



COMUNE DI

LUNGAVILLA

PROVINCIA DI PAVIA

PGT

Piano di Governo del Territorio

VARIANTE n. 02/2020

9

DdP

Documento di Piano

Fascicolo

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL DOCUMENTO DI PIANO**

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

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE

Variente al PGT n. 02/2020

INDICE

TITOLO I.	INDICI, PARAMETRI, DEFINIZIONI.....	3
Articolo 1	Criteri per l'edificazione	3
Articolo 2	Parametri ed indici per l'edificazione.....	3
Articolo 3	Disposizioni relative alle distanze	6
Articolo 4	Definizione delle destinazioni d'uso	8
TITOLO II.	AMBITO, VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	11
Articolo 5	Il Documento di Piano, la pianificazione comunale e la legislazione regionale.....	11
Articolo 6	Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi. Differenza fra disposizioni diverse. Deroghe.....	11
Articolo 7	Prescrizioni ed indirizzi del Documento di Piano.....	12
Articolo 8	Indirizzi per il Piano delle Regole	12
Articolo 9	Indirizzi per il Piano dei Servizi	12
Articolo 10	Perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica	13
Articolo 11	Componente geologica, idrogeologica e sismica e reticolo idrico minore.....	13
Articolo 12	Piano di settore sulla zonizzazione acustica del territorio comunale	13
Articolo 13	Piano di settore sull'inquinamento luminoso nel territorio comunale	14
Articolo 14	Insediamiento di attività commerciali	14
TITOLO III.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	19
CAPO I.	TIPOLOGIE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	20
Articolo 15	Tipologie degli ambiti di trasformazione	20
Articolo 16	Dimensionamento degli ambiti di trasformazione.....	20
Articolo 17	Ripartizione in sub-ambiti degli ambiti di trasformazione.....	21
Articolo 18	Pianificazione attuativa e piani attuativi vigenti	21
CAPO II.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO	22
Articolo 19	Piani attuativi: definizione e disposizioni generali.....	22
Articolo 20	Piani attuativi: procedure per l'attuazione.....	22
Articolo 21	Piani attuativi: oneri di urbanizzazione	23
Articolo 22	Piani attuativi: aree per servizi.....	23
Articolo 23	Piani attuativi: tabelle riassuntive delle aree per servizi	24
CAPO III.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.....	26
Articolo 24	Permessi di costruire convenzionati: definizione e disposizioni generali	26
Articolo 25	Permessi di costruire convenzionati: procedure per l'attuazione.....	26
Articolo 26	Permessi di costruire convenzionati: oneri di urbanizzazione	26
Articolo 27	Permessi di costruire convenzionati: aree per servizi	27
Articolo 28	Permessi di costruire convenzionati: tabelle riassuntive delle aree per servizi.....	28
TITOLO IV.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO.....	29
CAPO I.	ATR SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO: PRESCRIZIONI GENERALI.....	30
Articolo 29	ATR soggetti a piano attuativo: tipi di piano attuativo	30
Articolo 30	ATR soggetti a piano attuativo: destinazioni d'uso	30
Articolo 31	ATR soggetti a piano attuativo: perequazione	30
Articolo 32	ATR soggetti a piano attuativo: incentivi edificatori.....	31

CAPO II.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATR-PL).....	32
	Articolo 33 ATR-PL: applicazione degli indici di edificabilità	32
	Articolo 34 ATR-PL: incentivi edificatori	32
	Articolo 35 ATR-PL: capacità edificatoria.....	32
TITOLO V.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.....	33
CAPO I.	ATR-PCC: PRESCRIZIONI GENERALI	34
	Articolo 36 ATR-PCC: destinazioni d'uso.....	34
	Articolo 37 ATR-PCC: perequazione.....	34
	Articolo 38 ATR-PCC: incentivi edificatori	34
CAPO II.	ATR-PCC: CAPACITÀ EDIFICATORIA.....	35
	Articolo 39 ATR-PCC: applicazione degli indici di edificabilità.....	35
	Articolo 40 ATR-PCC: capacità edificatoria.....	35
TITOLO VI.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO.....	36
CAPO I.	ATP SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO: PRESCRIZIONI GENERALI.....	37
	Articolo 41 ATP soggetti a piano attuativo: tipi di piano attuativo	37
	Articolo 42 ATP soggetti a piano attuativo: destinazioni d'uso	37
	Articolo 43 ATP soggetti a piano attuativo: perequazione	37
	Articolo 44 ATP soggetti a piano attuativo: incentivi edificatori.....	38
CAPO II.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATP-PL)	39
	Articolo 45 ATP-PL: applicazione degli indici di edificabilità	39
	Articolo 46 ATP-PL: incentivi edificatori.....	39
	Articolo 47 ATP-PL: capacità edificatoria.....	39
TITOLO VII.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO.....	40
CAPO I.	ATPP SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO: PRESCRIZIONI GENERALI	41
	Articolo 48 ATPP soggetti a piano attuativo: tipi di piano attuativo.....	41
	Articolo 49 ATPP soggetti a piano attuativo: destinazioni d'uso.....	41
	Articolo 50 ATPP soggetti a piano attuativo: perequazione	41
	Articolo 51 ATPP soggetti a piano attuativo: incentivi edificatori	42
CAPO II.	AMBITO DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE SOGGETTO A PIANO DI LOTTIZZAZIONE ATPP-PL 1	43
	Articolo 52 ATPP-PL 1: applicazione degli indici di edificabilità.....	43
	Articolo 53 ATPP-PL 1: incentivi edificatori	43
	Articolo 54 ATPP-PL 1: distribuzione delle destinazioni	43
	Articolo 55 ATPP-PL 1: capacità edificatoria.....	43
TITOLO VIII.	PRESCRIZIONI GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE.....	44
	Articolo 56 Indicazioni geologico-tecniche.....	44
	Articolo 57 Classi di fattibilità geologica	44
	Articolo 58 Criteri di vincolo idrogeologico e paesaggistico per le fasce fluviali	47
	Articolo 59 Aree soggette ad amplificazione sismica	48
	Articolo 60 Reticolo idrico principale e minore di competenza comunale	48
TITOLO IX.	TUTELA DEL PAESAGGIO.....	49
	Articolo 61 Piano del paesaggio.....	49
	Articolo 62 Indicazioni per il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole.....	49
	Articolo 63 Indicazioni per il Piano delle Regole: individuazione e tutela dei centri, nuclei e insediamenti storici	50
	Articolo 64 Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione	50
	Articolo 65 "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica" del Piano delle Regole	50
	Articolo 66 Rete Ecologica Regionale (RER) e Rete Ecologica Comunale (REC).....	51
ALLEGATO 1	SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE	53

