2005, così come modificata e aggiornata dalla LR n. 14 del 26-06-2016, il Piano di Recupero previsto per gli interventi di cui al presente comma può essere sostituito, a discrezione del proponente, da Permesso di Costruire Convenzionato.

(Variante n. 01/2016)

4. Unità minime di intervento

La dimensione minima a cui devono riferirsi gli interventi è chiamata "unità minima di intervento", che è così definita:

- 1) Per gli interventi di "manutenzione ordinaria" e di "manutenzione straordinaria" l'unità minima di intervento è libera.
- 2) Per tutti gli altri interventi, l'unità minima corrisponde all'edificio o alla porzione di edificio contraddistinti dalla campitura grafica che definisce la categoria di intervento riportata nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche", appartenente alla medesima ditta intestataria delle proprietà catastali alla data di adozione delle presenti norme.
- 3) Si precisa che il perimetro di ciascun Piano di Recupero non è indicato graficamente nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche", ma sarà individuato, su proposta degli interessati e verifica da parte del Comune, **contestualmente alla presentazione del piano stesso.**

(Variante n. 01/2016)

Articolo 19. Ambiti residenziali del tessuto storico A: adeguamento igienico e funzionale ed incentivi volumetrici

1. Adeguamento igienico e funzionale

Sono sempre ammessi piccoli ampliamenti fino a **30 m²** di superficie lorda di pavimento SLP per ogni unità immobiliare esistente alla data di adozione **della Variante al PGT n. 01/2016**, per adeguamento igienico-tecnologico e per adeguamento funzionale, a condizione che l'intervento sia organicamente integrato col volume principale. *(Variante n. 01/2016)*

2. Incentivazione volumetrica

Al fine di ricostituire o migliorare i caratteri morfologici e architettonici dell'impianto tipologico esistente, è prevista, **solo per gli interventi attuabili mediante Piano di Recupero di cui all'Articolo 18, comma 3.2, una incentivazione volumetrica del 10% del volume esistente alla data di adozione della Variante al PGT n. 01/2016.** Nel caso in cui tale valore fosse inferiore a **30 m²** di superficie lorda di pavimento SLP per ogni unità immobiliare esistente, è possibile raggiungere detti **30 m²**. *(Variante n. 01/2016)*

Articolo 20. Ambiti residenziali del tessuto storico A: recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005, con le procedure ed i limiti dimensionali ivi indicati, è ammesso o non è ammesso, per gli edifici posti negli ambiti del tessuto storico, a seconda delle categorie di intervento sugli edifici stessi indicate dalla "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche", in base alla seguente tabella.

CATEGORIA	AMMESSO	NON AMMESSO
c1 - restauro		
c2 - risanamento conservativo		
d1 - ristrutturazione confermativa		
d2 - ristrutturazione sostitutiva		
d3 - ristrutturazione integrativa degli accessori		

2. Ai fini della aeroilluminazione dei locali, è consentita la realizzazione di finestre ad abbaino solo sulle falde del tetto che prospettano su cortili interni, o di finestre in pendenza di falda negli altri casi.
3. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è comunque ammesso solo per i sottotetti esistenti che presentino le seguenti caratteristiche:
 - l'edificio cui appartengono non abbia più di due piani fuori terra, in modo che esso, dopo la realizzazione del sottotetto, non abbia più di tre piani fuori terra;
 - i locali di sottotetto abbiano altezza interna media non inferiore a 0,80 m e siano posti al piano immediatamente sottostante un tetto a falda inclinata;
 - la quota di gronda dell'eventuale sopralzo non sia più alta di quella dell'edificio adiacente più alto, nel caso in cui l'edificio si trovi in fregio ad una strada pubblica.
4. Gli interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, sono inoltre subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali (con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare), garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, ovvero, nel caso di dimostrata impossibilità, alla loro monetizzazione.

Articolo 21. Ambiti residenziali del tessuto storico A: prescrizioni planovolumetriche

1. I permessi di costruire convenzionati ed i Piani di Recupero sono soggetti all'obbligo, ai fini della ricomposizione delle caratteristiche del tessuto storico, di riproporre i caratteri dell'impianto tipologico preesistente ed il mantenimento delle cortine edilizie e dell'impianto a corte.
2. Essi devono inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:
 - l'altezza dei fabbricati soggetti a ristrutturazione sostitutiva e a ristrutturazione integrativa degli accessori non potrà mai risultare superiore all'altezza del più alto degli edifici esistenti, con un massimo di tre piani fuori terra;
 - la distanza fra fabbricati soggetti a ristrutturazione sostitutiva e a ristrutturazione integrativa degli accessori prospicienti non dovrà mai risultare inferiore all'altezza dell'edificio più alto;
 - dovranno essere rispettate tutte le norme che regolano i rapporti con terzi confinanti, compresi eventuali patti o servitù pregresse.

Articolo 22. Ambiti residenziali del tessuto storico A: prescrizioni morfologiche

1. Il presente Articolo contiene le prescrizioni di carattere morfologico che devono essere osservate per tutti gli interventi negli ambiti del tessuto storico, indipendentemente dalla modalità di attuazione, compresi i permessi di costruire convenzionati ed i Piani di Recupero. Nel rispetto del preminente obiettivo di conservazione delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali, gli interventi possono essere tuttavia di tipo attuale, senza obbligo di esecuzione di falsi storici.

2. Emergenze

È fatto obbligo di tutela delle emergenze puntuali più significative, che sono:

2.1. Androni e passi carrai

È vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza.

2.2. Edicole e pitture votive

Le edicole e le pitture votive devono essere rigorosamente conservate. Sono ammessi solo interventi di restauro e di consolidamento. È consentita l'eventuale rimozione delle pitture, con la tecnica dello "strappo", e la successiva collocazione nella posizione originaria, nel caso di interventi di consolidamento delle pareti in cui sono sistemate.

2.3. Archi e portali

Gli archi ed i portali presenti devono essere rigorosamente conservati, con solo interventi di restauro e di consolidamento.

3. Prescrizioni morfologiche generali

3.1. Cortine stradali

Per ogni tipo di intervento è obbligatoria la conservazione delle cortine stradali esistenti. Nel caso di riedificazione, subordinata o no a Piano di Recupero, è fatto obbligo di curare la ricostruzione della cortina stradale, conservando o ripristinando gli allineamenti esistenti sul filo stradale, in coerenza con l'impianto del contesto urbanistico interessato.

3.2. Fronti edilizi

Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, è fatto obbligo di conservazione dei fronti edilizi stradali, che possono essere oggetto solo di interventi di recupero e di valorizzazione, con particolare riguardo alla posizione ed alle finiture della gronda, alle partiture architettoniche, ai fregi, alle decorazioni e ai rapporti dimensionali delle finestre e dei balconi.

3.3. Muri di recinzione

I muri di recinzione di impianto storico, compresi i loro portali ed i cancelli su strada, sono soggetti all'obbligo di conservazione attraverso interventi di restauro e risanamento, in quanto per la loro collocazione, giacitura e architettura costituiscono elementi fondamentali della definizione dello spazio pubblico e dell'identità del luogo.

Eventuali nuove recinzioni su strada potranno essere realizzate esclusivamente con caratteristiche di finitura analoghe a quelle tradizionali. Ove non poste in proseguimento o in sostituzione delle recinzioni tradizionali, le nuove recinzioni potranno essere realizzate con inferriate in metallo verniciato o in ferro battuto, eventualmente sovrastanti uno zoccolo in muratura intonacata o in mattoni a vista.

Sono tassativamente vietate le recinzioni in blocchi di cemento o altri manufatti di cemento prefabbricati.

È rigorosamente vietato costruire nuove recinzioni di qualsiasi tipo (anche in rete metallica) all'interno dei cortili, se non in sostituzione di recinzioni preesistenti o per delimitare i confini di proprietà esistenti prima della data di approvazione delle presenti norme.

3.4. Superfetazioni

Nel caso di interventi sull'intera unità minima di intervento, è fatto obbligo di eliminare tutte le superfetazioni palesemente recenti e non coerenti con il contesto, costituite da:

- tettoie;
- parti aggettanti chiuse o aperte;
- tamponamenti di qualsiasi tipo di logge, ballatoi, balconi, terrazze e porticati.

3.5. Prescrizioni sui materiali

È obbligatorio l'uso di materiali tradizionali per le parti dell'edificio a contatto con l'atmosfera esterna. Pertanto, tranne che per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi, si prescrivono i seguenti materiali:

- coperture: coppo o tegola a canale (portoghese, olandese e simile) in laterizio o altro materiale che garantisca il medesimo aspetto (cemento);
- rivestimenti esterni: mattone a vista (vecchio o nuovo purché sabbato o trattato adeguatamente) e intonaco civile;
- dettagli di facciata (zoccolature, cornici, gronde, marcapiano, davanzali, ecc.): intonaco stollato, mattone a vista (vecchio o nuovo purché sabbato o trattato adeguatamente),

intonaco civile e pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di montorfano e baveno e simili). Non sono ammessi, se non in misura limitata, per particolari e parti circoscritte, rivestimenti in piastrelle di ceramica lucida, pannelli e strutture a vista in lamiera, profilati metallici e simili, nonché qualsiasi materiale riflettente;

- balconi: ringhiera in ghisa o acciaio verniciati; colonnine pilastrini traversi in intonaco, in pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di montorfano e baveno e simili) o in mattoni a vista di tipo vecchio;
- serramenti delle finestre: infissi, telai e imposte in legno o in materiale moderno (metallo, materie plastiche, ecc.) che presenti aspetto esterno simile al legno (naturale o verniciato). Le ante esterne dovranno essere di tipo pieno o a lamelle (persiane);
- serramenti delle porte esterne: battenti in legno pieno;
- serramenti e vetrine dei negozi: vetro, legno, metallo verniciato;
- canali di gronda: rame e lamiera verniciata;
- tinteggiature degli intonaci: materiali non eccessivamente coprenti, quali la pittura a fresco, al quarzo e simili. Sono esclusi gli intonaci murali di tipo plastico e le terranove;
- insegne dei negozi: è fatto obbligo di conservare le insegne esistenti se pregevoli. Le nuove insegne dovranno, se tecnicamente possibile, essere contenute entro la mostra delle vetrine. Sono comunque ammesse insegne a bandiera o in altra posizione sporgente se non costituiscono causa di pericolo e hanno dimensioni modeste (m 0,50x1,00).

3.6. Ascensori

L'inserimento di ascensori esterni per disabili è sempre consentito, e condizionato al solo rispetto degli ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico ed architettonico e, nel caso in cui fossero di tipo esterno, al rispetto della distanza dai confini di proprietà.

3.7. Coordinamento progettuale

È fatto obbligo di coordinamento progettuale per tutti gli interventi appartenenti alla medesima unità minima di intervento, allo scopo di ottenere effetti omogenei ed armonici. In particolare si precisa che, se gli interventi sono realizzati in fasi successive o da soggetti diversi, il linguaggio adottato dal primo intervento dovrà essere utilizzato anche dai successivi interventi relativi al medesimo edificio.

4. Prescrizioni morfologiche particolari per interventi di restauro e di risanamento conservativo

4.1. Parti strutturali

Le strutture murarie verticali interne ed esterne, devono essere conservate. Sono ammessi consolidamenti e ripristini, nonché tamponature e/o parziali aperture, comunque in conformità con le prescrizioni morfologiche generali. In caso della impossibilità di recupero dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione, sono consentite parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali esistenti.

Le strutture orizzontali devono in generale essere conservate. Sono ammessi consolidamenti, ripristini e sostituzioni parziali o totali dei solai esistenti, nel rispetto delle tecnologie in uso nella tradizione locale, anche al fine di adeguamenti delle altezze interne degli ambienti, con possibilità di traslazione dei solai. Le coperture devono essere conservate, ripristinate e sostituite con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Sono ammesse aperture con infissi disposti sul piano di falda, di dimensioni limitate al minimo necessario a rendere abitabili i vani corrispondenti, quando questi siano già dotati di altre aperture. Qualora i locali non siano già dotati di pareti finestrate, è consentita la formazione di aperture a cavedio al fine di ricavare finestre verticali di dimensioni limitate a soddisfare i rapporti illuminanti definiti dal Regolamento locale di Igiene, e di abbaini che dovranno essere, per forma e dimensione, conformi alle tradizioni costruttive locali, e che dovranno osservare una distanza tra l'uno e l'altro di almeno 5 metri.

4.2. Parti non strutturali

È prevista la conservazione od il ripristino del manto di copertura in coppi. Non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture, mentre la conservazione dei camini, torrini, altane, ecc., dovrà essere valutata in sede di progetto.

È prescritta la conservazione od il ripristino dei cornicioni esistenti. I canali di gronda dovranno essere realizzati in rame o lamiera zincata preverniciata.

È previsto il rivestimento delle murature con intonaco a base di calce. La soluzione a mattoni a vista potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste finiture. Sono fortemente sconsigliati i rivestimenti con malta di cemento, salvo che per gli zoccoli degli edifici.

Le tinteggiature dovranno essere a base di calce, con tinte ottenute da terre naturali, nelle gamme dei gialli, dei rossi, dei bruni e dei verdi. Il colore dovrà essere confrontato con quello delle facciate della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto.

Il restauro di elementi o parti di elementi architettonici in pietra come lesene, capitelli, bancali, mensole, cornici, deve essere effettuato con le più aggiornate tecnologie. Solo in caso di irrecuperabilità si potrà procedere a sostituzioni parziali o totali con pietra dello stesso tipo. In tali casi gli elementi antichi dovranno essere rimossi e conservati all'interno dell'edificio di pertinenza.

Le finestre ed i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizioni e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico-critica dell'unità edilizia non evidenzia la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti. Gli infissi esistenti dovranno essere restaurati, ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto della forma e del colore originari. È vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato. L'oscuramento esterno dovrà essere del tipo a persiana. Non è ammesso l'uso di avvolgibili, a meno che non fossero già previsti nel progetto originario.

Le parti in ferro dovranno essere improntate alla massima semplicità e realizzate con ferri pieni (tondi, quadri o piatti).

5. Prescrizioni tipo-morfologiche particolari per interventi di ristrutturazione confermativa, ristrutturazione sostitutiva e ristrutturazione urbanistica (Piani di recupero)

5.1. Interventi che non prevedono la demolizione di edifici

Dovranno essere valorizzati gli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino o la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti orizzontali, dei collegamenti verticali collettivi e dei servizi;
- la ricomposizione degli elementi di facciata con criteri volti in generale alla reinterpretazione critica della morfologia della cascina storica, con particolare riguardo al ripristino delle corti e della quota di gronda e di colmo, alle partiture architettoniche, ai rapporti dimensionali delle forature esterne ed ai materiali delle finiture.

5.2. Interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica

Dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni architettoniche compositive:

- la scelta tipologica e distributiva dei volumi deve rapportarsi all'impianto storico della cascina; non è pertanto ammessa l'edificazione di edifici isolati in mezzo alle corti;
- l'articolazione degli edifici interni ed esterni deve rispettare le caratteristiche degli edifici superstiti o del tessuto della cascina nel suo complesso, con riferimento particolare all'impostazione tipologica preesistente della cascina (a corte aperta o chiusa o in linea), ai rapporti dimensionali delle aperture esterne ed alle tipologie dei materiali di finitura;
- l'ampliamento eventuale degli edifici soggetti a interventi di restauro RR e risanamento conservativo RC dovrà avvenire con cura particolare, che consenta il riconoscimento delle parti aggiunte rispetto a quelle preesistenti;
- obbligo di allineamento lungo la strada.

5.3. Indicazioni tipo-morfologiche particolari per parti limitate (scale, soppalchi, corpi di collegamento)

Nel rifacimento o nella realizzazione ex novo di scale e soppalchi, nei corpi di collegamento fra edificio principale ed edificio secondario, ovvero quando è necessario sostituire parti di recente costruzione, è ammesso l'uso di tecnologie moderne, con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno).

Articolo 23. Ambiti residenziali del tessuto storico A: aree libere

1. Interventi relativi alle aree libere da sistemare

Le aree libere da costruzioni dovranno essere sistemate in maniera decorosa e permanente; potranno essere utilizzate come "aree verdi" o "aree pavimentate" con i criteri del presente articolo, validi sia per nuovi interventi sia per interventi di recupero.

Le tavole sulla "Disciplina degli interventi della città storica e delle casine storiche" indicano le "piazze" ed i "giardini" (pubblici o privati) più significativi.

2. Tutela delle aree verdi

Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono, secondo le indicazioni dell'Allegato "Specie arboree e arbustive consigliate".

Le aree libere destinate a parco, giardino o orto, oltre alle piantumazioni, potranno prevedere opere di arredo (gazebo, chioschi aperti, fontane, pergolati, ecc.)

3. Tutela delle pavimentazioni

La pavimentazione dei cortili e degli androni esistenti dovrà essere conservata o ripristinata. Una loro sostituzione è consentita solo se migliorativa e conforme ai criteri della città storica.

Le nuove pavimentazioni potranno essere in terra battuta, ghiaia, acciottolato, lastre di pietra non levigata, mattoni, massetti di cemento (autobloccanti) di forma e colore adatti all'ambiente.

Nella sistemazione delle aree pavimentate, deve essere mantenuto il più alto tasso di permeabilità, con soluzioni e materiali che mantengano inalterata, in superficie ed in profondità, la capacità del suolo di filtrare le acque meteoriche verso le falde acquifere.

Articolo 24. Ambiti residenziali del tessuto storico A: parcheggi privati

1. Anche nel tessuto storico valgono gli obblighi di dotazione di parcheggio privato (aperto o coperto) disposti dall'Articolo 8 delle presenti norme, per qualsiasi intervento che preveda il cambio di destinazione d'uso.
2. I parcheggi coperti devono essere reperiti, di norma, al piano terreno degli edifici, ovvero ricavati attraverso il recupero degli edifici esistenti. Se ciò non fosse tecnicamente possibile, e se i piani terreni esistenti non fossero destinati a funzioni accessorie alla data di adozione delle presenti norme, i suddetti spazi potranno essere realizzati o completamente interrati (con rampe a cielo aperto ben armonizzate con le costruzioni esistenti e con gli spazi liberi circostanti) o in costruzione autonoma.
3. In quest'ultimo caso, i parcheggi coperti dovranno essere addossati all'edificio principale o a confine, se tecnicamente possibile, nel rispetto delle norme generali sulle autorimesse e altri locali accessori, con l'uso dei materiali prescritti per il tessuto storico. Sono consentiti i seguenti rapporti di copertura massimi:

Ambiti residenziali del tessuto storico - A	Rc max = 60%
---	--------------

4. Nel caso in cui i parcheggi coperti siano ricavati al piano terra di edifici esistenti soggetti a ristrutturazione sostitutiva o ristrutturazione integrativa degli accessori, è ammesso il trasferimento del volume esistente al piano sovrastante detti parcheggi, nel rispetto delle prescrizioni planovolumetriche di cui all'Articolo 21.
5. La modalità di attuazione per i parcheggi coperti è il **titolo abilitativo semplice (permesso di costruire o DIA)**. *(Variante n. 01/2016)*
6. In ogni caso, in considerazione delle prioritarie esigenze di salvaguardia architettonica del tessuto storico, la realizzazione dei parcheggi di pertinenza non deve provocare la demolizione dei portoni esistenti, la deformazione degli androni di ingresso alle corti, la realizzazione di nuove aperture incoerenti con la tipologia dell'edificio.

CAPO 2. AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO

Sezione 1 Tessuto consolidato residenziale

Articolo 25. Ambiti del tessuto consolidato residenziale: norme generali

1. Definizione

Sono gli ambiti consolidati occupati da insediamenti prevalentemente residenziali, così suddivisi:

- Ambiti residenziali - B1;
- Ambiti residenziali - B2.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per questi ambiti sono:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolari qualità ambientali;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici, secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi;
- il completamento del tessuto edilizio, con interventi di nuova edificazione o con riedificazioni coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici della città.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	vedi PARTE 3	
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1500		
	GS	Grandi strutture > mq 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	Vedi Articolo 42	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

4. Zone di recupero

Gli ambiti residenziali della città consolidata vengono considerati "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente" ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457.

5. Salvaguardia dei volumi residenziali esistenti

È ammesso il mantenimento dei volumi e dei rapporti di copertura esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, nel caso di interventi di ristrutturazione sostitutiva senza alterazione della superficie coperta o di interventi di grado inferiore, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascun ambito.

6. Ampliamenti e sopralzi

Per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme ma difforni rispetto agli indici e parametri urbanistici ed edilizi, sono sempre consentiti tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

Per gli stessi edifici, nel caso in cui, sulla base degli indici e parametri urbanistici ed edilizi ammessi, non sia possibile alcun aumento di SLP o aumenti inferiori a quelli di seguito indicati, sono consentiti "una tantum", nel solo rispetto della distanza dai fabbricati e dai confini e dell'altezza, interventi di ampliamento fino ad un massimo di 30 m² di SLP per ogni area di pertinenza, a condizione che l'ampliamento sia organicamente integrato con gli edifici esistenti.

7. Salvaguardia del verde privato

Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportano modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia degli alberi ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva, anche attraverso trapianti o nuovi impianti.

Articolo 26. Ambiti del tessuto consolidato residenziale: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005, con le procedure ed i limiti dimensionali ivi indicati, è ammesso limitatamente agli edifici destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva e solo per i sottotetti esistenti che siano posti al piano immediatamente sottostante a un tetto a falda inclinata, siano praticabili ed abbiano altezza interna media non inferiore a 1,50 m.
2. I suddetti interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, sono inoltre subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali (con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare), garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, senza facoltà di monetizzazione di detti spazi per parcheggio.

Articolo 27. Ambiti residenziali - B1

1. Definizione

Gli ambiti residenziali - B1 identificano prevalentemente le zone residenziali del capoluogo derivanti dalla completa attuazione di piani di lottizzazione previsti dal PRG vigente. Si tratta di ambiti in cui la densità edilizia esistente è sensibilmente maggiore rispetto alla stragrande maggioranza di tutti gli altri ambiti residenziali del tessuto consolidato.

Negli ambiti residenziali - B1, edificati in tempi recenti, si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionale degli edifici, e delle prevalente destinazione d'uso residenziale.

2. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti.

L'edificazione nei lotti liberi, la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

If	=	il valore maggiore tra la densità esistente e 1,20 m ³ /m ²
He	=	il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni massimo 7,50 m
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	40%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPP	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

Articolo 28. Ambiti residenziali - B2

1. Definizione

Gli ambiti residenziali - B2 identificano la stragrande maggioranza degli ambiti residenziali del tessuto consolidato del capoluogo (Lungavilla) e delle frazioni (Casone Lauzi, Molino Lauzi). Negli ambiti residenziali - B2, edificati in tempi diversi e con indici vari, con tipologie a cortina o di impianto a corte o di edilizia monoresidenziale, si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionale degli edifici, con alcune nuove possibilità edificatorie nei lotti liberi.

2. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti.

L'edificazione nei lotti liberi, la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

If	=	il valore maggiore tra la densità esistente e 0,80 m ³ /m ²
He	=	il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni massimo 7,50 m
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	40%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

Sezione 2 Tessuto consolidato commerciale

Articolo 29. Ambiti del tessuto consolidato commerciale: norme generali

1. Definizione

Sono le aree consolidate occupate da attività commerciali o a queste assimilabili.

Per queste aree, il permanere della destinazione commerciale o il suo potenziamento appaiono corretti, in relazione alla collocazione, estensione ed accessibilità delle attività presenti.

Fanno parte del tessuto consolidato commerciale i seguenti ambiti:

- Ambiti commerciali - D1.

Essi si riferiscono ad un solo lotto, situato a nord del capoluogo in via Umberto I, in cui è stato recentemente realizzato un piccolo centro commerciale alimentare di media distribuzione.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per questi ambiti sono:

- il potenziamento delle attività commerciali esistenti, con particolare attenzione al rapporto con i lotti contermini, a destinazione prevalentemente residenziale, previo il reperimento di adeguati spazi per parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	vedi PARTE 3	
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1500		
	GS	Grandi strutture > mq 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	Vedi Articolo 42	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

4. Sistemazione degli spazi non edificati

Nelle nuove realizzazioni e negli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti dovranno essere previste adeguate schermature a verde nelle parti dei lotti prospicienti i lotti residenziali.

5. Salvaguardia delle SLP esistenti

È ammesso il mantenimento delle SLP e dei rapporti di copertura esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, nel caso di interventi di ristrutturazione sostitutiva senza alterazione della superficie coperta o di interventi di grado inferiore, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascun ambito.

Articolo 30. Ambiti del tessuto consolidato commerciale: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005, con le procedure ed i limiti dimensionali ivi indicati, è ammesso limitatamente agli edifici destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva e solo per i sottotetti esistenti che siano posti al piano immediatamente sottostante a un tetto a falda inclinata, siano praticabili ed abbiano altezza interna media non inferiore a 1,50 m.
2. I suddetti interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, sono inoltre subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali (con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare), garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari. Le aree per parcheggio non possono essere monetizzate.

Articolo 31. Ambiti commerciali - D1

1. Definizione

Gli ambiti commerciali - D1 si riferiscono ad un solo lotto, situato a nord del capoluogo in via Umberto I, in cui è stato recentemente realizzato un piccolo centro commerciale alimentare di media distribuzione.

2. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Si persegue l'obiettivo di conservazione delle SLP esistenti.

L'edificazione nei lotti liberi, la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Uf	=	il valore maggiore tra la densità esistente e 0,80 m ² /m ²
He	=	7,50 m
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

4. Prescrizioni speciali

Le attività ammesse negli ambiti commerciali - D1 non devono essere moleste né inquinanti e non devono essere comprese nell'elenco delle industrie insalubri del DM 2 marzo 1987 e s.m.i. Esse non devono essere causa di inconvenienti o di disturbo di qualsiasi tipo per le residenze limitrofe, salvo eventuale deroga concessa dal sindaco su parere conforme dell'ASL competente. In particolare, nel caso di attività commerciali o artigianali confinanti con attività residenziali o a queste assimilabili, è prescritto l'obbligo di piantumazione di adeguata cortina di alberi di alto fusto. Lo stesso obbligo di piantumazione vale anche nel caso in cui la tipologia delle nuove costruzioni appartenga alla categoria dei "capannoni prefabbricati", indipendentemente dalla destinazione urbanistica degli ambiti limitrofi.

Sezione 3 Tessuto consolidato artigianale

Articolo 32. Ambiti del tessuto consolidato artigianale: norme generali

1. Definizione

Sono le aree consolidate occupate da attività artigianali o a queste assimilabili.

Per queste aree, il permanere della destinazione artigianale o il suo potenziamento appaiono corretti, in relazione alla collocazione, estensione ed accessibilità delle attività presenti.

Fanno parte del tessuto consolidato artigianale i seguenti ambiti:

- Ambiti artigianali - D2.

Essi si riferiscono a lotti già edificati o parzialmente liberi, occupati da piccole attività artigianali o a queste assimilabili, situati all'interno del tessuto consolidato residenziale del capoluogo e delle frazioni.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per questi ambiti sono:

- Il potenziamento delle attività artigianali esistenti.
- L'insediamento di nuove attività artigianali nei lotti liberi, con particolare riguardo al rapporto con gli ambiti limitrofi, a destinazione prevalentemente residenziale.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	vedi PARTE 3	
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1500		
	GS	Grandi strutture > mq 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	Vedi Articolo 42	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

4. Sistemazione degli spazi non edificati

Nelle nuove realizzazioni e negli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti dovranno essere previste adeguate schermature a verde nelle parti dei lotti prospicienti i lotti residenziali.

5. Salvaguardia delle SLP esistenti

È ammesso il mantenimento delle SLP e dei rapporti di copertura esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, nel caso di interventi di ristrutturazione sostitutiva senza alterazione della superficie coperta o di interventi di grado inferiore, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascun ambito.

Articolo 33. Ambiti del tessuto consolidato artigianale: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005, con le procedure ed i limiti dimensionali ivi indicati, è ammesso limitatamente agli edifici destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva e solo per i sottotetti esistenti che siano posti al piano immediatamente sottostante a un tetto a falda inclinata, siano praticabili ed abbiano altezza interna media non inferiore a 1,50 m.
2. I suddetti interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, sono inoltre subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali (con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare), garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari. Le aree per parcheggio non possono essere monetizzate.

Articolo 34. Ambiti artigianali - D2

1. Definizione

Gli ambiti artigianali - D2 si riferiscono a lotti già edificati o parzialmente liberi, occupati da piccole attività artigianali o a queste assimilabili, situati all'interno del tessuto consolidato residenziale del capoluogo e delle frazioni.

2. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Si persegue l'obiettivo di conservazione delle SLP esistenti.

L'edificazione nei lotti liberi, la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Uf	=	il valore maggiore tra la densità esistente e 0,80 m ² /m ²
He	=	7,50 m
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

4. Prescrizioni speciali

Le attività ammesse negli ambiti artigianali - D2 non devono essere moleste né inquinanti e non devono essere comprese nell'elenco delle industrie insalubri del DM 2 marzo 1987 e s.m.i. Esse non devono essere causa di inconvenienti o di disturbo di qualsiasi tipo per le residenze limitrofe, salvo eventuale deroga concessa dal sindaco su parere conforme dell'ASL competente. In particolare, nel caso di attività artigianali confinanti con attività residenziali o a queste assimilabili, è prescritto l'obbligo di piantumazione di adeguata cortina di alberi di alto fusto. Lo stesso obbligo di piantumazione vale anche nel caso in cui la tipologia delle nuove costruzioni appartenga alla categoria dei "capannoni prefabbricati", indipendentemente dalla destinazione urbanistica degli ambiti limitrofi.

Sezione 4 Tessuto consolidato produttivo

Articolo 35. Ambiti del tessuto consolidato produttivo: norme generali

1. Definizione

Sono le aree consolidate occupate da attività produttive o a queste assimilabili.

Per queste aree, il permanere della destinazione produttiva o il suo potenziamento appaiono corretti, in relazione alla collocazione, estensione ed accessibilità delle attività presenti.

Fanno parte del tessuto consolidato produttivo i seguenti ambiti:

- Ambiti produttivi - D3.

Essi si riferiscono a due situazioni:

- Polo produttivo lungo la Strada Provinciale n. 65, occupato dalla ditta SIMI.
- Polo produttivo di via Roma (Strada Provinciale n. 23), a nord ovest del capoluogo.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per questi ambiti sono:

- Il potenziamento delle attività produttive esistenti.
- L'insediamento di nuove attività produttive nei lotti liberi, seguendo il principio di un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	vedi PARTE 3	
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1500		
	GS	Grandi strutture > mq 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	Vedi Articolo 42	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

4. Sistemazione degli spazi non edificati

Nelle nuove realizzazioni e negli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti dovranno essere previste adeguate schermature a verde nelle parti dei lotti prospicienti i lotti residenziali e la campagna.

5. Salvaguardia delle SLP esistenti

È ammesso il mantenimento delle SLP e dei rapporti di copertura esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, nel caso di interventi di ristrutturazione sostitutiva senza alterazione della superficie coperta o di interventi di grado inferiore, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascun ambito.

Articolo 36. Ambiti del tessuto consolidato produttivo: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005, con le procedure ed i limiti dimensionali ivi indicati, è ammesso limitatamente agli edifici destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva e solo per i sottotetti esistenti che siano posti al piano immediatamente sottostante a un tetto a falda inclinata, siano praticabili ed abbiano altezza interna media non inferiore a 1,50 m.
2. I suddetti interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, sono inoltre subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali (con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare), garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari. Le aree per parcheggio non possono essere monetizzate.

Articolo 37. Ambiti produttivi - D3

1. Definizione

Gli ambiti produttivi - D3 si riferiscono a due situazioni:

- Polo produttivo lungo la Strada Provinciale n. 65, occupato dalla ditta SIMI.
- Polo produttivo di via Roma (Strada Provinciale n. 23), a nord ovest del capoluogo.

2. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Si persegue l'obiettivo di conservazione delle SLP esistenti.

L'edificazione nei lotti liberi, la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Uf	=	il valore maggiore tra la densità esistente e 0,80 m ² /m ²
He	=	12,00 m nel polo produttivo lungo la SP n. 65
He	=	8,50 m nel polo produttivo di via Roma
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m, oppure a confine
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

4. Prescrizioni speciali

Le attività ammesse negli ambiti produttivi - D2 non devono essere moleste né inquinanti e non devono essere comprese nell'elenco delle industrie insalubri del DM 2 marzo 1987 e s.m.i. In particolare, nel caso di attività produttive confinanti con attività residenziali o a queste assimilabili, è prescritto l'obbligo di piantumazione di adeguata cortina di alberi di alto fusto. Lo stesso obbligo di piantumazione vale anche nel caso in cui la tipologia delle nuove costruzioni appartenga alla categoria dei "capannoni prefabbricati", indipendentemente dalla destinazione urbanistica degli ambiti limitrofi. In caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione negli ambiti del polo produttivo di via Roma confinanti con la Riserva naturale "Stagni di Lungavilla", si prescrive l'obbligo di piantumazione lungo il confine con la Riserva, per una profondità che sarà valutata in fase di approvazione dei progetti.

Sezione 5 Tessuto consolidato agricolo

Articolo 38. Ambiti agricoli del tessuto consolidato: norme generali

1. Definizione

Sono gli ambiti consolidati occupati da insediamenti prevalentemente agricoli, situati in adiacenza al tessuto residenziale.

È presente un solo ambito di questo tipo:

- Ambiti agricoli del tessuto consolidato - BE.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per questi ambiti sono:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolari qualità ambientali;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici, secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato;
- la continuazione dell'attività agricola attualmente esercitata.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	vedi PARTE 3	
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1500		
	GS	Grandi strutture > mq 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	Vedi Articolo 42	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

4. Zone di recupero

Gli ambiti agricoli del tessuto consolidato vengono considerati "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457.

5. Salvaguardia dei volumi esistenti

È ammesso il mantenimento dei volumi e dei rapporti di copertura esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, nel caso di interventi di ristrutturazione sostitutiva senza alterazione della superficie coperta o di interventi di grado inferiore, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per l'ambito in oggetto.

6. Ampliamenti e sopralzi

Per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme ma difformi rispetto agli indici e parametri urbanistici ed edilizi, sono sempre consentiti tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

Per gli stessi edifici, nel caso in cui, sulla base degli indici e parametri urbanistici ed edilizi ammessi, non sia possibile alcun aumento di SLP o aumenti inferiori a quelli di seguito indicati, sono consentiti "una tantum", nel solo rispetto della distanza dai fabbricati e dai confini e dell'altezza, interventi di ampliamento fino ad un massimo di 30 m² di SLP per ogni area di pertinenza, a condizione che l'ampliamento sia organicamente integrato con gli edifici esistenti.

7. Salvaguardia del verde privato

Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportano modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia degli alberi ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva, anche attraverso trapianti o nuovi impianti.

Articolo 39. Ambiti agricoli del tessuto consolidato: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005, con le procedure ed i limiti dimensionali ivi indicati, è ammesso limitatamente agli edifici destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva e solo per i sottotetti esistenti che siano posti al piano immediatamente sottostante a un tetto a falda inclinata, siano praticabili ed abbiano altezza interna media non inferiore a 1,50 m.
2. I suddetti interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, sono inoltre subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali (con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare), garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari. Le aree per parcheggio non possono essere monetizzate.

Articolo 40. Ambiti agricoli del tessuto consolidato - BE

1. Definizione

Sono gli ambiti consolidati occupati da insediamenti prevalentemente agricoli, situati all'interno o in adiacenza al tessuto consolidato residenziale del capoluogo e delle frazioni.

2. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

3. Appartenenza all'ambito agricolo

Gli ambiti del presente articolo sono da considerarsi, a tutti gli effetti, ambiti di tipo agricolo.

Il titolo soggettivo del richiedente, i presupposti oggettivi e le procedure e le modalità per gli interventi sono definiti dall'art. 60 della LR 12/2005.

4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Valgono i valori, relativi alle possibilità edificatorie, indicati per gli ambiti agricoli dall'Articolo 47 delle presenti norme, compreso, ai fini del computo dei volumi e delle superfici coperte, il trasferimento delle superfici copribili e dei volumi appartenenti agli altri ambiti agricoli. Nel solo ambito del lotto interessato dal presente articolo, comunque, il rapporto di copertura Rc non può superare il valore del 50%.

5. Prescrizioni particolari

Negli ambiti agricoli del tessuto consolidato - BE non sono consentiti nuovi allevamenti di bestiame, se non nel numero di capi limitato all'uso familiare.

Sezione 6 Tessuto consolidato: ambiti di verde privato e orti

Articolo 41. Verde privati e orti - VP

1. Definizione

Sono le aree costituite da giardini privati, orti, spazi ineditati, interni al tessuto consolidato residenziale, produttivo, commerciale, agricolo.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per questi ambiti sono:

- la conservazione delle aree verdi aventi notevole importanza botanica o estetica o storica;
- la conservazione dei giardini e degli orti privati;
- la realizzazione, tramite adeguata piantumazione, di "zone di filtro" fra destinazioni urbanistiche differenti.

3. Limiti all'edificazione

Gli ambiti di verde privato e orti - VP sono sottoposti a rigorosa salvaguardia. È vietata la riduzione delle essenze vegetali presenti.

Essi sono edificabili limitatamente alla realizzazione di giardini, arredi e attrezzature sportive private all'aperto ed alla realizzazione di autorimesse, accessori e impianti tecnologici, soggetti ad atto di vincolo pertinenziale, nei limiti di 1 m² ogni 10 m³ dell'edificio principale, sito nell'ambito adiacente o in altro ambito a distanza non superiore a 300 m.

Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione confermativa, sono ammessi anche interventi di ampliamento degli edifici esistenti, nella misura massima del 20% della SLP esistente alla data di approvazione delle presenti norme.

Sezione 7 Tessuto consolidato: distributori di carburante

Articolo 42. Distributori di carburante

1. Definizione

Si tratta delle aree per gli impianti di distribuzione del carburante su strada e di prima assistenza agli autoveicoli, nonché per gli impianti di autolavaggio. Allo stato attuale, a Lungavilla è presente una sola stazione di servizio, situata lungo la Strada Provinciale n. 1. Devono essere rispettate le disposizioni nazionali e regionali in materia, ed in particolar modo la Legge Regionale 5 ottobre 2004, n. 24 ("Disciplina per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti") e successive modificazioni ed integrazioni e regolamenti attuativi.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

La finalità perseguita dal Piano delle Regole è quella di confermare il distributore di carburante esistente lungo la SP n. 1 e di garantire un buon servizio all'automobilista, nel rispetto delle caratteristiche del contesto urbanistico ed ambientale.