TITOLO I. INDICI, PARAMETRI, DEFINIZIONI

Articolo 1 Criteri per l'edificazione

1. L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri contenuti nel presente Titolo, che dovranno essere recepiti nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole.
2. Il Piano delle Regole detterà disposizioni specifiche o aggiuntive per la disciplina degli interventi nel centro storico.

Articolo 2 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 aeroilluminazione 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 di 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 He è misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz) sino al piano di imposta delle travi di copertura.

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

È misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz) 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

E' 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. L_m (mq) - Lotto minimo

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

Articolo 3 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.

E' 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.

E' 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.

Articolo 4 Definizione 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:
		<ul style="list-style-type: none"> - 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:
		<ul style="list-style-type: none"> - 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)
		<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 complementari o compatibili		
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
		<ul style="list-style-type: none"> - attrezzature di assistenza (officina, lavaggio, gommista)
Destinazioni complementari o compatibili		<ul style="list-style-type: none"> - piccole attività commerciali, edicola giornali, tabaccheria - bar e ristorazione - servizi igienici per il pubblico, compreso servizio per handicappati
Destinazioni accessorie		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 II. AMBITO, VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO

Articolo 5 Il Documento di Piano, la pianificazione comunale e la legislazione regionale

1. Le presenti norme sono elaborate in conformità alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, secondo la quale gli strumenti della pianificazione comunale sono:
 - a) il Piano di Governo del Territorio (PGT);
 - b) i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.
2. Il Piano di Governo del Territorio definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:
 - a) il Documento di Piano;
 - b) il Piano dei Servizi;
 - c) il Piano delle Regole.
3. Il Documento di Piano è redatto con le finalità ed i contenuti dell'articolo 8 della LR 12/2005 ed ha il compito di definire il quadro ricognitivo, conoscitivo e programmatico del comune, di individuare gli obiettivi e i criteri di sviluppo, miglioramento e conservazione dell'assetto del territorio comunale e di definire le strategie e le azioni specifiche da attivare per il loro conseguimento.
4. Esso illustra, inoltre, gli obiettivi da conseguire attraverso gli altri documenti del PGT (Piano dei Servizi, Piano delle Regole e piani attuativi) e le modalità di verifica della coerenza fra gli obiettivi enunciati ed i contenuti della pianificazione. A questo scopo le presenti norme contengono:
 - disposizioni di indirizzo e coordinamento per il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole;
 - prescrizioni e indirizzi per l'attuazione degli interventi degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.
5. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Tali effetti sono attribuiti al Piano dei Servizi, al Piano delle Regole ed ai piani attuativi individuati dallo stesso Documento di Piano.

Articolo 6 Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi. Differmità fra disposizioni diverse. Derghe

1. In caso di differmità, le disposizioni contenute nei diversi atti del Piano di Governo del Territorio dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:
 - a) Disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica.
 - b) Disposizioni contenute nel Piano delle Regole, per il valore conformativo delle stesse.
 - c) Disposizioni contenute nel Documento di Piano.
2. In caso di incompatibilità, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT.
3. Per gli argomenti non trattati dalle presenti norme, la prevalenza è stabilita in ragione dei principi della semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa. Pertanto si rinvia, nell'ordine:
 - a) agli altri atti del Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale, ai regolamenti comunali;
 - b) agli strumenti di pianificazione di livello sovracomunale, per le materie di loro specifica competenza;
 - c) ai piani di settore di livello sovracomunale;
 - d) alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali.
4. In caso di differmità fra i contenuti delle tavole del Documento di Piano e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

5. In caso di difformità fra previsioni dotate di diversa cogenza, definite dal successivo articolo, prevalgono nell'ordine:
 - a) prescrizioni;
 - b) indirizzi.
6. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente. Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, essa è subordinata alla stipula di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico, con relativa trascrizione nei registri immobiliari.