3. Destinazioni d'uso ammesse

Solo impianti per la distribuzione del carburante, autolavaggi e servizi connessi (vedi Articolo 10, destinazione SS).

4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

I nuovi impianti devono rispettare i seguenti indici e parametri.

Lm	=	300 m ²
Uf	=	il valore maggiore tra il valore esistente e 0,30 m ² /m ²
He	=	il valore esistente per interventi di recupero, per le nuove costruzioni massimo 6,00 m
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Ds	=	5,00 m dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, del ciglio stradale, per ogni apparecchiatura infissa al suolo, per tutti i manufatti edilizi, compresi i lembi esterni delle pensiline
Rc	=	30%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione o di ricostruzione

Dal calcolo di Uf, Rc ed Ro vengono escluse le pensiline a protezione delle colonne di distribuzione sostenute da uno o più pilastri e le apparecchiature tecnologiche (depuratori, compressori, tunnel di lavaggio, cabine elettriche, centrali termiche e simili).

5. Localizzazione di nuovi distributori di carburante in ambiti urbanistici diversi dal presente

Sono ammessi nuovi impianti di distribuzione di carburante e autolavaggi, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dal presente Articolo, nonché delle prescrizioni particolari di cui al comma successivo:

- Entro i limiti di rispetto stradale di cui all'Articolo 77, così come individuati nella cartografia di piano, in ambito urbanistico qualsiasi non residenziale.

L'installazione di nuovi impianti sarà consentita previa sottoscrizione di apposita convenzione finalizzata alla definizione:

- dei tempi di concessione del servizio;
- delle misure di mitigazione dell'impatto sul paesaggio e sull'ambiente e delle misure di prevenzione dei rischi;
- delle modalità di bonifica e di recupero a seguito di dismissione.

6. Prescrizioni particolari

I nuovi distributori di carburante non potranno essere collocati:

- in corrispondenza di biforcazioni di strade di uso pubblico (incroci a Y);
- a distanza inferiore a 100 metri da incroci e accessi stradali;
- all'interno di curve di raggio minore o uguale a 100 metri.

I nuovi impianti dovranno essere dotati di sede propria: il rifornimento delle autovetture e/o all'impianto non potrà avvenire dalla sede stradale.

CAPO 3. TESSUTO URBANO DA CONSOLIDARE

Articolo 43. Ambiti dei piani attuativi in atto

1. Definizione

Sono le aree interessate da piani attuativi già adottati o approvati.

2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi, destinazioni d'uso e modalità di intervento

Per queste aree continuano ad applicarsi, per tutto il periodo di validità delle convenzioni dei piani attuativi, le disposizioni contenute nei piani attuativi stessi e le disposizioni, gli indici ed i parametri e le destinazioni d'uso del PRG in esecuzione del quale sono stati realizzati gli interventi edilizi.

Le eventuali varianti anche sostanziali che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.

Articolo 44. Ambiti dei piani attuativi in atto: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005, con le procedure ed i limiti dimensionali ivi indicati, è ammesso solo nei piani attuativi che abbiano completato le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalle relative convenzioni.
2. Detto recupero è inoltre consentito limitatamente agli edifici destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva e solo per i sottotetti esistenti che siano posti al piano immediatamente sottostante a un tetto a falda inclinata, siano praticabili ed abbiano altezza interna media non inferiore a 1,50 m.
3. I suddetti interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, sono inoltre subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali (con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare), garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari. Le aree per parcheggio non possono essere monetizzate.
4. Nei piani di recupero in atto situati entro gli "ambiti residenziali del tessuto storico A", per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti occorre fare riferimento all'Articolo 20.

CAPO 4. CITTÀ DA TRASFORMARE

Articolo 45. Ambiti di trasformazione (residenziali, produttivi, polifunzionali)

1. Definizione

Gli "ambiti di trasformazione" si riferiscono ad aree del territorio comunale, libere o edificate, nelle quali il Documento di Piano prevede specifiche trasformazioni urbanistiche ed edilizie, con destinazione residenziale, produttiva o polifunzionale. Sono le aree in cui si concentrano le previsioni strategiche del Documento di Piano del PGT.

2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi, destinazioni d'uso e modalità di intervento

Per queste aree si applicano le disposizioni contenute nel Documento di Piano, al quale si rimanda. Nella "Carta della disciplina delle aree", gli ambiti di trasformazione sono individuati senza specificarne né la destinazione (residenziale, produttiva, polifunzionale) né la modalità attuativa (permesso di costruire convenzionato, piano di lottizzazione).

CAPO 5. SISTEMA DEI SERVIZI

Articolo 46. Servizi pubblici, di interesse pubblico e di interesse generale esistenti e di progetto

1. Definizione

Le aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e di interesse generale identificano le attrezzature, esistenti e di progetto, destinate alla fruizione collettiva (attrezzature per l'istruzione, attrezzature di interesse comune, verde attrezzato e sportivo, ecc.).

2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi, destinazioni d'uso e modalità di intervento

Per queste aree si applicano le disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, al quale si rimanda. Nella "Carta della disciplina delle aree", i servizi esistenti e di progetto sono individuati senza specificarne la destinazione.

TITOLO III. SISTEMA RURALE PAESISTICO AMBIENTALE

CAPO 1. AMBITI AGRICOLI

Sezione 1 Ambiti agricoli: norme generali, forme e materiali, allevamenti

Articolo 47. Ambiti agricoli: norme generali

1. Definizione

Sono le aree destinate allo svolgimento dell'attività agricola produttiva, di coltivazione e di allevamento del bestiame, con attenzione anche alla salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale.

Negli ambiti agricoli, gli interventi edilizi sono disciplinati dagli artt. 59 e 60 della LR 12/2005, che, ove in contrasto, prevalgono sulle presenti norme.

Gli ambiti agricoli sono stati così suddivisi:

- Ambiti agricoli normali - E1;
- Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di 1° livello - E2;
- Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA.

In parte degli ambiti agricoli E1 ed E2 si sovrappone il retino che individua le aree di "frangia urbana", che separano i nuclei urbani del capoluogo e delle frazioni dal territorio rurale.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli ambiti agricoli sono:

- la tutela della conduzione dei fondi agricoli, intesa come attività economica di fondamentale importanza per la società;
- la valorizzazione e la salvaguardia delle particolari qualità ambientali, ai fini di un corretto equilibrio naturale e paesaggistico;
- la conferma dei contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- l'individuazione degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e la definizione delle normative per il loro recupero ed uso;
- la salvaguardia del valore storico e ambientale delle cascine storiche e la loro rivitalizzazione, tutelandone la morfologia ed incentivandone il recupero attraverso destinazioni d'uso compatibili.

3. Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio

In considerazione delle finalità di tutela, in tutte gli ambiti agricoli valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale, che si aggiungono a quelle riportate nelle Norme Tecniche di Tutela Paesaggistica del Documento di Piano (Fascicolo 11):

- gli spianamenti ed i livellamenti del terreno operati nel contesto delle ordinarie pratiche colturali dovranno rispettare l'andamento generale delle pendenze naturali;
- il sistema irriguo, così come identificato nello studio sul Reticolo Idrico Minore, allegato agli atti di PGT, dovrà essere salvaguardato;
- i filari e le macchie boschive lungo i corsi d'acqua, il ciglio dei campi, la viabilità rurale dovranno essere mantenuti.

4. Presupposti soggettivi e oggettivi

Il titolo soggettivo del richiedente, i presupposti oggettivi e le procedure e le modalità per gli interventi negli ambiti agricoli sono definiti dall'art. 60 della LR 12/2005.

5. Modalità di attuazione degli interventi

Negli ambiti agricoli, gli interventi edificatori sono assentiti con:

- Nuove costruzioni: permesso di costruire.
- Ampliamenti ed interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente: titolo abilitativo semplice (permesso di costruire o DIA).

6. Destinazioni d'uso

In tutti gli ambiti agricoli, le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

La tabella non si applica agli edifici situati in ambito agricolo ma non più adibiti ad usi agricoli, contrassegnati da un asterisco (*) nella "Carta della disciplina delle aree", per i quali le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse sono dettagliate all'Articolo 52.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	vedi PARTE 3	
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1500		
	GS	Grandi strutture > mq 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	Vedi Articolo 42	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

7. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Fatti salvi gli ambiti agricoli descritti successivamente e nei quali non è consentita ovvero è limitata l'edificazione, valgono i seguenti valori.

7.1. Per gli interventi residenziali (abitazioni dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda):

If	=	a)	0,06 m ³ /m ² su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata
	=	b)	0,01 m ³ /m ² per un massimo di 500 m ³ per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente
	=	c)	0,03 m ³ /m ² quadrato sugli altri terreni agricoli

He = 7,50 m

SPP = 1 m² ogni 10 m³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

7.2. Per gli altri interventi, riferiti alle attrezzature ed infrastrutture produttive:

Rc	=	a)	10% dell'intera superficie aziendale
	=	b)	20% dell'intera superficie aziendale nel caso di aziende orto-floro-vivaistiche
	=	c)	40% dell'intera superficie aziendale nel caso di serre

He = a) 8,00 m per i fabbricati

= b) 18,00 m per serbatoi, silos e simili

SPP = 1 m² ogni 10 m³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

7.3. Per tutti gli interventi:

Dc = He/2 con un minimo di 5,00 m

Df = Altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m

Ds = 5,00 m per le strade di servizio ai fondi agricoli, salvo il mantenimento degli allineamenti esistenti. La distanza minima di 5,00 m dovrà essere rispettata anche per le nuove recinzioni, ove ammesse

8. Gli indici If e Rc di cui ai commi 7.1 e 7.2 si applicano alla superficie complessiva di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda agricola, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini (LR 12/2005, art. 59, comma 5).
9. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, gli indici If e Rc di cui ai commi 7.1 e 7.2 sono incrementati del 20 per cento (LR 12/2005, art. 59, comma 4-bis).
10. Gli indici Rc di cui al comma 7.2 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva dell'azienda agricola (LR 12/2005, art. 59, comma 7).
11. Priorità del recupero di edifici esistenti per la destinazione residenziale (LR 12/2005, art. 59, comma 2).

Al fine di salvaguardare la continuità e la compattezza del territorio agricolo ineditato, si prescrive che le edificazioni destinate alla residenza dei coltivatori siano prioritariamente ricavate attraverso il recupero degli edifici esistenti; ove dimostrata l'impossibilità di ricavare sufficienti spazi residenziali all'interno degli edifici esistenti, le nuove edificazioni saranno realizzate preferibilmente in prossimità dei complessi rurali esistenti.

Articolo 48. Ambiti agricoli: prescrizioni sulla forma e sui materiali

1. Allo scopo di salvaguardare le caratteristiche urbanistiche ed ambientali della zona, gli edifici dovranno essere progettati in maniera rispettosa dell'ambiente agricolo, inteso come sistema sia vegetazionale sia architettonico. Pertanto, nella costruzione di nuovi edifici e nel recupero di quelli esistenti (con l'eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria), fatte salve le norme più restrittive negli ambiti agricoli delle cascine storiche - EA, in tutti gli ambiti agricoli si prescrive:
 - 1.1. Edifici residenziali (abitazioni dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda)
 - Facciate: devono essere organizzate su scansioni regolari delle aperture e su altezze interpiano di tipo tradizionale.
 - Rivestimenti esterni: devono essere in mattone a vista o in intonaco civile con i colori delle terre naturali; è in ogni caso proibito il colore bianco se non per parti limitate o decorazioni complementari.
 - Serramenti delle finestre: devono essere in legno o metallo verniciato.
 - Serramenti delle porte e dei portoni esterni, compresi quelli dei box: devono essere in legno pieno o in metallo verniciato.
 - Coperture: devono essere a falda inclinata compresa tra il 30 ed il 45%; sono ammesse coperture piane solo se sovrastanti il piano terreno o incassate nelle falde dei tetti. Il manto deve essere eseguito con coppo lombardo (tegola a canale in laterizio); sotto il manto è ammesso qualsiasi tipo di struttura e di impermeabilizzazione. Sono ammessi terrazzi-balcone incassati, cappuccine e lucernari solo se coerenti con il contesto edilizio. Comignoli e aperture devono essere di foggia tradizionale.
 - Canali di gronda: devono essere in rame o lamiera verniciata.
 - 1.2. Edifici per attrezzature e infrastrutture produttive

Possono essere "in opera" o "prefabbricati", con l'impiego per le parti a vista di forme e colori tradizionali.

 - Pareti esterne: sono ammessi i pannelli prefabbricati, purché tinteggiati nei colori delle terre naturali o con finiture a mattoni, graniglie, impasti cementizi colorati nelle medesime gamme. Sono ammesse pareti in metallo-vetro solo se in parti limitate.
 - Coperture: devono essere a falda inclinata con pendenza non inferiore al 10%, manto anche a lastre nei colori del marrone o nelle gamme della terracotta.
 - 1.3. Recinzioni

Sono consentite solo nei seguenti casi.

 - Recinzioni dei fondi agricoli: solo se previste da specifiche norme di legge in materia di allevamento e di caccia e pesca. Esse dovranno avere altezza non superiore a 2,00 m ed essere realizzate con materiali adatti ai luoghi (siepi vive naturali, legno, rete plastificata di colore verde), senza zoccolo di muratura, calcestruzzo od altro.
 - Recinzioni delle costruzioni: solo se relative alle pertinenze degli edifici e necessarie per motivi di sicurezza, e comunque in proporzione non superiore a 10 mq di superficie recintata per ogni mq di superficie coperta di edifici. Esse potranno avere zoccolo di altezza massima di 60 cm (in muratura o calcestruzzo o altro) e sovrastante inferriata di metallo.

Le recinzioni lungo i percorsi esistenti (strade interpoderali, vicinali, diritti di passaggio, ecc.) dovranno essere posizionate in modo da garantire, in qualunque punto, larghezza minima del percorso di 6,00 m, allo scopo di consentire la circolazione dei mezzi agricoli.

Articolo 49. Ambiti agricoli: disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame

1. Per la realizzazione di nuovi insediamenti destinati all'allevamento ed alla prima trasformazione dei prodotti dell'agricoltura, la documentazione per l'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere integrata con documentazione comprovante il rispetto dei limiti di legge relativi al trattamento dei reflui ed alle altre misure di tutela dell'ambiente.
2. I nuovi allevamenti devono essere dimensionati in rapporto alle caratteristiche produttive dell'azienda agricola, ossia collegati allo sfruttamento del suolo aziendale, dei suoi prodotti, ed alla necessità di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.
3. In particolare, l'apertura di nuovi allevamenti o la trasformazione degli allevamenti esistenti in altri tipi di allevamento deve essere preventivamente autorizzata e dovrà avvenire nel rispetto delle distanze minime dalle abitazioni esterne, conformemente ai regolamenti in materia ed in particolare al Regolamento Locale d'Igiene.
4. Per lo stoccaggio e lo smaltimento dei reflui zootecnici si richiama il rispetto delle vigenti disposizioni delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali in materia.
5. Distanze dei nuovi allevamenti dalle costruzioni esistenti

Secondo quanto indicato al Capitolo 10 del Regolamento Locale di Igiene, le stalle, i pollai, le conigliaie e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificati quali industrie insalubri di 1a classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS., devono rispettare le seguenti distanze dagli edifici esistenti in ambiti urbanistici contigui non agricoli (residenziali, produttivi, commerciali, ecc.), la cui destinazione d'uso comporti la presenza permanente di persone:

- Allevamenti di suini, polli e conigli: 200 metri.
- Allevamenti di cavalli, cani, bovini e ovini: 100 metri.

6. Distanze delle nuove costruzioni dagli allevamenti esistenti

I nuovi edifici previsti in ambiti non agricoli (residenziali, produttivi, commerciali, ecc.) contigui ad allevamenti esistenti, e la cui destinazione d'uso comporti la presenza permanente di persone, sono soggetti al rispetto delle medesime distanze indicate dal comma precedente per i nuovi allevamenti.

Sezione 2 Ambiti agricoli: interventi sugli edifici esistenti e piccoli manufatti di servizio

Articolo 50. Ambiti agricoli: edifici esistenti e piccoli manufatti di servizio

1. Negli ambiti destinati all'agricoltura, gli interventi di cui all'art. 62 della LR 12/2005, relativi agli edifici esistenti, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici, sono disciplinati dalla presente Sezione.
2. Gli articoli successivi definiscono pertanto particolari indicazioni relative a:
 - Edifici esistenti destinati alla conduzione agricola.
 - Edifici esistenti non destinati alla conduzione agricola.
 - Piccoli manufatti di servizio.

Articolo 51. Ambiti agricoli: interventi sugli edifici esistenti destinati alla conduzione agricola

1. Interventi di recupero

Negli ambiti destinati all'agricoltura, per gli edifici esistenti aventi destinazione agricola, ma difformi rispetto agli indici e parametri urbanistici ed edilizi dell'ambito interessato, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e recupero abitativo dei sottotetti, secondo le indicazioni dell'Articolo 54.

2. Interventi di ampliamento

Per gli stessi edifici, nel caso in cui, sulla base degli indici e parametri urbanistici ed edilizi ammessi, non sia possibile alcun aumento di SLP o aumenti inferiori a quelli di seguito indicati, sono consentiti "una tantum", nel solo rispetto della distanza dai fabbricati e dai confini e dell'altezza, interventi di ampliamento fino ad un massimo di 50 m² di superficie lorda di pavimento per la destinazione d'uso residenziale e del 20% della SLP esistente per le altre destinazioni consentite nell'ambito agricolo, riferiti ad ogni unità immobiliare esistente.

Per la destinazione d'uso residenziale, detti ampliamenti devono essere prioritariamente ottenuti mediante il recupero degli edifici adiacenti destinati ad altro uso.

3. Accessori

È consentita in entrambi i casi la realizzazione degli accessori così come definiti dall'Articolo 10 (destinazioni AC1, AC2, AC3).

Articolo 52. Ambiti agricoli: interventi sugli edifici esistenti non destinati alla conduzione agricola

- Le norme del presente Articolo si applicano agli edifici esistenti situati negli ambiti destinati all'agricoltura, contrassegnati nella "Carta della disciplina delle aree" da un asterisco (*), in quanto, alla data di adozione delle presenti norme, non erano destinati alla conduzione agricola per non avere mai avuto o per avere perduto il loro rapporto di pertinenza con la conduzione dei fondi.

2. Destinazioni d'uso

Oltre al mantenimento della destinazione d'uso in atto alla data di adozione del PdR, le destinazioni d'uso principali e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	vedi PARTE 3	
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1500		
	GS	Grandi strutture > mq 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	Vedi Articolo 42	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

3. Edifici esistenti residenziali e non residenziali

Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e la realizzazione degli accessori e dei volumi tecnici.

4. Edifici esistenti residenziali

Sono consentiti "una tantum", nel solo rispetto della distanza dai fabbricati e dai confini e dell'altezza, interventi di ampliamento di ogni unità immobiliare esistente, fino ad un massimo di 30 m² di SLP. Detti ampliamenti devono essere prioritariamente ottenuti mediante il recupero degli edifici adiacenti destinati ad altro uso.

5. Edifici esistenti non residenziali

Non sono consentiti ampliamenti.

6. Si precisa che l'utilizzazione residenziale e non residenziale degli edifici esistenti in area agricola, così come disciplinati dal presente Articolo, non deve compromettere o limitare lo svolgimento delle normali pratiche agricole, esercitate secondo le norme vigenti (irrorazione, concimazione, arature, uso di macchinari e di motori agricoli, ecc.). Il cambio di destinazione d'uso di detti manufatti potrà essere consentito solo se essi si trovano alle distanze minime, previste dalle presenti norme, da stalle, concimaie, colture speciali (vedi Articolo 49).

Articolo 53. Ambiti agricoli: piccoli manufatti di servizio

1. Definizione

Con riferimento al comma 1-bis dell'art. 62 della LR 12/2005, ed alle procedure ivi previste, il presente Articolo disciplina la realizzazione di "piccoli manufatti di servizio", costituiti da edifici di piccole dimensioni, isolati, per il deposito di attrezzi e derrate agricole, legnaie e servizi igienici. Essi possono essere destinati esclusivamente alla manutenzione del territorio rurale-boschivo.

2. Dimensioni

I piccoli manufatti di servizio devono rispettare i seguenti indici e parametri.

Sc	=	SLP	=	massimo 16,00 m ²
Hr	=			massimo 3,00 m
Dc	=			minimo 5,00 m
Ds	=			minimo 5,00 m
Df	=			minimo di 10,00 m

3. Lotto minimo e distanze

È consentito un solo manufatto per ciascun podere ("lotto minimo Lm") di superficie non inferiore a 1 pertica milanese (= 654 mq), alla distanza minima, misurata sulle strade di accesso, di 1 km dalla sede aziendale o dall'abitazione del proprietario o del conduttore o di 500 metri da altri manufatti simili o aventi la medesima destinazione.

4. Caratteristiche

Allo scopo di salvaguardare le caratteristiche ambientali del contesto, i piccoli manufatti devono essere realizzati secondo le indicazioni dell'Articolo 48 (Ambiti agricoli: prescrizioni sulla forma e sui materiali).

Articolo 54. Ambiti agricoli: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005, con le procedure ed i limiti dimensionali ivi indicati, è ammesso limitatamente agli edifici destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva e solo per i sottotetti esistenti che siano posti al piano immediatamente sottostante a un tetto a falda inclinata, siano praticabili ed abbiano altezza interna media non inferiore a 1,50 m.
2. I suddetti interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, sono inoltre subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali (con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare), garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari. Le aree per parcheggio non possono essere monetizzate.

Sezione 3 Ambiti agricoli: suddivisione

Articolo 55. Ambiti agricoli normali - E1

1. Definizione

Sono gli ambiti destinati allo svolgimento della normale attività agricola.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per questi ambiti sono:

- la coltivazione dei terreni, il mantenimento delle attività agricole in atto;
- il potenziamento delle infrastrutture agricole presenti, nel rispetto del paesaggio e dei valori naturalistici.

3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi, criteri di progettazione

Negli ambiti agricoli E1 devono essere rispettati gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi, i criteri di progettazione e ogni altra disposizione contenuti nella Sezione 1 e nella Sezione 2 del presente Capo.

Articolo 56. Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di 1° livello - E2

1. Definizione

Sono gli ambiti, destinati allo svolgimento della normale attività agricola, compresi negli "elementi di primo livello" della Rete Ecologica Regionale, approvata dalla Regione Lombardia con la DGR n. 8/8515 del 26 novembre 2008 e con la DGR n. 8/10962 del 30 dicembre 2009.

2. Individuazione degli ambiti nella "Carta della disciplina delle aree"

Gli ambiti agricoli disciplinati dal presente Articolo sono stati individuati adattando gli "elementi di primo livello" della RER alla scala comunale, seguendo il principio della "scala di maggior dettaglio".

Essi riguardano la parte settentrionale del territorio comunale:

- tutta l'area libera compresa tra la Strada Provinciale n. 1 e la Strada Provinciale n. 65;
- le aree non ancora urbanizzate situate a nord del capoluogo (a nord di via Roma e di via Alberti).

Gli ambiti agricoli di supporto alla RER di primo livello - E2 fanno parte della "Area prioritaria per la biodiversità AP 34" della RER, denominata "Cave rinaturalizzate dell'Oltrepò Pavese".

3. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per questi ambiti sono:

- la coltivazione dei terreni, il mantenimento delle attività agricole in atto;
- il potenziamento delle infrastrutture agricole presenti, nel rispetto del paesaggio e dei valori naturalistici;
- la conservazione della continuità territoriale;
- il mantenimento delle zone umide residuali e del reticolo dei canali irrigui;
- la gestione della vegetazione delle sponde dei corsi d'acqua con criteri naturalistici, eventualmente facendo ricorso ad incentivi del "Piano di sviluppo rurale" (PSR);
- la conservazione e il consolidamento delle piccole aree palustri residue.

4. Indicazioni della DGR 10962/2009

Ai fini del perseguimento degli obiettivi di cui al precedente comma, devono essere rispettate le indicazioni dell'Allegato 7 della DGR 10962/2009, in base alle quali occorre evitare come criterio ordinario:

- la riduzione dei varchi di rilevanza regionale;
- l'eliminazione degli elementi presenti di naturalità;
- l'inserimento nelle "aree di trasformazione" previste dai PGT.

In caso di trasformazioni giudicate strategiche per esigenze territoriali, devono essere individuati i necessari interventi di compensazione naturalistica (vedi comma 6).

5. Criteri di progettazione, indici e parametri

Negli ambiti agricoli E2 devono essere rispettati gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi, i criteri di progettazione e ogni altra disposizione contenuti nella Sezione 1 e nella Sezione 2 del presente Capo.

6. Interventi di compensazione naturalistica

In base agli indirizzi della DGR 10962/2009, riportati al comma 4 del presente Articolo, si prescrive che, in tutti i casi di nuove edificazioni o ampliamenti degli edifici esistenti negli ambiti agricoli E2, siano posti a carico dei soggetti attuatori degli interventi le seguenti opere di compensazione naturalistica:

- Piantumazione di siepi e/o filari di alberi lungo almeno il 75% del perimetro esterno dei lotti di intervento.

Articolo 57. Aree di frangia urbana E1 ed E2

1. Definizione

Sono le aree relative alle porzioni di ambito agricolo normale - E1 e di ambito agricolo di supporto alla RER di primo livello - E2 poste al margine dell'agglomerato urbano del capoluogo e delle frazioni, che per localizzazione o conformazione non risultano idonee alla trasformazione a fini edificatori di tipo privato.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per queste aree sono:

- l'inedificabilità, ad eccezione degli edifici accessori;
- l'esercizio delle attività agricole e di tutela ambientale consentite negli ambiti urbanistici a cui si sovrappongono (ambiti agricoli E1 ed E2).

3. Edificabilità ammessa

Le aree di frangia urbana sono sottoposte a rigorosa salvaguardia, e sono inedificabili. Vi è consentita la realizzazione di autorimesse, accessori e impianti tecnologici, soggetti ad atto di vincolo pertinenziale, nei limiti di 1 m²/10 m³ dell'edificio principale, sito nell'ambito adiacente o in altro ambito a distanza non superiore a 300 m.

Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione confermativa, sono ammessi anche interventi di ampliamento degli edifici esistenti, nella misura massima del 20% della SLP esistente alla data di approvazione delle presenti norme.

Articolo 58. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA

1. Definizione

Sono gli ambiti in cui sono localizzati gli edifici o i complessi edilizi rurali, presenti nelle tavolette IGM di prima levata (1890), con impianto di valore storico, che hanno conservato in tutto o in parte le caratteristiche originarie.

Essi sono perimetrati con apposita grafia nella "Carta della disciplina delle aree" del PdR.

2. Obiettivi

Gli ambiti del presente Articolo sono destinati alla salvaguardia del valore storico-ambientale delle cascine storiche. Le finalità perseguite dal Piano delle Regole sono:

- la conferma della destinazione d'uso agricola, se in atto;
- la valorizzazione e la salvaguardia delle particolari qualità ambientali, ai fini di un corretto equilibrio naturale e paesaggistico;
- l'individuazione degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e la definizione delle normative per il loro recupero ed uso;
- la rivitalizzazione delle cascine storiche, tutelandone la morfologia e incentivandone il recupero attraverso destinazioni d'uso compatibili.

3. Zone di recupero

Gli ambiti del presente Articolo vengono considerati "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

4. Interventi ammessi

Negli ambiti agricoli delle cascine storiche EA sono vietate le nuove edificazioni, ad eccezione dei box, nei limiti definiti dall'Articolo 65. Sono ammessi esclusivamente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (vedi Articolo 59) ed interventi di ampliamento (vedi Articolo 60).

5. Norme generali

Fatti salvi i limiti alle possibilità edificatorie di cui al comma precedente e le eventuali disposizioni più restrittive di cui agli articoli seguenti, per gli ambiti agricoli delle cascine storiche EA valgono tutte le disposizioni contenute nella Sezione 1 e nella Sezione 2 del presente Capo.

Articolo 59. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: modalità di attuazione e modalità di intervento

1. Definizione delle categorie di intervento

La definizione delle categorie degli interventi sugli edifici esistenti è dettagliata nel precedente Articolo 11, che contiene la seguente gerarchia, dal grado inferiore al grado superiore:

- a) interventi di manutenzione ordinaria - MO;
- b) interventi di manutenzione straordinaria - MS;
- c1) interventi di restauro - RR;
- c2) interventi di risanamento conservativo - RC;
- d1) interventi di ristrutturazione confermativa - RTC;
- d2) interventi di ristrutturazione sostitutiva - RTS;
- d3) interventi di ristrutturazione integrativa degli accessori - RTI.

2. Categorie di intervento consentite sugli edifici

Per tutti gli edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.

Per ogni singolo edificio sono altresì ammesse le categorie indicate, per ciascuno, nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche" del PdR. Ogni categoria consente, oltre a quella specificamente indicata, anche le categorie di grado inferiore.

3. Modalità di attuazione

Le diverse categorie di intervento sono soggette alle seguenti modalità di attuazione, precisando che i contenuti e le procedure dei Piani di Recupero e dei permessi di costruire convenzionati sono definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano.

3.1. Interventi attuabili con titolo abilitativo semplice

Sono attuabili con titolo abilitativo semplice gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione confermativa, **anche qualora** comportino un incremento del carico insediativo causato dal cambio di destinazione d'uso dei fabbricati, secondo i criteri stabiliti dal Piano dei Servizi;
- **ampliamento per adeguamento igienico e funzionale, nei limiti del comma 1 dell'Articolo 60;**
- **ristrutturazione sostitutiva e ristrutturazione integrativa degli accessori, a condizione che gli interventi siano relativi ad una SLP inferiore a 500 metri quadrati, compreso l'eventuale ampliamento derivante dall'applicazione dell'incentivo di cui al comma 1 dell'Articolo 60.**

(Variante n. 01/2016)

3.2. Interventi attuabili con Piano di Recupero

È obbligatorio il Piano di Recupero nel caso in cui siano previsti interventi di ristrutturazione sostitutiva e/o ristrutturazione integrativa degli accessori relativi ad una SLP superiore a 500 metri quadrati, compreso l'eventuale ampliamento derivante dall'applicazione degli incentivi di cui all'Articolo 60.

I Piani di Recupero potranno prevedere una diversa organizzazione planovolumetrica di tutti gli edifici esistenti, ad eccezione di quelli soggetti a risanamento conservativo e restauro, che non potranno essere rimossi e di cui dovrà essere confermata la categoria di intervento.

Ai sensi dell'art. 14, comma 1bis della LR n. 12/2005, così come modificata e aggiornata dalla LR n. 14 del 26-06-2016, il Piano di Recupero previsto per gli interventi di cui al presente comma può essere sostituito, a discrezione del proponente, da Permesso di Costruire Convenzionato.

(Variante n. 01/2016)

4. Unità minime di intervento

La dimensione minima a cui devono riferirsi gli interventi è chiamata "unità minima di intervento", che è così definita:

- 1) Per gli interventi di "manutenzione ordinaria" e di "manutenzione straordinaria" l'unità minima di intervento è libera.
- 2) Per tutti gli altri interventi, l'unità minima corrisponde all'edificio o alla porzione di edificio contraddistinti dalla campitura grafica che definisce la categoria di intervento riportata nella "Carta della disciplina degli

interventi della città storica e delle cascine storiche", appartenente alla medesima ditta intestataria delle proprietà catastali alla data di adozione delle presenti norme.

- 3) Si precisa che il perimetro di ciascun Piano di Recupero non è indicato graficamente nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche", ma sarà individuato, su proposta degli interessati e verifica da parte del Comune, **contestualmente alla presentazione del piano stesso.** *(Variante n. 01/2016)*

Articolo 60. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: adeguamento igienico e funzionale ed incentivi volumetrici

1. Adeguamento igienico e funzionale

Sono sempre ammessi piccoli ampliamenti fino a **30 m²** di superficie lorda di pavimento SLP per ogni unità immobiliare esistente alla data di adozione **della Variante al PGT n. 01/2016**, per adeguamento igienico-tecnologico e per adeguamento funzionale, a condizione che l'intervento sia organicamente integrato con il volume principale. *(Variante n. 01/2016)*

2. Incentivazione volumetrica

Al fine di ricostituire o migliorare i caratteri morfologici e architettonici dell'impianto tipologico esistente, è prevista, **solo per gli interventi attuabili mediante Piano di Recupero di cui all'Articolo 59, comma 3.2, una incentivazione volumetrica del 10% del volume esistente alla data di adozione della Variante al PGT n. 01/2016.** Nel caso in cui tale valore fosse inferiore a **30 m²** di superficie lorda di pavimento SLP per ogni unità immobiliare esistente, è possibile raggiungere detti **30 m²**. *(Variante n. 01/2016)*

Articolo 61. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005, con le procedure ed i limiti dimensionali ivi indicati, è ammesso o non è ammesso, per gli edifici posti negli ambiti delle cascine storiche - EA, a seconda delle categorie di intervento sugli edifici stessi indicate dalla "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche", in base alla seguente tabella.

CATEGORIA	AMMESSO	NON AMMESSO
c1 - restauro		
c2 - risanamento conservativo		
d1 - ristrutturazione confermativa		
d2 - ristrutturazione sostitutiva		
d3 - ristrutturazione integrativa degli accessori		

2. Ai fini della aeroilluminazione dei locali, è consentita la realizzazione di finestre ad abbaino solo sulle falde del tetto che prospettano su cortili interni, o di finestre in pendenza di falda negli altri casi.
3. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è comunque ammesso solo per i sottotetti esistenti che presentino le seguenti caratteristiche:
- l'edificio cui appartengono non abbia più di due piani fuori terra, in modo che esso, dopo la realizzazione del sottotetto, non abbia più di tre piani fuori terra;
 - i locali di sottotetto abbiano altezza interna media non inferiore a 0,80 m e siano posti al piano immediatamente sottostante un tetto a falda inclinata;
 - la quota di gronda dell'eventuale sopralzo non sia più alta di quella dell'edificio adiacente più alto, nel caso in cui l'edificio si trovi in fregio ad una strada pubblica.
4. Gli interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, sono inoltre subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali (con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare), garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, ovvero, nel caso di dimostrata impossibilità, alla loro monetizzazione.

Articolo 62. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: prescrizioni planovolumetriche

1. I permessi di costruire convenzionati ed i Piani di Recupero sono soggetti all'obbligo, ai fini della ricomposizione delle caratteristiche delle cascine storiche, di riproporre i caratteri dell'impianto tipologico preesistente ed il mantenimento delle cortine edilizie e dell'impianto a corte.
2. Essi devono inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:
 - l'altezza dei fabbricati soggetti a ristrutturazione sostitutiva e a ristrutturazione integrativa degli accessori non potrà mai risultare superiore all'altezza del più alto degli edifici esistenti, con un massimo di tre piani fuori terra;
 - la distanza fra fabbricati soggetti a ristrutturazione sostitutiva e a ristrutturazione integrativa degli accessori prospicienti non dovrà mai risultare inferiore all'altezza dell'edificio più alto;
 - dovranno essere rispettate tutte le norme che regolano i rapporti con terzi confinanti, compresi eventuali patti o servitù pregresse.

Articolo 63. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: prescrizioni morfologiche

1. Il presente Articolo contiene le prescrizioni di carattere morfologico che devono essere osservate per tutti gli interventi negli ambiti delle cascine storiche, indipendentemente dalla modalità di attuazione, compresi i permessi di costruire convenzionati ed i Piani di Recupero. Nel rispetto del preminente obiettivo di conservazione delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali, gli interventi possono essere tuttavia di tipo attuale, senza obbligo di esecuzione di falsi storici.

2. Emergenze

È fatto obbligo di tutela delle emergenze puntuali più significative, che sono:

2.1. Androni e passi carrai

È vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza.

2.2. Edicole e pitture votive

Le edicole e le pitture votive devono essere rigorosamente conservate. Sono ammessi solo interventi di restauro e di consolidamento. È consentita l'eventuale rimozione delle pitture, con la tecnica dello "strappo", e la successiva collocazione nella posizione originaria, nel caso di interventi di consolidamento delle pareti in cui sono sistemate.

2.3. Archi e portali

Gli archi ed i portali presenti devono essere rigorosamente conservati, con solo interventi di restauro e di consolidamento.

3. Prescrizioni morfologiche generali

3.1. Cortine stradali

Per ogni tipo di intervento è obbligatoria la conservazione delle cortine stradali esistenti. Nel caso di riedificazione, subordinata o no a Piano di Recupero, è fatto obbligo di curare la ricostruzione della cortina stradale, conservando o ripristinando gli allineamenti esistenti sul filo stradale, in coerenza con l'impianto del contesto urbanistico interessato.

3.2. Fronti edilizi

Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, è fatto obbligo di conservazione dei fronti edilizi stradali, che possono essere oggetto solo di interventi di recupero e di valorizzazione, con particolare riguardo alla posizione ed alle finiture della gronda, alle partiture architettoniche, ai fregi, alle decorazioni e ai rapporti dimensionali delle finestre e dei balconi.

3.3. Muri di recinzione

I muri di recinzione di impianto storico, compresi i loro portali ed i cancelli, sono soggetti all'obbligo di conservazione attraverso interventi di restauro e risanamento.

Eventuali nuove recinzioni su strada o verso la campagna potranno essere realizzate esclusivamente con caratteristiche di finitura analoghe a quelle tradizionali. Ove non poste in proseguimento o in sostituzione delle recinzioni tradizionali, le nuove recinzioni potranno essere realizzate con materiali adatti ai luoghi (siepi vive naturali, legno, rete plastificata di colore verde, inferriate in metallo verniciato o in ferro battuto), eventualmente sovrastanti uno zoccolo in muratura intonacata o in mattoni a vista.

Sono tassativamente vietate le recinzioni in blocchi di cemento o altri manufatti di cemento prefabbricati.

È rigorosamente vietato costruire nuove recinzioni di qualsiasi tipo (anche in rete metallica) all'interno delle corti, se non in sostituzione di recinzioni preesistenti o per delimitare i confini di proprietà esistenti prima della data di approvazione delle presenti norme.

3.4. Superfetazioni

Nel caso di interventi sull'intera unità minima di intervento, è fatto obbligo di eliminare tutte le superfetazioni palesemente recenti e non coerenti con il contesto, costituite da:

- tettoie;
- parti aggettanti chiuse o aperte;
- tamponamenti di qualsiasi tipo di logge, ballatoi, balconi, terrazze e porticati.

3.5. Prescrizioni sui materiali

È obbligatorio l'uso di materiali e forme tradizionali per le parti dell'edificio a contatto con l'atmosfera esterna. Pertanto, tranne che per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo in cui si possono confermare le scelte originarie inequivocabilmente dimostrate, valgono le seguenti prescrizioni.

- Edifici civili
 - falde dei tetti: devono essere a falda inclinata compresa tra il 30 ed il 45%, a capanna o a padiglione; sono ammesse coperture piane solo per parti limitate se sovrastanti il piano terreno o incassate nelle falde dei tetti;
 - manto di copertura: deve essere eseguito con coppo o tegola a canale (portoghese, olandese e simile) in laterizio o altro materiale che garantisca il medesimo aspetto; sotto il manto è ammesso qualsiasi tipo di struttura e di impermeabilizzazione.
- Edifici per infrastrutture
 - struttura: può essere "in opera" o "prefabbricata" (calcestruzzo, acciaio, legno), con l'impiego per le parti a vista di forme e colori tradizionali;
 - falde dei tetti: devono essere a falda inclinata con pendenza compresa tra il 20 ed il 45%, a capanna o a padiglione;
 - pareti: sono ammessi i pannelli prefabbricati, purché completati con le finiture descritte nel presente articolo.
- Tutti gli edifici
 - rivestimenti esterni: mattone a vista (vecchio o nuovo purché sabbiato o trattato adeguatamente) e intonaco civile;
 - tinteggiature: materiali non eccessivamente coprenti, quali la pittura a fresco, al quarzo e simili. Sono esclusi gli intonaci murali di tipo plastico e le terranove;
 - dettagli di facciata (zoccolature, cornici, gronde, marcapiano, davanzali, ecc.): intonaco stollato, mattone a vista (vecchio o nuovo purché sabbiato o trattato adeguatamente), intonaco civile e pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di montorfano e baveno e simili). Non sono ammessi, se non in misura limitata, per particolari e parti circoscritte, rivestimenti in piastrelle di ceramica lucida, pannelli e strutture a vista in lamiera, profilati metallici e simili, nonché qualsiasi materiale riflettente;
 - balconi: ringhiera in ghisa o acciaio verniciati; colonnine, pilastri e traversi in intonaco, in pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di montorfano e baveno e simili) o in mattoni a vista di tipo vecchio;
 - serramenti delle finestre: infissi, telai e imposte in legno o in materiale moderno (metallo, materie plastiche, ecc.) che presenti aspetto esterno simile al legno (naturale o verniciato). Le ante esterne dovranno essere di tipo pieno o a lamelle (persiane);
 - serramenti delle porte esterne: battenti in legno pieno;
 - serramenti dei portoni: battenti in legno pieno o in metallo rivestito di legno;
 - serramenti e vetrine delle attività terziarie: vetro, legno, metallo verniciato;
 - canali di gronda: rame e lamiera verniciata;

- insegne di attività: è fatto obbligo di conservare le insegne esistenti se pregevoli. Le nuove insegne dovranno essere realizzate con materiali tradizionali (legno, lamiera, pietra), con illuminazione indiretta o comunque non vistosa.

3.6. Ascensori

L'inserimento di ascensori esterni per disabili è sempre consentito, e condizionato al solo rispetto degli ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico ed architettonico e, nel caso in cui fossero di tipo esterno, al rispetto della distanza dai confini di proprietà.

3.7. Coordinamento progettuale

È fatto obbligo di coordinamento progettuale per tutti gli interventi appartenenti alla medesima unità minima di intervento, allo scopo di ottenere effetti omogenei ed armonici. In particolare si precisa che, se gli interventi sono realizzati in fasi successive o da soggetti diversi, il linguaggio adottato dal primo intervento dovrà essere utilizzato anche dai successivi interventi relativi al medesimo edificio.

4. Prescrizioni morfologiche particolari per interventi di restauro e di risanamento conservativo

4.1. Parti strutturali

Le strutture murarie verticali interne ed esterne, devono essere conservate. Sono ammessi consolidamenti e ripristini, nonché tamponature e/o parziali aperture, comunque in conformità con le prescrizioni morfologiche generali. In caso della impossibilità di recupero dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione, sono consentite parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali esistenti.

Le strutture orizzontali devono in generale essere conservate. Sono ammessi consolidamenti, ripristini e sostituzioni parziali o totali dei solai esistenti, nel rispetto delle tecnologie in uso nella tradizione locale, anche al fine di adeguamenti delle altezze interne degli ambienti, con possibilità di traslazione dei solai. Le coperture devono essere conservate, ripristinate e sostituite con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Sono ammesse aperture con infissi disposti sul piano di falda, di dimensioni limitate al minimo necessario a rendere abitabili i vani corrispondenti, quando questi siano già dotati di altre aperture. Qualora i locali non siano già dotati di pareti finestrate, è consentita la formazione di aperture a cavedio al fine di ricavare finestre verticali di dimensioni limitate a soddisfare i rapporti illuminanti definiti dal Regolamento locale di Igiene, e di abbaini che dovranno essere, per forma e dimensione, conformi alle tradizioni costruttive locali, e che dovranno osservare una distanza tra l'uno e l'altro di almeno 5 metri.

4.2. Parti non strutturali

È prevista la conservazione od il ripristino del manto di copertura in coppi. Non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture, mentre la conservazione dei camini, torrioni, altane, ecc., dovrà essere valutata in sede di progetto.

È prescritta la conservazione od il ripristino dei cornicioni esistenti. I canali di gronda dovranno essere realizzati in rame o lamiera zincata preverniciata.

È previsto il rivestimento delle murature con intonaco a base di calce. La soluzione a mattoni a vista potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste finiture. Sono fortemente sconsigliati i rivestimenti con malta di cemento, salvo che per gli zoccoli degli edifici.

Le tinteggiature dovranno essere a base di calce, con tinte ottenute da terre naturali, nelle gamme dei gialli, dei rossi, dei bruni e dei verdi. Il colore dovrà essere confrontato con quello delle facciate della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto.

Il restauro di elementi o parti di elementi architettonici in pietra come lesene, capitelli, bancali, mensole, cornici, deve essere effettuato con le più aggiornate tecnologie. Solo in caso di irrecuperabilità si potrà procedere a sostituzioni parziali o totali con pietra dello stesso tipo. In tali casi gli elementi antichi dovranno essere rimossi e conservati all'interno dell'edificio di pertinenza.

Le finestre ed i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizioni e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico-critica dell'unità edilizia non evidenzia la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti. Gli infissi esistenti dovranno essere restaurati, ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto della forma e del colore originari. È vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato. L'oscuramento esterno dovrà essere del tipo a persiana. Non è ammesso l'uso di avvolgibili, a meno che non fossero già previsti nel progetto originario.

Le parti in ferro dovranno essere improntate alla massima semplicità e realizzate con ferri pieni (tondi, quadri o piatti).

5. Prescrizioni tipo-morfologiche particolari per interventi di ristrutturazione confermativa, ristrutturazione sostitutiva e ristrutturazione urbanistica (Piani di recupero)

5.1. Interventi che non prevedono la demolizione di edifici

Dovranno essere valorizzati gli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino o la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti orizzontali, dei collegamenti verticali collettivi e dei servizi;
 - la ricomposizione degli elementi di facciata con criteri volti in generale alla reinterpretazione critica della morfologia della cascina storica, con particolare riguardo al ripristino delle corti e della quota di gronda e di colmo, alle partiture architettoniche, ai rapporti dimensionali delle forature esterne ed ai materiali delle finiture.
- 5.2. Interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica
- Dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni architettoniche compositive:
- la scelta tipologica e distributiva dei volumi deve rapportarsi all'impianto storico della cascina; non è pertanto ammessa l'edificazione di edifici isolati in mezzo alle corti;
 - l'articolazione degli edifici interni ed esterni deve rispettare le caratteristiche degli edifici superstiti o del tessuto della cascina nel suo complesso, con riferimento particolare all'impostazione tipologica preesistente della cascina (a corte aperta o chiusa o in linea), ai rapporti dimensionali delle aperture esterne ed alle tipologie dei materiali di finitura;
 - l'ampliamento eventuale degli edifici soggetti a interventi di restauro RR e risanamento conservativo RC dovrà avvenire con cura particolare, che consenta il riconoscimento delle parti aggiunte rispetto a quelle preesistenti;
 - obbligo di allineamento lungo la strada.
- 5.3. Indicazioni tipo-morfologiche particolari per parti limitate (scale, soppalchi, corpi di collegamento)
- Nel rifacimento o nella realizzazione ex novo di scale e soppalchi, nei corpi di collegamento fra edificio principale ed edificio secondario, ovvero quando è necessario sostituire parti di recente costruzione, è ammesso l'uso di tecnologie moderne, con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno).

Articolo 64. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: aree libere

1. Interventi relativi alle aree libere da sistemare

Le aree libere da costruzioni dovranno essere sistemate in maniera decorosa e permanente, con i seguenti criteri, validi sia per nuovi interventi sia per interventi di recupero:

- "aie agricole esistenti": dovranno essere confermate, ove possibile, nella dimensione e nei materiali originari;
- "altre aree pavimentate": potranno essere destinate a cortile, parcheggio, percorso pedonale o carraio, con pavimentazione in terra battuta, ghiaia, acciottolato, lastre di pietra non levigata, mattoni, massetti di cemento (autobloccanti) di forma e colore adatti all'ambiente;
- "aree verdi": potranno essere destinate a parco, giardino o orto, con adeguate piantumazioni e possibilità di realizzazione delle opere di arredo (gazebo, chioschi aperti, fontane, pergolati, ecc.).

2. Tutela della permeabilità delle aree libere

Nella sistemazione delle aree pavimentate, deve essere mantenuto il più alto tasso di permeabilità, con soluzioni e materiali che mantengano inalterata, in superficie ed in profondità, la capacità del suolo di filtrare le acque meteoriche verso le falde acquifere.

Quando non è riconoscibile il disegno originario, la nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale; ogni intervento previsto sull'unità edilizia deve tendere ad un'adeguata sistemazione, garantendo la permeabilità del terreno sottostante.

3. Specie vegetali consigliate

Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono, secondo le indicazioni dell'Allegato "Specie arboree e arbustive consigliate".

Articolo 65. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: parcheggi privati

1. Anche negli ambiti delle cascine storiche valgono gli obblighi di dotazione di parcheggio privato (aperto o coperto) disposti dall'Articolo 8 delle presenti norme, per qualsiasi intervento che preveda il cambio di destinazione d'uso.
2. I parcheggi coperti devono essere reperiti di norma al piano terreno degli edifici, ovvero ricavati attraverso il recupero degli edifici esistenti. Se ciò non fosse tecnicamente possibile, e se i piani terreni esistenti non fossero destinati a funzioni accessorie alla data di adozione delle presenti norme, i suddetti spazi potranno essere realizzati o completamente interrati (con rampe a cielo aperto ben armonizzate con le costruzioni esistenti e con gli spazi liberi circostanti) o in costruzione autonoma.

3. In quest'ultimo caso, i parcheggi coperti dovranno essere addossati all'edificio principale o a confine, se tecnicamente possibile, nel rispetto delle norme generali sulle autorimesse e altri locali accessori, con l'uso dei materiali prescritti per il tessuto storico. È consentito un rapporto di copertura massimo del 50%.
4. Nel caso in cui i parcheggi coperti siano ricavati al piano terra di edifici esistenti soggetti a ristrutturazione sostitutiva o ristrutturazione integrativa degli accessori, è ammesso il trasferimento del volume esistente al piano sovrastante detti parcheggi, nel rispetto delle prescrizioni planovolumetriche di cui all'Articolo 62.
5. La modalità di attuazione per i parcheggi coperti **è il permesso di costruire semplice.** (*Variante n. 01/2016*)
6. In ogni caso, in considerazione delle prioritarie esigenze di salvaguardia architettonica del tessuto storico, la realizzazione dei parcheggi di pertinenza non deve provocare la demolizione dei portoni esistenti, la deformazione degli androni di ingresso alle corti, la realizzazione di nuove aperture incoerenti con la tipologia dell'edificio.

CAPO 2. AMBITI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

Articolo 66. Ambiti dei corsi e degli specchi d'acqua

1. Definizione

Gli ambiti individuano l'asta fluviale di scorrimento delle acque in regime di piena dei corsi d'acqua principali che attraversano il territorio comunale (l'elenco non è esaustivo):

- Torrente Luria.
- Rio Luria.
- Rio Lurietta.
- Roggia Brignolo.
- Roggia Torbida.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole sono:

- il mantenimento ed miglioramento della qualità delle acque e dei valori naturalistici presenti;
- la conservazione e la realizzazione di macchie e fasce di alberature con funzione di valorizzazione ecologica e paesaggistica;
- la promozione di interventi di riqualificazione e di rinaturalizzazione.

3. Attività vietate e consentite

Sono vietati l'alterazione e la modifica, la tombinatura e la copertura dei corsi d'acqua, l'impermeabilizzazione del fondo e delle rive, salvo limitati tratti e per comprovata necessità idraulica.

È altresì vietata la riduzione della vegetazione ripariale, se non per il normale mantenimento delle ceppaie secondo le buone tecniche agronomiche di conservazione dei boschi.

È consentita la sola coltivazione dei terreni ed il proseguimento delle attività in atto, a condizione che l'ente gestore delle acque abbia espressamente consentito lo svolgimento di tali attività.

4. Indicazioni paesaggistiche

Per gli ambiti del presente Articolo devono essere rispettate le indicazioni delle Norme Tecniche di Tutela Paesaggistica del Documento di Piano, alle quali si rimanda.

Articolo 67. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

1. Definizione

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono caratterizzati da diffusi valori naturalistici, paesaggistici ed ambientali, che devono essere salvaguardati e valorizzati.

Tali ambiti si riferiscono principalmente ai seguenti corsi d'acqua:

- Torrente Luria.
- Rio Luria.
- Rio Lurietta.
- Roggia Brignolo.
- Roggia Torbida.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole sono:

- il mantenimento ed miglioramento della qualità delle acque e dei valori naturalistici presenti;
- la conservazione e la realizzazione di macchie e fasce boscate con funzione di valorizzazione ecologica e paesaggistica;
- la promozione di interventi di riqualificazione e di rinaturalizzazione.

3. Attività consentite

È consentita la sola coltivazione dei terreni.

È vietata l'alterazione o la modifica delle aree, la tombinatura e la copertura dei corsi d'acqua, l'impermeabilizzazione del fondo e delle rive, salvo che per limitati tratti e per comprovata necessità idraulica.

È altresì vietata la riduzione della vegetazione ripariale, se non per il normale mantenimento delle ceppaie secondo le buone tecniche agronomiche di conservazione dei boschi.

4. Limiti all'edificazione

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono sottoposti a rigorosa salvaguardia, e sono inedificabili.

Sono consentiti solo gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione confermativa, demolizione senza ricostruzione).

Gli interventi di ampliamento sono ammessi soltanto per gli edifici che non sono destinati alla conduzione agricola (per non avere mai avuto o per avere perduto il rapporto di pertinenza con la conduzione dei fondi alla data di adozione delle presenti norme), contrassegnati nella "Carta della disciplina delle aree" con un asterisco (*). Per essi valgono le indicazioni dell'Articolo 52 delle presenti norme.

Sono vietate le nuove costruzioni di qualsiasi tipo, ad eccezione dei manufatti necessari per la conduzione idraulica dei corsi d'acqua, realizzati dall'ente gestore o con la sua autorizzazione.

5. Attribuzione di ambito agricolo, applicazione degli indici, utilizzazione e trasferimento delle possibilità edificatorie

Ai soli fini del trasferimento dei volumi e delle superfici coperte, alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono attribuiti gli indici relativi agli ambiti agricoli, di cui all'Articolo 47 delle presenti norme.

Articolo 68. Corridoi ecologici

1. Definizione

I "corridoi ecologici", individuati dalla Tavola 3.1 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), sono elementi lineari naturali o naturalizzati quali torrenti, corsi d'acqua minori, canali, orli, scarpate morfologiche, ecc., potenzialmente idonei per la creazione di corridoi ecologici principali.

A Lungavilla, i corridoi ecologici segnalati dal PTCP riguardano il torrente Luria ed il rio Luria, che scorrono nella parte occidentale del territorio comunale.

2. Rappresentazione grafica

Il corridoio ecologico del torrente Luria e del rio Luria sono rappresentati graficamente, con apposita simbologia, nella "Carta della disciplina delle aree" del PdR.

3. Obiettivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole recepisce gli obiettivi di cui all'articolo 33, commi 22-25 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP:

- salvaguardia della funzione naturalistica e paesaggistica dei corsi d'acqua;
- conservazione fisica degli elementi naturali, evitandone la frammentazione e l'interruzione funzionale;
- individuazione di idonee fasce di rispetto in relazione ai caratteri fisici del territorio, all'interno delle quali dovranno essere promossi interventi di riqualificazione e rinaturalizzazione.

4. Misure di tutela del Piano delle Regole

La tutela dei corridoi ecologici del torrente Luria e del rio Luria sono garantite dal rispetto delle prescrizioni del PdR relative agli ambiti urbanistici in cui il corridoio stesso è stato inserito:

- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua (vedi Articolo 67).

Articolo 69. Riserva naturale "Stagni di Lungavilla"

1. Istituzione

La Riserva naturale "Stagni di Lungavilla", un tempo Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) denominato "Parco palustre", è stata istituita dalla Regione Lombardia con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 16 del 13 luglio 2010.

2. Finalità

La Riserva naturale "Stagni di Lungavilla" ha finalità di conservare l'elevato grado di naturalità e preservare l'aspetto naturalistico dell'area, soprattutto in relazione agli aspetti faunistici.

3. Delimitazione

La delimitazione della Riserva naturale "Stagni di Lungavilla", allegata in scala 1:5000 alla DCR n. 16/2010 sopra menzionata, è stata fedelmente riprodotta nella "Carta della disciplina delle aree" del PGT.

4. Classificazione

La Riserva naturale è classificata, ai sensi dell'art. 11 della LR n. 86/1983, come Riserva naturale parziale zoologica.

5. Gestione

La gestione della Riserva naturale è affidata al comune di Lungavilla.

6. Pianificazione

Il Comune di Lungavilla, in qualità di ente gestore, dovrà predisporre il Piano della Riserva naturale, che dovrà avere i contenuti di cui all'Articolo 14 della LR n. 86 del 1983:

- La regolamentazione delle attività antropiche consentite sul territorio;
- La zonizzazione della Riserva naturale e dell'area di rispetto.

I contenuti del Piano della Riserva naturale, sopra richiamati per sommi capi, sono dettagliati al Punto VI, commi 1-2-3-4-5 della DCR n. 16/2010, che si considera qui espressamente richiamato.

7. Divieti e limiti alle attività antropiche

La disciplina urbanistica della Riserva naturale sarà definita all'interno del Piano della Riserva di cui al comma precedente. In attesa dell'adozione del Piano, nell'ambito definito come "Riserva naturale Stagni di Lungavilla" nella "Carta della disciplina delle aree" del Piano delle Regole, sono vietate tutte le attività elencate al Punto VII, lett. A), commi da 1 a 24 della DCR n. 16/2010. Ossia, è vietato:

- Realizzare nuovi edifici nonché effettuare interventi su quelli esistenti non finalizzati all'ordinaria e straordinaria manutenzione, al consolidamento, restauro o ristrutturazione, senza alterazione di volume se non per la creazione o l'ammodernamento degli impianti igienici o di servizio delle abitazioni.
- Aprire nuove strade, asfaltare, ampliare o operare la trasformazione d'uso di quelle esistenti, costruire recinzioni.
- Costruire infrastrutture in genere, fatto salvo quanto previsto dal Piano in funzione delle finalità della riserva e direttamente eseguite dall'ente gestore ovvero dallo stesso autorizzate.
- Realizzare nuovi insediamenti produttivi, anche di carattere zootecnico, o ampliare quelli esistenti.
- Effettuare qualsiasi intervento che comporti un mutamento di destinazione culturale ovvero una trasformazione d'uso dei boschi, fatto salvo quanto previsto dal Piano e direttamente eseguito dall'ente gestore ovvero dallo stesso autorizzato.
- Effettuare tagli dei boschi, anche di tipo culturale e manutentorio, se non autorizzati dall'ente gestore.
- Coltivare e riattivare cave od estrarre inerti ed esercitare qualsiasi attività che determini modifiche sostanziali della morfologia del suolo.
- Circolare con veicoli a motore lungo le strade interne dell'area protetta, fatto salvo che per motivi di servizio, necessità di lavoro e di ricerca, previa specifica autorizzazione rilasciata dall'ente gestore.
- Effettuare studi e ricerche che comportino prelievi in natura, se non autorizzati dall'ente gestore, nonché esercitare ogni altra attività, anche temporanea, indicata dal piano come incompatibile con le finalità della riserva stessa ovvero comportante alterazione della qualità dell'ambiente.
- Raccogliere, asportare o danneggiare la flora spontanea, fatte salve le attività previste dal piano e la ricerca scientifica, eseguite direttamente dall'ente gestore ovvero dallo stesso autorizzate.
- Prelevare e asportare materiale fossile, minerali, rocce, terriccio di sottobosco e strame, fatte salve le attività di ricerca eseguite direttamente o autorizzate dall'ente gestore.
- Attuare interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque, fatto salvo quanto previsto dal piano e direttamente eseguito dall'ente gestore ovvero dallo stesso espressamente autorizzato.
- Introdurre specie animali o vegetali estranee alle specie locali e comunque effettuare interventi atti ad alterare l'equilibrio biologico delle specie animali o vegetali, fatto salvo quanto previsto dal Piano e direttamente eseguito dall'ente gestore ovvero da questo espressamente autorizzato.
- Disturbare, danneggiare, catturare o uccidere animali selvatici, raccogliere o distruggere i loro nidi, tane o giacigli, danneggiare o distruggere il loro ambiente, fatto salvo quanto previsto dalle attività previste dal piano, la ricerca scientifica e gli interventi di carattere igienico-sanitario eseguiti dall'ente gestore ovvero dallo stesso espressamente autorizzati.
- Esercitare la caccia, ai sensi dell'art. 22, comma 6, della legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) e dell'art. 43, comma 1, lett. b) della legge regionale 16 agosto 1993, n. 26 (Norme per la protezione della fauna selvatica e per la tutela dell'equilibrio ambientale e disciplina dell'attività venatoria).
- Esercitare la pesca fatte salve le zone attualmente destinate a tale scopo. Il piano di gestione della Riserva naturale prevederà le limitazioni e prescrizioni da applicare a dette zone, d'intesa con l'amministrazione provinciale di Pavia.
- Raccogliere funghi e frutti del sottobosco fatto salvo quanto previsto dal piano della Riserva naturale e la ricerca scientifica, eseguite direttamente dall'ente gestore ovvero dallo stesso autorizzate; tuttavia la raccolta dei tartufi è consentita nei periodi previsti dall'art. 117 (Calendari di raccolta) della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agri-coltura, foreste, pesca e sviluppo rurale) e secondo quanto sarà previsto nel piano della Riserva nel rispetto delle aree e dei periodi di nidificazione dell'avifauna.
- Esercitare il pascolo.
- Accendere fuochi all'aperto.
- Introdurre cani sprovvisti di guinzaglio e al di fuori dei sentieri appositamente segnalati fatto salvo che per i cani da tartufo nei periodi previsti dal calendario annuale di raccolta di cui all'art. 117 della LR

31/2008 e secondo quanto sarà previsto nel piano di gestione della Riserva nel rispetto delle aree e dei periodi di nidificazione dell'avifauna.

- Svolgere attività pubblicitaria, organizzare manifestazioni folcloristiche o sportive, effettuare il campeggio.
- Svolgere attività sportive di qualsiasi tipo che possano arrecare disturbo all'habitat animale e all'ambiente.
- Realizzare discariche di rifiuti ovvero costruire depositi permanenti o temporanei di materiali dismessi, anche se in forma controllata.
- Esercitare ogni altra attività, anche di carattere temporaneo, che comporti alterazioni alla qualità dell'ambiente, fatto salvo quanto eseguito dall'ente gestore ovvero dallo stesso espressamente autorizzato in relazione alle finalità della riserva.

Articolo 70. Fascia di rispetto della Riserva naturale "Stagni di Lungavilla"

1. Definizione

Si tratta dell'area di rispetto della Riserva naturale "Stagni di Lungavilla", di cui all'Articolo precedente, istituita dalla Regione Lombardia con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 16 del 13 luglio 2010.

2. Delimitazione

La delimitazione dell'area di rispetto della Riserva naturale "Stagni di Lungavilla", allegata in scala 1:5000 alla DCR n. 16/2010 sopra menzionata, è stata fedelmente riprodotta nella "Carta della disciplina delle aree" del PGT, individuando l'ambito "fascia di rispetto della Riserva Naturale".

3. Finalità

L'area di rispetto della Riserva naturale "Stagni di Lungavilla" è stata individuata con l'obiettivo di creare una "fascia tampone" di separazione tra la Riserva naturale e gli ambiti inedificati limitrofi. Anche nell'area di rispetto, così come nella riserva, devono essere conservati l'alto grado di naturalità e gli aspetti naturalistici presenti.

4. Gestione

La gestione dell'area di rispetto, così come quella della Riserva naturale, è affidata al comune di Lungavilla.

5. Pianificazione

Il Comune di Lungavilla, in qualità di ente gestore, dovrà predisporre il Piano della Riserva naturale, che comprende anche la fascia di rispetto di cui al presente Articolo. Tale Piano dovrà avere i contenuti di cui all'Articolo 14 della LR n. 86 del 1983:

- La regolamentazione delle attività antropiche consentite sul territorio;
- La zonizzazione della Riserva naturale e dell'area di rispetto.

I contenuti del Piano della Riserva naturale, sopra richiamati per sommi capi, sono dettagliati al Punto VI, commi 1-2-3-4-5 della DCR n. 16/2010, che si considera qui espressamente richiamato.

6. Divieti e limiti alle attività antropiche

La disciplina urbanistica nella fascia di rispetto della Riserva naturale sarà definita all'interno del Piano della Riserva di cui al comma precedente. In attesa dell'adozione del Piano, nell'ambito definito come "Fascia di rispetto della Riserva naturale" nella "Carta della disciplina delle aree" del Piano delle Regole, sono vietate tutte le attività elencate al Punto VII, lett. A), commi da 1 a 24 della DCR n. 16/2010, con l'eccezione del comma 13. Ossia, è vietato:

- Realizzare nuovi edifici nonché effettuare interventi su quelli esistenti non finalizzati all'ordinaria e straordinaria manutenzione, al consolidamento, restauro o ristrutturazione, senza alterazione di volume se non per la creazione o l'ammodernamento degli impianti igienici o di servizio delle abitazioni.
- Aprire nuove strade, asfaltare, ampliare o operare la trasformazione d'uso di quelle esistenti, costruire recinzioni.
- Costruire infrastrutture in genere, fatto salvo quanto previsto dal Piano in funzione delle finalità della riserva e direttamente eseguite dall'ente gestore ovvero dallo stesso autorizzate.
- Realizzare nuovi insediamenti produttivi, anche di carattere zootecnico, o ampliare quelli esistenti.
- Effettuare qualsiasi intervento che comporti un mutamento di destinazione colturale ovvero una trasformazione d'uso dei boschi, fatto salvo quanto previsto dal Piano e direttamente eseguito dall'ente gestore ovvero dallo stesso autorizzato.
- Effettuare tagli dei boschi, anche di tipo colturale e manutentorio, se non autorizzati dall'ente gestore.
- Coltivare e riattivare cave od estrarre inerti ed esercitare qualsiasi attività che determini modifiche sostanziali della morfologia del suolo.
- Circolare con veicoli a motore lungo le strade interne dell'area protetta, fatto salvo che per motivi di servizio, necessità di lavoro e di ricerca, previa specifica autorizzazione rilasciata dall'ente gestore.

- Effettuare studi e ricerche che comportino prelievi in natura, se non autorizzati dall'ente gestore, nonché esercitare ogni altra attività, anche temporanea, indicata dal piano come incompatibile con le finalità della riserva stessa ovvero comportante alterazione della qualità dell'ambiente.
- Raccogliere, asportare o danneggiare la flora spontanea, fatte salve le attività previste dal piano e la ricerca scientifica, eseguite direttamente dall'ente gestore ovvero dallo stesso autorizzate.
- Prelevare e asportare materiale fossile, minerali, rocce, terriccio di sottobosco e strame, fatte salve le attività di ricerca eseguite direttamente o autorizzate dall'ente gestore.
- Attuare interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque, fatto salvo quanto previsto dal piano e direttamente eseguito dall'ente gestore ovvero dallo stesso espressamente autorizzato.
- Disturbare, danneggiare, catturare o uccidere animali selvatici, raccogliere o distruggere i loro nidi, tane o giacigli, danneggiare o distruggere il loro ambiente, fatto salvo quanto previsto dalle attività previste dal piano, la ricerca scientifica e gli interventi di carattere igienico-sanitario eseguiti dall'ente gestore ovvero dallo stesso espressamente autorizzati.
- Esercitare la caccia, ai sensi dell'art. 22, comma 6, della legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) e dell'art. 43, comma 1, lett. b) della legge regionale 16 agosto 1993, n. 26 (Norme per la protezione della fauna selvatica e per la tutela dell'equilibrio ambientale e disciplina dell'attività venatoria).
- Esercitare la pesca fatte salve le zone attualmente destinate a tale scopo. Il piano di gestione della Riserva naturale prevederà le limitazioni e prescrizioni da applicare a dette zone, d'intesa con l'amministrazione provinciale di Pavia.
- Raccogliere funghi e frutti del sottobosco fatto salvo quanto previsto dal piano della Riserva naturale e la ricerca scientifica, eseguite direttamente dall'ente gestore ovvero dallo stesso autorizzate; tuttavia la raccolta dei tartufi è consentita nei periodi previsti dall'art. 117 (Calendari di raccolta) della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agri-coltura, foreste, pesca e sviluppo rurale) e secondo quanto sarà previsto nel piano della Riserva nel rispetto delle aree e dei periodi di nidificazione dell'avifauna.
- Esercitare il pascolo.
- Accendere fuochi all'aperto.
- Introdurre cani sprovvisti di guinzaglio e al di fuori dei sentieri appositamente segnalati fatto salvo che per i cani da tartufo nei periodi previsti dal calendario annuale di raccolta di cui all'art. 117 della LR 31/2008 e secondo quanto sarà previsto nel piano di gestione della Riserva nel rispetto delle aree e dei periodi di nidificazione dell'avifauna.
- Svolgere attività pubblicitaria, organizzare manifestazioni folcloristiche o sportive, effettuare il campeggio.
- Svolgere attività sportive di qualsiasi tipo che possano arrecare disturbo all'habitat animale e all'ambiente.
- Realizzare discariche di rifiuti ovvero costruire depositi permanenti o temporanei di materiali dismessi, anche se in forma controllata.
- Esercitare ogni altra attività, anche di carattere temporaneo, che comporti alterazioni alla qualità dell'ambiente, fatto salvo quanto eseguito dall'ente gestore ovvero dallo stesso espressamente autorizzato in relazione alle finalità della riserva.

Articolo 71. Ambiti dei boschi (LR 31/2008). Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera g)

1. Definizione

Si tratta delle aree occupate da boschi, identificate in base alla definizione contenuta nell'art. 42 della Legge Regionale 5 dicembre 2008, n. 31 ("Testo unico delle Leggi Regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale").

Gli ambiti dei boschi sono soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 ("Aree tutelate per legge"), comma 1, lett. g) del D.Lgs. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio").

Valgono inoltre le indicazioni dei Piani di Indirizzo Forestale (PIF), di cui all'articolo 47 della citata Legge Regionale 31/2008.

2. Autorizzazione paesaggistica

Gli interventi nelle aree coperte da foreste e da boschi, con l'eccezione di quelli elencati all'articolo 149, comma 1 del D.Lgs. 42/2004, sono subordinati al rilascio di autorizzazione paesaggistica (D.Lgs. 42/2004, articolo 146). Ai sensi della LR 12/2005, articolo 80, comma 3, lett. e), il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica spetta alla Provincia. Per i dettagli, si rimanda alle Norme Tecniche di Salvaguardia Paesaggistica del Documento di Piano.

3. Rappresentazione cartografica

Nella "Carta della disciplina delle aree", gli ambiti dei boschi sono rappresentati graficamente con un retino che lascia visibili gli ambiti urbanistici sottesi, in base ai quali è definita la disciplina urbanistica delle aree (vedi comma successivo).

4. Disciplina urbanistica negli ambiti dei boschi

La disciplina urbanistica negli ambiti dei boschi è quella relativa agli ambiti urbanistici sottesi, con l'aggiunta dell'obbligo di autorizzazione paesaggistica previsto dal D.Lgs. 42/2004.

5. Indicazioni di salvaguardia e valorizzazione dei boschi

Indipendentemente dalla disciplina degli ambiti urbanistici sottesi, le presenti norme incentivano la tutela e la valorizzazione di tutte le parti di territorio comunale coperte da foreste e da boschi.

A tal fine, l'eliminazione parziale o totale dei boschi è ammessa solo in caso di comprovata necessità, che deve essere rigorosamente dimostrata, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale e della Provincia di Pavia, competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

6. Sussistenza effettiva del vincolo paesaggistico

L'indicazione della presenza di bosco nella "Carta della disciplina delle aree" non comporta l'automatica sussistenza del vincolo paesaggistico. L'effettiva presenza del bosco, secondo la definizione della già citata LR 31/2008, deve essere di volta in volta verificata attraverso opportuni rilievi in sito.

CAPO 3. AMBITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Articolo 72. Areali di rischio archeologico

1. Definizione e localizzazione

Sulla base delle indicazioni del PTCP (Tavola 3.3: "Quadro sinottico delle invarianti"), il Piano delle Regole individua gli "areali di rischio archeologico". Si tratta di aree interessate da notevole presenza di materiali, già rinvenuti oppure non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, le quali si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica.

Gli areali di rischio archeologico si trovano all'interno della Riserva naturale "Stagni di Lungavilla".

2. Rappresentazione cartografica

Nella "Carta della disciplina delle aree", gli areali di rischio archeologico sono individuati da un perimetro, ottenuto adattando alla scala comunale l'indicazione grafica del PTCP (Tavola 3.3). Tale rappresentazione cartografica lascia visibili gli ambiti urbanistici sottesi, in base ai quali è definita la disciplina urbanistica delle aree.

3. Disciplina urbanistica

La disciplina urbanistica negli areali di rischio archeologico è quella relativa agli ambiti urbanistici sottesi, con l'obbligo di adempimento alle prescrizioni di tutela archeologica dettate dal PTCP, e dettagliate al comma successivo.

4. Disposizioni di tutela archeologica

Ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP, qualsiasi intervento di trasformazione dei suoli all'interno degli areali di rischio archeologico deve essere preventivamente comunicato alla competente Soprintendenza Archeologica.

TITOLO IV. SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Articolo 73. Sistema della mobilità

1. Ai sensi dell'articolo 9 della LR 12/2005, gli ambiti destinati alla mobilità sono disciplinati dal Piano dei Servizi del PGT, cui si deve fare riferimento.
2. Anche se il PdR non se ne occupa direttamente, gli ambiti della mobilità sono rappresentati graficamente nella "Carta della disciplina delle aree", e sono così suddivisi:
 - Mobilità stradale.
 - Mobilità dolce.
3. La linea ferroviaria Milano-Genova lambisce il confine nord occidentale del comune di Lungavilla, senza entrare nel territorio comunale. Per questo motivo, non sono stati definiti gli ambiti della mobilità ferroviaria. Sono tuttavia definiti e disciplinati i "limiti di rispetto ferroviario" (4).

Articolo 74. Mobilità stradale

1. Gli ambiti destinati alla mobilità stradale sono così suddivisi:
 - Viabilità esistente: sono i tracciati di tutte le strade esistenti di proprietà pubblica.
 - Viabilità di progetto: sono i tracciati delle strade di progetto previste dal PGT, interne ed esterne agli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.

Articolo 75. Mobilità dolce

1. Gli ambiti destinati alla mobilità dolce sono così suddivisi:
 - Piste ciclopedonali di progetto: sono i tracciati delle piste ciclopedonali previste dal PGT.

TITOLO V. LIMITI DI RISPETTO

Articolo 76. Limiti di rispetto

1. Nella "Carta della disciplina delle aree" del PdR sono rappresentati graficamente:
 - i limiti di rispetto stradale;
 - i limiti di rispetto cimiteriale;
 - i limiti di rispetto del depuratore;
 - i limiti di rispetto ferroviario;
 - le zone di rispetto e le zone di tutela assoluta dei pozzi idropotabili;
 - le aree di rispetto di 150 metri delle acque pubbliche vincolate (ambiti vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. c).
2. Le presenti norme definiscono la disciplina urbanistica in tutti gli ambiti di rispetto elencati al precedente comma.
3. I "limiti di rispetto stradale", che fanno parte dei "servizi della mobilità (M)", sono disciplinati, oltre che dalle presenti norme, anche dalle Norme Tecniche del Piano dei Servizi.

Articolo 77. Limiti di rispetto stradale

1. Definizione

I "limiti di rispetto stradale", riportati graficamente nella "Carta della disciplina delle aree", delimitano gli spazi destinati alla protezione della rete viabilistica principale, esistente e di progetto. Essi sono stati tracciati in conformità agli articoli 16, 17 e 18 del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. n. 285 del 30 aprile 1992 e s.m.i.) ed all'articolo 26 del suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. Ambito di applicazione

Fanno parte della rete viabilistica principale, e sono quindi soggette ai limiti di rispetto, l'Autostrada A21 Torino-Piacenza e tutte le Strade Provinciali:

- Strada Provinciale n. 1.
- Strada Provinciale n. 23.
- Strada Provinciale n. 65.
- Strada Provinciale n. 79.

3. Larghezza dei limiti di rispetto stradale

All'interno del Centro Abitato, così come definito da apposita Deliberazione di Consiglio Comunale, non sono previsti limiti di rispetto stradale.

All'esterno del Centro Abitato, la larghezza dei limiti di rispetto stradale è pari a:

- 60 m per le Autostrade (strade di tipo A).
- 20 m per le Strade Provinciali (strade di tipo F).

Solo per le Strade Provinciali (di tipo F), all'esterno del Centro Abitato, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, la larghezza dei limiti di rispetto stradale è ridotta a zero.

Per le strade di progetto previste dal PGT all'esterno degli ambiti di trasformazione, indicate come "viabilità di progetto" nella "Carta dei servizi" del PdS, deve essere rispettata una linea di arretramento di 20 metri, anche se le fasce di rispetto stradale non sono rappresentate graficamente nelle Tavole del PGT.

4. Interventi consentiti entro i limiti di rispetto stradale

Le aree comprese entro le linee di arretramento sono inedificabili: non sono ammesse nuove costruzioni, né ricostruzioni o ampliamenti di edifici esistenti. Tuttavia, tali aree hanno la capacità volumetrica degli ambiti urbanistici sottesi, restando inteso che l'edificazione qui calcolata potrà essere realizzata solo al di fuori delle linee di arretramento.

Per gli edifici esistenti, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione. Sono altresì ammessi i seguenti interventi, se realizzati direttamente dall'ente che ha competenza sulla strada o comunque con il suo parere favorevole:

- la realizzazione di nuove strade e svincoli e l'ampliamento delle strade esistenti;
- la realizzazione di canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete dell'illuminazione pubblica, fognaria, telefonica, idrica, ecc.);

- la realizzazione di parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde pubblico e privato, esposizioni a cielo libero, coltivazioni dei suoli;
- la realizzazione di stazioni di servizio e di rifornimento carburante, gli autolavaggi;
- opere per il contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico;
- recinzioni.

5. Disposizioni aggiuntive

Sono inoltre fatte salve tutte le disposizioni dettate dal Nuovo Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione. Valgono in particolare, con riferimento al "perimetro del Centro Abitato" deliberato dal Consiglio Comunale ai sensi dell'articolo 4 del nuovo Codice della Strada, le disposizioni degli articoli 26, 27 e 28 del regolamento di esecuzione del nuovo codice della strada, in merito alle distanze dal confine stradale per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti fronteggianti le strade e per la costruzione e la ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura lateralmente alle strade.

Articolo 78. Limiti di rispetto cimiteriali

1. Definizione

Si tratta della fascia di rispetto del cimitero di Lungavilla, che si trova a nord del capoluogo in via Umberto I ed è parzialmente situato in comune di Castelletto di Branduzzo.

Le fasce di rispetto cimiteriali sono definite e disciplinate dall'articolo 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con RD 1265/1934, così come modificato dall'art. 28 della Legge 1 agosto 2002, n. 166 "Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti".

La fascia di rispetto riportata graficamente nella "Carta della disciplina delle aree" del PGT corrisponde alla fascia di rispetto approvata dalle Autorità Sanitarie: essa ha una larghezza di 50 metri sul lato sud del cimitero e di 100 metri sugli altri tre lati.

2. Interventi consentiti

Nelle aree comprese entro i limiti di rispetto cimiteriali, sono vietate le nuove costruzioni.

Sono tuttavia ammessi i seguenti interventi:

- impianti cimiteriali;
- piccole costruzioni in concessione comunale su area pubblica o privata, per attività connesse al cimitero, quali edicole per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti;
- la realizzazione di canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete pubblica, fognaria, telefonica, idrica, ecc.);
- la realizzazione di parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde pubblico e privato, esposizioni a cielo libero, coltivazioni dei suoli;
- opere per il contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico;
- recinzioni.

Le aree comprese entro i limiti di rispetto cimiteriali hanno la capacità volumetrica degli ambiti urbanistici sottesi, restando inteso che l'edificazione qui calcolata potrà essere realizzata solo al di fuori dei limiti di rispetto.

Per gli edifici esistenti, sono consentiti:

- Interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- Cambi di destinazione d'uso;
- Interventi funzionali all'utilizzo degli edifici stessi, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10%.

Articolo 79. Limiti di rispetto del depuratore

1. Definizione

Si tratta della fascia di rispetto dell'impianto di depurazione esistente, situato in via della Repubblica, a nord ovest del capoluogo.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite sono quelle di garantire la salute dei cittadini, in conformità alle norme vigenti in materia ambientale, ed in particolare a quanto prescritto al punto 1.2, Allegato 4, della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, del 4 febbraio 1977.

3. Le presenti norme prescrivono, in conformità alle richiamate disposizioni legislative, una fascia di rispetto dell'impianto di depurazione della rete fognaria della larghezza di 100 m su ogni lato, riferita anche all'area prevista dal PGT per l'ampliamento dell'impianto.
4. Le aree comprese entro la fascia di rispetto del depuratore sono inedificabili, ma hanno la capacità

volumetrica degli ambiti urbanistici sottesi, restando inteso che l'edificazione qui calcolata potrà essere realizzata solo al di fuori della fascia. È vietata ogni nuova costruzione, nonché la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti, per i quali sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Articolo 80. Limiti di rispetto ferroviario

1. Definizione

I "limiti di rispetto ferroviario", riportati graficamente nella "Carta della disciplina delle aree", delimitano gli spazi destinati alla protezione delle sedi ferroviarie ed al loro eventuale ampliamento.

2. Ambito di applicazione

I "limiti di rispetto ferroviario" riguardano la linea ferroviaria Milano-Genova, che lambisce il confine nord occidentale del territorio comunale.

3. Distanze

La larghezza dei limiti di rispetto ferroviario è di 30 metri, da misurarsi in proiezione orizzontale dal lembo esterno dell'ultimo binario, anche se non operativo.

4. Interventi consentiti entro i limiti di rispetto ferroviario

Nelle aree comprese entro i limiti di rispetto ferroviario si applicano le prescrizioni di cui al D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753.

È vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici, impianti o manufatti di qualsiasi specie, fatta eccezione per quelli di competenza delle Ferrovie dello Stato e ferme restando le eventuali deroghe concesse dalle Ferrovie dello Stato ai sensi della legislazione in materia.

Per le costruzioni esistenti, comprese in tutto o in parte nelle fasce di rispetto ferroviario, sono consentiti interventi di recupero (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione). Potranno inoltre realizzarsi interventi di ampliamento, nel rispetto della normativa di zona, nella parte non prospiciente il fronte ferroviario, purché appositamente assentiti dalle Ferrovie dello Stato ai sensi della legislazione in materia.

Sono altresì ammessi i seguenti interventi, se realizzati direttamente dalle Ferrovie dello Stato o comunque con il suo parere favorevole:

- Attrezzature accessorie alla viabilità: corsie di servizio, parcheggi pubblici e relativi spazi di manovra, percorsi pedonali e ciclabili, marciapiedi e banchine, verde di arredo urbano, spazi di verde attrezzato;
- Attrezzature di servizio agli impianti ferroviari.

Articolo 81. Zona di rispetto e zona di tutela assoluta dei pozzi idropotabili

1. Definizione

Si tratta delle fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, riportate graficamente nella "Carta della disciplina delle aree" del PdR.

La rete dell'acquedotto di Lungavilla fa capo a due pozzi di captazione. Essi si trovano nella frazione di Casone Lauzi, in via Palli.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole sono la salvaguardia delle aree circostanti i pozzi di captazione, al fine di garantire la qualità delle acque destinate al consumo umano. Le zone di rispetto dei pozzi e la loro disciplina sono definite dal D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 258.

3. Zona di tutela assoluta (D.Lgs. 258/2000, art. 5)

Ha un'estensione di 10 m rispetto al punto di captazione. In essa è vietata ogni genere di attività: sono ammesse esclusivamente opere di presa e costruzioni di servizio al pozzo. L'area deve essere adeguatamente recintata e provvista di canalizzazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche.

4. Zona di rispetto (D.Lgs. 258/2000, art. 6)

Ha un'estensione di 200 m rispetto al punto di captazione. Nell'area definita da tale raggio è vietato l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività, ritenute pericolose per la possibile contaminazione delle acque sotterranee:

- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- dispersione di fanghi e acque reflue anche se depurati;
- aree cimiteriali;

- 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;
- apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Articolo 82. Area di rispetto delle acque pubbliche vincolate. Vincolo paesaggistico del D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, c. 1, lett. c)

1. Definizione

Si tratta delle fasce di rispetto (cosiddette "fasce Galasso") dei corsi d'acqua pubblici soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"). L'ampiezza delle fasce di rispetto è di 150 metri per parte, misurati dalle sponde o dal piede degli argini.

A Lungavilla, gli ambiti di questo tipo riguardano soltanto la roggia Torbida.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite sono quelle di garantire la tutela del paesaggio indicata dalla citata disposizione nazionale e dal Piano Paesaggistico Regionale.

3. Autorizzazione paesaggistica

Gli interventi nell'area di rispetto delle acque pubbliche vincolate, con l'eccezione di quelli elencati all'articolo 149, comma 1 del D.Lgs. 42/2004, sono subordinati al rilascio di autorizzazione paesaggistica (D.Lgs. 42/2004, articolo 146). Il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica spetta al Comune di Lungavilla, che ha istituito a questo scopo la Commissione per il Paesaggio. Per i dettagli, si rimanda alle Norme Tecniche di Salvaguardia Paesaggistica del Documento di Piano.

4. Rappresentazione cartografica

Nella "Carta della disciplina delle aree", le fasce di rispetto delle acque pubbliche vincolate sono individuate graficamente con un retino tratteggiato di colore nero. Tale rappresentazione grafica ha lo scopo di lasciare ben visibili gli ambiti urbanistici sottesi, in base ai quali è definita la disciplina urbanistica delle aree (vedi comma successivo).

5. Disciplina urbanistica

La disciplina urbanistica nelle fasce di rispetto delle acque pubbliche vincolate è quella relativa agli ambiti urbanistici sottesi, con l'aggiunta dell'obbligo di autorizzazione paesaggistica nei casi previsti dal D.Lgs. 42/2004.

Parte 3. DISCIPLINA DEL COMMERCIO

TITOLO I. INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI

Articolo 83. Insediamento di attività commerciali

1. Il tema del commercio nel territorio comunale è affrontato nel Fascicolo 8 "Il sistema commerciale".
2. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:
 - Alimentare;
 - Non alimentare.
3. Le tipologie distributive sono descritte nell'articolo sulle destinazioni d'uso delle presenti norme.
4. Ai sensi della DGR n. 5054 del 4 luglio 2007, articolo 1, comma 3, la superficie di vendita SV di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).
5. Ai sensi dell'articolo 1, comma 5 della DGR n. 5054 del 4 luglio 2007, la superficie di vendita SV di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti), è calcolata nella misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento SLP: in tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate.
6. Numero consentito di esercizi commerciali

Il numero consentito di esercizi commerciali è indicato, per i due settori e le diverse tipologie, nella seguente tabella.

SETTORE	TIPOLOGIA ESERCIZIO	NUMERO DI ESERCIZI CONSENTITI
Alimentare	V	libero
	MS1 - CC1	2
	MS2 - CC2	0
Non alimentare	V	libero
	MS1 - CC1	libero
	MS2 - CC2	libero

Si precisa che i n. 2 esercizi di tipo MS1 - CC1 possono essere sostituiti da n. 1 esercizio di tipo MS2 - CC2.

7. Indicazioni per il DdP ed indirizzi per il PdR e il PdS

Si precisa che sia il numero che la tipologia di attività commerciali indicati dalle tabelle e riferiti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, potranno essere oggetto di variante dei rispettivi atti, senza che ciò costituisca variante al Documento di Piano.

8. Localizzazione degli esercizi commerciali

L'insediamento di esercizi di vicinato (ovvero con superficie di vendita inferiore o uguale a 150 metri quadrati), alimentari e non alimentari, è, in linea di principio, libero.

L'insediamento di nuovi esercizi commerciali (in aggiunta a quelli esistenti) di media distribuzione MS 1 (superficie di vendita fino a 600 metri quadrati) e MS 2 (superficie di vendita da 600 a 1.500 metri quadrati), di tipo alimentare e di tipo non alimentare, è ammesso soltanto negli ambiti espressamente individuati dal PGT. L'insediamento di esercizi commerciali è consentito in base alle indicazioni delle tabelle successive, richiamate nel seguente abaco:

TIPOLOGIA ESERCIZIO	TABELLA DI RIFERIMENTO
V	TABELLA 2
MS1 - CC1	TABELLA 3
MS2 - CC2	TABELLA 4

Tabella 1. Abaco delle tabelle che definiscono tipologie e numero di esercizi commerciali

L'insediamento di nuove medie strutture di vendita, di qualunque livello, è sempre soggetto a piano attuativo.

9. Esercizi commerciali di grande distribuzione

Il PGT non consente l'insediamento di esercizi commerciali di grande distribuzione, neppure sotto forma di centro commerciale.

Inoltre, non potranno essere rilasciate autorizzazioni di medie strutture di vendita distinte artificialmente, che nel loro insieme superano la soglia dimensionale di competenza comunale (= 1.500 m²), configurandosi così come grandi strutture di vendita (centri commerciali).

10. LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI DI VICINATO V

AMBITI	Alimentare	Non alimentare	Limiti di localizzazione o di destinazione	Disciplinato da		
				DdP	PdR	PdS
CITTÀ STORICA						
Ambiti residenziali del tessuto storico A						
CITTÀ CONSOLIDATA						
Ambiti residenziali B1						
Ambiti residenziali B2						
Ambiti commerciali D1						
Ambiti artigianali D2						
Ambiti produttivi D3						
Ambiti agricoli del tessuto consolidato BE			solo prodotti coltivati dall'azienda			
Verde privato e orti VP						
Distributori di carburante			solo prodotti inerenti l'attività			
CITTÀ DA CONSOLIDARE						
Piani attuativi residenziali in corso						
CITTÀ DA TRASFORMARE						
Ambiti residenziali ATR-PCC						
Ambiti residenziali ATR-PL						
Ambiti produttivi ATP-PL						
Ambiti polifunzionali ATPP-PL						
AMBITI AGRICOLI						
Ambiti agricoli normali E1			solo prodotti coltivati dall'azienda			
Ambiti agricoli di supporto alla RER di 1° livello E2			solo prodotti coltivati dall'azienda			
Ambiti agricoli delle cascine storiche EA			solo prodotti coltivati dall'azienda			
SISTEMA DEI SERVIZI						
Servizi pubblici residenziali SR			solo prodotti inerenti l'attività			
Servizi tecnologici T						
Servizi privati di interesse pubblico P			solo prodotti inerenti l'attività			
Servizi di interesse generale SG						

LEGENDA:  consentito  non consentito

Tabella 2. Ambiti di localizzazione esercizi commerciali: VICINATO (SV fino a 150 mq)

11. LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI DI MEDIA DISTRIBUZIONE MS 1

AMBITI	Limiti di localizzazione o di destinazione	Alimentare	Non alimentare	Disciplinato da		
				DdP	PdR	PdS
CITTÀ STORICA						
Ambiti residenziali del tessuto storico A						
CITTÀ CONSOLIDATA						
Ambiti residenziali B1						
Ambiti residenziali B2						
Ambiti commerciali D1						
Ambiti artigianali D2						
Ambiti produttivi D3						
Ambiti agricoli del tessuto consolidato BE						
Verde privato e orti VP						
Distributori di carburante						
CITTÀ DA CONSOLIDARE						
Piani attuativi residenziali in corso						
CITTÀ DA TRASFORMARE						
Ambiti residenziali ATR-PCC						
Ambiti residenziali ATR-PL						
Ambiti produttivi ATP-PL						
Ambiti polifunzionali ATPP-PL						
AMBITI AGRICOLI						
Ambiti agricoli normali E1						
Ambiti agricoli di supporto alla RER di 1° livello E2						
Ambiti agricoli delle cascine storiche EA						
SISTEMA DEI SERVIZI						
Servizi pubblici residenziali SR						
Servizi tecnologici T						
Servizi privati di interesse pubblico P						
Servizi di interesse generale SG						

LEGENDA:  consentito  non consentito

Tabella 3. Ambiti di localizzazione esercizi commerciali: MEDIA DISTRIBUZIONE MS 1 (SV fino a 600 mq)

12. LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI DI MEDIA DISTRIBUZIONE MS 2

AMBITI	Limiti di localizzazione o di destinazione	Disciplinato da		
		Alimentare	Non alimentare	DdP PdR PdS
CITTÀ STORICA				
Ambiti residenziali del tessuto storico A				
CITTÀ CONSOLIDATA				
Ambiti residenziali B1				
Ambiti residenziali B2				
Ambiti commerciali D1				
Ambiti artigianali D2				
Ambiti produttivi D3				
Ambiti agricoli del tessuto consolidato BE				
Verde privato e orti VP				
Distributori di carburante				
CITTÀ DA CONSOLIDARE				
Piani attuativi residenziali in corso				
CITTÀ DA TRASFORMARE				
Ambiti residenziali ATR-PCC				
Ambiti residenziali ATR-PL				
Ambiti produttivi ATP-PL				
Ambiti polifunzionali ATPP-PL				
AMBITI AGRICOLI				
Ambiti agricoli normali E1				
Ambiti agricoli di supporto alla RER di 1° livello E2				
Ambiti agricoli delle cascine storiche EA				
SISTEMA DEI SERVIZI				
Servizi pubblici residenziali SR				
Servizi tecnologici T				
Servizi privati di interesse pubblico P				
Servizi di interesse generale SG				

LEGENDA:  consentito  non consentito

Tabella 4. Ambiti di localizzazione esercizi commerciali: MEDIA DISTRIBUZIONE MS 2 (SV fino a 1.500 mq)

Articolo 84. Contestualità tra le procedure edilizie e quelle amministrative e commerciali

1. Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa

Di norma i piani attuativi sono disciplinati dal DdP. Tuttavia si ricorda che, nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo previsto dal presente PdR, sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con SV maggiore di 150 m², l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale.

2. Contestualità col rilascio del permesso di costruire

Il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenuti in un unico atto emesso dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

3. Contestualità con la denuncia di inizio attività

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano soggette a DIA, questa deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa. I lavori possono essere iniziati dopo avere ottenuto l'autorizzazione commerciale o, per i soli esercizi di vicinato, decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura.

Parte 4. STUDIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO

Articolo 85. Indicazioni geologico-tecniche

1. Il presente articolo disciplina la componente geologica relativa agli interventi edilizi ed urbanistici in tutto il territorio comunale. Occorre fare riferimento esplicito al Documento "Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio del Comune di Lungavilla", redatto dal dott. geol. Alberto Pagano nell'anno 2009. Esso è costituito dai seguenti elaborati:
 - Fascicolo 1 - "Relazione tecnica";
 - Tavola 1 - "Carta geolitologica, geomorfologica e pericolosità sismica";
 - Tavola 2 - "Carta idrogeologica e del reticolo idrografico";
 - Tavola 3 - "Carta di caratterizzazione geotecnica, geopedologica";
 - Tavola 4 - "Carta del reticolo idrografico minore e principale";
 - Tavola 5 - "Carta dei vincoli";
 - Tavola 6 - "Carta di sintesi";
 - Tavola 7 - "Carta di fattibilità".
2. La classificazione utilizzata ha il compito di fornire:
 - le indicazioni di massima sulle varie destinazioni d'uso;
 - gli elementi da valutare per gli interventi di piano;
 - le indagini da prescrivere (geologiche, geotecniche, etc.) in sede di progettazione dei singoli interventi;
 - le direttive per programmare eventuali opere di riduzione di rischi potenziali;
 - le direttive per programmare controlli/verifiche periodici di fenomeni in atto.
3. Le norme attuative riguardanti geologia, geotecnica ed ambiente sono riferite all'azzoneamento riportato nella Tavola 7 - "Carta di fattibilità"; pertanto esse andranno applicate agli interventi di trasformazione edilizia, urbanistica ed ambientale del territorio comunale.
4. Per ogni progetto di edificazione di edifici e di infrastrutture, il rilascio dei provvedimenti abilitativi è soggetto alla presentazione di relativa relazione geologico-tecnica ed idrogeologica, ai sensi delle direttive emanate dal D.M. LL.PP. del 11/03/1988 e Circolare LL.PP. n. 30483 del 24/09/1988 ("Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione"), D.M. LL.PP. 20 /11/97 ("Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento"), Legge 109/94 e successive modificazioni, D.P.R. n. 554 del 21/12/1999, nuove "Norme Tecniche delle costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008, oltre che a nuove leggi e regolamenti della Regione Lombardia. È opportuno precisare altresì che le indicazioni fornite in merito alla fattibilità geologica, in quanto espresse a scala territoriale, sono da ritenere indicative e non costituiscono in ogni caso deroga alle norme prescritte dal D.M. 11 marzo 1988 ed alla Circ. LL.PP. 24 settembre 1988 n. 30483.
5. Lo studio geologico e geotecnico di progetto da produrre ai sensi di tali normative, con analisi critica degli elaborati geologici ed idonea documentazione relativa all'adempimento delle prescrizioni ivi contenute, dovrà essere allegato alla documentazione tecnica a corredo della richiesta di concessione e/o autorizzazione; tutti gli elaborati dovranno essere necessariamente firmati da tecnico abilitato. Nelle fasce di transizione tra le varie classi si renderà necessario considerare anche le indicazioni fornite per la classe dotata di caratteristiche più scadenti. Dovranno inoltre essere valutati i possibili areali d'influenza delle puntuali e lineari situazioni di pericolosità che sono state segnalate nel corso dello studio. In generale, nella documentazione di progetto dovrà essere verificata la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di potenziale dissesto presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. È opportuno precisare che le indicazioni fornite in merito all'edificabilità si riferiscono a costruzioni di non particolare mole e complessità strutturale.
6. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni più restrittive contenute nelle leggi dello Stato e della Regione, negli strumenti di pianificazione sovracomunale e in altri piani di tutela del territorio e dell'ambiente.

Articolo 86. Classi di fattibilità geologica

1. La fattibilità geologica è intesa come la capacità di un territorio di ricevere senza significative compromissioni le scelte di urbanizzazione di tipo insediativo, produttivo o terziario e di mantenere un corretto processo evolutivo territoriale.
2. Vengono evidenziati e valutati la pericolosità e il rischio geologico, riassumendo con il termine "geologico" i seguenti elementi territoriali: idraulico, idrogeologico, pedologico, geotecnico, antropico.
3. Sulla base dell'identificazione della pericolosità generata da un determinato fenomeno e dal conseguente rischio ad essa legato, sono individuate le classi di fattibilità geologica:
 - CLASSE 1. Edificabilità senza particolari limitazioni.
 - CLASSE 2. Edificabilità con modeste limitazioni.
 - CLASSE 3. Edificabilità con consistenti limitazioni.
 - CLASSE 4. Edificabilità con gravi limitazioni.

4. CLASSE 1: EDIFICABILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso.

La classe comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dalle Norme Tecniche per le costruzioni, di cui alla normativa nazionale.

Questa classe non è compresa nel territorio di Lungavilla.

5. CLASSE 2: 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 di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico-tecnico e idrogeologico finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di sistemazione e bonifica.

Gli interventi non dovranno incidere negativamente sulle aree limitrofe.

Il grado di protezione della falda freatica è generalmente medio-alto (vulnerabilità geologica bassa).

Per tutte le aree della Classe 2, la realizzazione di nuovi insediamenti abitativi o produttivi è subordinata quindi all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione. Tali studi di dettaglio dovranno essere programmati e realizzati in fase di progettazione dei Piani di Lottizzazione per le nuove aree a destinazione urbanistica. Dovranno invece essere contemplati nei singoli progetti edificatori nei casi non ricadenti in nuovi Piani.

Le indagini di dettaglio dovranno essere eseguite in sede di progetto esecutivo dei singoli interventi e costituiranno parte integrante degli elaborati di progetto, conformemente a quanto prescritto per le "Norme tecniche per le costruzioni" DM 14/01/2008, la LR Lombardia 12/2005; la LR 41/97.

In questa classe la relazione geologico-tecnica dovrà valutare i seguenti aspetti:

caratteristiche geologiche, geomorfologiche e geotecniche (supportate da indagini dirette in sito);

verifiche idrologiche ed idrogeologiche al fine di valutare e proporre soluzioni progettuali atte ad eliminare o ridurre gli effetti negativi delle condizioni geologico-ambientali effettivamente riscontrate.

In questa classe sono comprese pertanto quelle aree caratterizzate da una struttura geologica favorevole alla realizzazione ed allo sviluppo del tessuto urbanistico, con comunque necessità di soluzioni progettuali finalizzate all'identificazione, caso per caso, delle condizioni specifiche di esercizio e della tipologia delle strutture di fondazione o contenimento, conservative ai fini della stabilità a lungo periodo delle opere medesime.

6. CLASSE 3: EDIFICABILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate 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.

Il professionista deve in alternativa:

se dispone fin da subito di elementi sufficienti, definire puntualmente per le eventuali previsioni urbanistiche le opere di mitigazione del rischio da realizzare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del comparto;

se non dispone di elementi sufficienti, definire puntualmente i supplementi di indagine relativi alle problematiche da approfondire, la scala e l'ambito di territoriale riferimento e la finalità degli stessi al fine di

accertare la compatibilità tecnico-economica degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per potere procedere o meno all'edificazione.

Il grado di protezione della falda freatica è generalmente basso (vulnerabilità geologica alta) in virtù di depositi alluvionali superficiali a granulometria fine (limi argillosi e argille) spesso poco potenti o resi di spessore modesto in seguito all'attività estrattiva di cava a fossa per l'estrazione dell'argilla, e della soggiacenza della falda di pochi metri o sub-affiorante.

La realizzazione di nuovi insediamenti abitativi o produttivi è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Tali indagini dovranno essere eseguite in sede di progetto esecutivo dei singoli interventi e costituiranno parte integrante degli elaborati di progetto, conformemente a quanto prescritto dalle "Norme tecniche per le costruzioni" D.M. 14/01/2008; la LR Lombardia 12/2005; la LR 41/97.

Per le aree ricadenti in classe 3 di fattibilità, la progettazione dovrà essere supportata da una relazione geologico-tecnica, con indagini in sito e verifiche esaustive ma non limitative, rispetto alle specifiche problematiche presenti nell'area.

Le limitazioni di carattere geologico riscontrate per questa classe impongono che la relazione geologico-tecnica, da predisporre preliminarmente rispetto alla progettazione esecutiva degli interventi, valuti dettagliatamente i seguenti aspetti:

- tipologia degli interventi rispetto alla specifica classe di fattibilità, interazioni tra l'area di intervento e le aree ad essa confinanti con diversa classe di fattibilità;
- caratteristiche geologiche e geomorfologiche dell'area e di un suo intorno significativo;
- caratterizzazione geotecnica dell'area e di un suo intorno significativo, supportata da specifiche ed esaustive indagini in sito;
- caratterizzazione idrologica ed idrogeologica dell'area e di un suo intorno significativo, supportata da specifiche ed esaustive verifiche;
- individuazioni di interventi finalizzati alla mitigazione del rischio per l'area in esame, attraverso interventi di carattere strutturale anche esterni all'area stessa, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi;
- individuazione di interventi nell'ambito dell'area in esame, finalizzati alla protezione delle nuove strutture in progetto, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi.

Negli ultimi due casi il redattore della relazione tecnica dovrà anche garantire che gli interventi proposti, migliorativi per l'area di intervento e del suo intorno, non comportino incrementi del rischio per le aree adiacenti.

La scelta delle tematiche da valutare ed approfondire è effettuata, a discrezione del professionista incaricato, sulla base dell'insieme delle problematiche individuate nella specifica area di intervento, segnalando eventuali necessità di riduzione e/o limitazione dei parametri massimi dettati dalle NTA.

Per le aree ricadenti in classe di fattibilità 3 si dovrà cercare di prevedere interventi edilizi a impatto geologico contenuto.

Appartengono alla Classe 3 di fattibilità la zona di rispetto dei pozzi comunali idropotabili. L'area è di raggio non inferiore a 200 m rispetto al punto della captazione.

Entro le zone di rispetto, valgono le prescrizioni di cui all'art. 21, comma 3, del D.Lgs. 152/99, come modificato dall'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 258/00. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del D.Lgs. 258/00 (tra le quali in particolare, interventi di edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) deve seguire i criteri e le indicazioni contenute nel documento "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto (art. 21, comma 6, del D.Lgs. 152/99 e successive modificazioni)", approvato con DGR 10 aprile 2003, n. 7/12693, pubblicato sul BURL Serie Ordinaria n. 17, del 22 aprile 2003.

In queste aree sono vietate alcune attività:

- dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi organici ;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave e pozzi;
- scariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento di rifiuti;
- pascolo e stazzo di bestiame.

Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelli esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

Dovranno altresì essere utilizzati quegli accorgimenti atti all'esclusione di qualsiasi dispersione nel sottosuolo. Si sottolinea, infine, che per quanto riguarda la disciplina all'interno delle zone di rispetto e in particolare delle seguenti attività:

- fognature;
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie ed in genere di infrastrutture di servizio;
- pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione;

la Regione Lombardia ha emanato un'apposita direttiva contenuta nell'Allegato 1 alla DGR 10 aprile 2003 n.7/12693, che anticipa la formulazione di un testo unitario concernente la qualità e l'utilizzo delle acque.

Appartengono alla Classe 3 di fattibilità i territori ad ex cava che sono e non sono stati ricolmati e recuperati con ripristino della quota del piano campagna.

7. CLASSE 4: EDIFICABILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazioni d'uso. 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 saranno consentiti esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della LR 12/2005 senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Il professionista deve fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non è strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre deve essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

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 previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Appartengono a questa classe le aree in dissesto, le aree ricadenti in fasce di grave esondazione dei corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto e le aree di protezione assoluta (raggio di 10 m dal pozzo) dei pozzi pubblici. Appartengono alla Classe 4 di fattibilità i territori ad ex cava a fossa, e ricadenti nei territori circoscritti quali Ambiti Territoriale Estrattivi ATE nel Piano Cave della Provincia di Pavia (D.C.R. 20/02/2007 n. VIII/344, CR 12/03/2007 n. 31). Appartengono alla Classe 4 di fattibilità le fasce di rispetto pari a 10 m dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua principali [RIP], come stabilito dal R.D. 523/1904 art. 96.

Questi territori sono generalmente costituiti da terreni sabbioso-ghiaiosi non consolidati e molto permeabili per porosità e caratterizzati dalla falda freatica prossima al piano campagna se non affiorante. Le aree hanno quindi grado di protezione della falda molto basso (vulnerabilità idrogeologica molto elevata).

Per tutte le aree ricadenti in questa Classe si suggerisce di limitare l'uso del suolo alla coltura dei pioppi e di altre specie arboree, mantenendo una distanza di rispetto minima dagli alvei attivi. In tale fascia sarà opportuno favorire e/o ricostituire lo sviluppo della vegetazione ripariale naturale.

Articolo 87. Criteri di vincolo idrogeologico e paesaggistico per le fasce fluviali

1. I corsi d'acqua di superficie del reticolo idrografico principale sono sottoposti a vincolo idrogeologico assoluto per una fascia di 10 m dalla sponda o dal piede dell'argine, ai sensi del R.D. 523/1904 "Testo unico delle leggi sulle opere idrauliche". Valgono inoltre le prescrizioni del comma c, art. 1 della Legge 431/85 per i corsi d'acqua iscritti in elenco al T.U. approvato con R.D. 11/12/33 n. 1775, in cui si ritengono sottoposti a vincolo paesaggistico per una fascia di 150 m, ai sensi della Legge 29 giugno 1939 n. 1497.
2. Il vincolo di inedificabilità di 10 m di cui al R.D. 523/1904 vige sino all'assunzione da parte dei comuni di apposito provvedimento ai sensi della DGR 25 gennaio 2002, n. 7/7868, pubblicata sul BURL del 15 febbraio 2002.
3. Tale vincolo prevede la seguente prescrizione: "su tutte le acque pubbliche, come definite dalla legge 36/94 e relativo regolamento, valgono le disposizioni di cui al R.D. 523/1904 e in particolare il divieto di edificazione ad una distanza inferiore ai 10 metri dalle sponde, fino all'assunzione da parte dei comuni del provvedimento di cui ai punti 3 e 5.1 della DGR n. 7/7868 del 25 gennaio 2002".
4. Ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 152/99, è vietata la tombinatura di qualsiasi corso d'acqua.

Articolo 88. Aree soggette ad amplificazione sismica

1. Per quanto riguarda le aree soggette ad amplificazione sismica, agli approfondimenti e prescrizioni derivanti dalla classe di fattibilità assegnata devono essere associate le norme specifiche previste dal D.M. 14/09/05 e succ. D.M. 14/01/08.
2. Per il territorio comunale di Lungavilla, che rientra in **zona sismica 3**, è obbligatorio il 2° Livello di approfondimento. (*Variante n. 01/2016*)

SIGLA	SCENARIO DI PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE	CLASSE DI PERICOLOSITÀ SISMICA
Z4a	Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi	H2 2° Livello di approfondimento

Articolo 89. Reticolo idrico principale e minore di competenza comunale

1. Le prescrizioni e i vincoli di polizia idraulica per le fasce di rispetto del reticolo idrico principale e di quello minore di competenza comunale sono precisati nello specifico studio, condotto secondo la normativa vigente (DGR 25/01/02 - n ° 7/7868 "Determinazione del reticolo idrico principale. Trasferimento delle funzioni relative alla polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore come indicato dalla LR 1/2000 - art. comma 114 "Determinazione dei canoni regionali di polizia idraulica" e s.m.i.).
2. Esso è costituito da una parte grafica, con individuazione del reticolo idrografico e definizione delle relative fasce di rispetto, e dalla relazione esplicativa, contenente la normativa da applicare alle suddette fasce di rispetto con indicazione delle attività consentite, di quelle soggette ad autorizzazione comunale e di quelle non ammesse.
3. Detto studio di settore è da considerare parte integrante del presente piano.

Parte 5. NORME FINALI E TRANSITORIE

TITOLO I. ADEGUAMENTI E DEROGHE

Articolo 90. Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole

1. Gli edifici esistenti che, alla data di adozione del Piano delle Regole, fossero in contrasto con le destinazioni d'uso del PdR stesso, possono essere oggetto unicamente di interventi atti ad adeguarvi.
2. Per gli stessi è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano, anche mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione.

Articolo 91. Deroghe

1. Le indicazioni del PdR sono derogabili solo nei casi consentiti dall'articolo 40 della LR 12/2005, ossia esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale.
3. La deroga può essere inoltre assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

Parte 6. ALLEGATO: SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE

TITOLO I. SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE

Articolo 92. Caratteri qualificanti delle specie autoctone

1. Le presenti norme consigliano, per gli spazi verdi e i giardini, l'utilizzo di specie autoctone.
2. Questa proposta consente numerosi vantaggi, sia da un punto di vista ecologico che economico. Le piante arboree e arbustive autoctone sono dotate di un'alta capacità di resistenza alle avversità biotiche (attacchi di insetti, funghi e altre fitopatologie) e abiotiche (gelate precoci e tardive, siccità e ristagni idrici). Tale carattere connotante comporta di conseguenza costi manutentivi decisamente inferiori rispetto a specie esogene, sia per una percentuale di mortalità piuttosto bassa, che per la ridotta necessità di trattamenti curativi specifici. A ciò si aggiunga che il valore commerciale delle specie autoctone risulta generalmente più contenuto rispetto ad altre specie.
3. Dal punto di vista più specificatamente ecologico, le piante arboree e arbustive autoctone rivestono un ruolo insostituibile nell'equilibrio di un ecosistema, in quanto rappresentano sia un elemento delle catene trofiche, sia habitat di rifugio, riproduzione e svernamento per molte specie animali.

Articolo 93. Principi di progettazione per impiegare correttamente le specie autoctone

1. I numerosi vantaggi ecologici ed economici offerti dalle specie autoctone comportano la necessità di conoscere le loro esigenze ecologiche, nonché i principi che ne regolano una corretta utilizzazione. Una corretta progettazione del verde necessita di una conoscenza dei caratteri di ciascuna specie, ed in particolare delle caratteristiche di adattamento ai fattori ambientali di contorno. È inoltre importante considerare parametri propri dell'organismo vegetale, quali la velocità di accrescimento, la capacità di reagire o di sopportare interventi di potatura, la longevità e le dimensioni raggiunte a maturità, la stabilità del fusto. Altri elementi che devono essere conosciuti per un corretto utilizzo progettuale riguardano il tipo e l'entità dello sviluppo dell'apparato radicale, la resistenza o l'esposizione a certe patologie. Infine, ma non meno importanti, soprattutto nell'utilizzo urbano, sono la conoscenza dei tempi e delle caratteristiche cromatiche della fioritura e della fruttificazione della specie, che consente soprattutto in aree pubbliche fruibili effetti estetici particolarmente piacevoli. Di seguito viene fornito un elenco delle specie autoctone consigliate per significativi caratteri storico-paesistici, che si consiglia di utilizzare.

Articolo 94. Elenco delle specie arboree autoctone consigliate

1. Le specie arboree da frutta autoctone consigliate sono:

- Acero Campestre (*Acer campestre*)
- Albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*)
- Bagolaro o Spaccasassi (*Celtis australis*)
- Carpino bianco (*Carpinus betulus*)
- Carpino nero (*Ostrya carpinifolia*)
- Cerro (*Quercus cerris*)
- Farnia (*Quercus robur*)
- Fico (coltivato) (*Ficus carica*)
- Frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*)
- Gelso comune (*Morus*)
- Ippocastano (*Aesculus hippocastanum*)
- Olmo comune (*Ulmus minor*)
- Ontano comune o nero (*Alnus glutinosa*)
- Pioppo bianco (*Populus alba*)
- Pioppo nero (*Populus nigra*)
- Platano comune (*Platanus hybrida*)
- Rovere (*Quercus petraea*)
- Roverella (*Quercus pubescens*)
- Salice cinereo (*Salix cinerea*)
- Salice comune (*Salix alba*)
- Salice da ceste (*Salix triandra*)
- Salice da vimini (*Salix viminalis*)

- Salice delle capre (*Salix caprea*)
- Salice rosso (*Salix purpurea*)
- Tiglio (*Tilia cordata*)

Articolo 95. Specie arboree da frutta autoctone e consigliate

1. Le specie arboree da frutta autoctone consigliate sono:

- Albicocco comune (*Prunus armeniaca*)
- Ciliegio (*Prunus avium*)
- Ciliegio da fiore (*Prunus serrulata*)
- Melo selvatico (*Malus sylvestris*)
- Melo comune (*Malus pumila*)
- Nespolo comune (coltivato) (*Mespilus germanica*)
- Nocciolo comune (*Corylus avellana*)
- Pero selvatico (*Pyrus pyraster*)
- Pero comune (*Pyrus communis*)
- Pesco comune (*Prunus persica*)

Articolo 96. Specie arbustive consigliate

1. Le specie arbustive consigliate sono:

- Alloro (*Laurus nobilis*)
- Biancospino comune (*Crataegus monogyna*)
- Corniolo (*Cornus mas*)
- Corniolo (*Cornus sanguinea*)
- Frangola (*Rhamnus frangula*)
- Fusaggine (*Euonymus europaeus*)
- Ligustrello (*Ligustrum vulgare*)
- Nocciolo (*Corylus avellana*)
- Pallon di maggio o pallon di neve (*Viburnum opulus*)
- Prugnolo (*Prunus spinosa*)
- Sanguinella (*Cornus sanguinea*)
- Scotano (*Cotinus coggygria*)
- Viburno (*Viburnum lantana*)