Articolo 7 Prescrizioni ed indirizzi del Documento di Piano

1. Il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi, i piani di settore ed i piani attuativi devono attenersi al Documento di Piano. Questo contiene, negli elaborati grafici e nelle presenti norme tecniche di attuazione, indicazioni aventi valore di "prescrizione" ed indicazioni aventi valore di "indirizzo".
2. Le "prescrizioni" sono disposizioni vincolanti cui il Documento di Piano assegna importanza strategica. La loro modifica in sede di pianificazione attuativa ovvero di Piano delle Regole, di Piano dei Servizi o di altro piano di settore comporta variante al Documento di Piano. Hanno valore di "prescrizioni" le seguenti disposizioni, contenute nelle presenti norme tecniche di attuazione e nella "Carta delle previsioni di piano" del Documento di Piano:
 - l'individuazione degli ambiti di trasformazione;
 - la capacità volumetrica minima e massima attribuita a ciascun ambito di trasformazione, indicata ai successivi articoli;
 - le definizioni delle destinazioni d'uso e dei parametri e degli indici edilizi, contenute nel fascicolo "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione".
3. Gli "indirizzi" sono le disposizioni volte ad orientare le scelte dell'amministrazione comunale sull'applicazione delle variabili lasciate aperte dal Documento di Piano. Hanno valore di "indirizzi" le seguenti disposizioni, contenute nella "Relazione illustrativa del Documento di Piano":
 - le indicazioni per la redazione del Piano delle Regole;
 - le indicazioni per la redazione del Piano dei Servizi.

Articolo 8 Indirizzi per il Piano delle Regole

1. Il Documento di Piano affida al Piano delle Regole, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla LR 12/2005, il compito di:
 - recepire integralmente le norme sulla definizione degli indici e dei parametri e sulle distanze descritti dalle presenti norme;
 - definire la "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica", per precisare il contenuto paesaggistico dei progetti pubblici e privati;
 - dettare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione del tessuto edilizio del centro storico;
 - definire gli interventi per la costituzione del "sistema rurale-paesistico-ambientale", tenendo conto delle indicazioni del Documento di Piano, compresa la Rete Ecologica Comunale (REC).
2. Il Piano delle Regole ha inoltre il compito di:
 - definire l'assetto conformativo dei suoli, nel rispetto dei limiti e delle quantità indicati nella "Relazione illustrativa del Documento di Piano";
 - dare attuazione, per quanto di competenza, ai criteri di compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica definiti dalle presenti norme.

Articolo 9 Indirizzi per il Piano dei Servizi

1. Il Documento di Piano affida al Piano dei Servizi, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla LR 12/2005, il compito di:
 - recepire le aree per servizi ed infrastrutture individuate all'interno degli ambiti di trasformazione;
 - precisare le azioni da intraprendere per la qualificazione del sistema degli spazi pubblici nelle aree della città consolidata, individuate nella "Carta delle previsioni di piano";
 - definire gli interventi necessari per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale (REC), nell'ambito del "sistema rurale-paesistico-ambientale", tenendo conto delle indicazioni del Documento di Piano.

2. Il Piano dei Servizi ha inoltre il compito di:

- definire l'assetto conformativo dei suoli, nel rispetto dei limiti e delle quantità delle presenti norme;
- indicare il sistema delle aree per servizi pubblici, di interesse pubblico o di interesse generale di livello comunale nella quantità necessaria per raggiungere il valore minimo indicato dalle presenti norme per le diverse destinazioni d'uso.

Articolo 10 Perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica

1. Il Documento di Piano e il Piano delle Regole disciplinano, nell'ambito delle rispettive competenze, l'applicazione degli istituti di perequazione, di compensazione urbanistica e di incentivazione urbanistica.
2. La perequazione urbanistica è l'istituto che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori riconosciuti dal PGT e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, tra tutte le proprietà oggetto di trasformazione urbanistica, prescindendo dall'effettiva localizzazione, sulla proprietà, della capacità edificatoria e dei vincoli d'inedificabilità per la dotazione di spazi da riservare ai servizi.
3. La compensazione urbanistica è l'istituto che consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio o rese inutilizzabili dalla sopravvenienza di vincoli di inedificabilità (assoluta o parziale) di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione al comune dell'area oggetto di vincolo.
4. L'incentivazione urbanistica è l'istituto che attribuisce, ai singoli ambiti od edifici sottoposti a pianificazione attuativa o titolo abilitativo convenzionato, un incremento di capacità edificatoria a fronte dell'impegno dei proprietari delle aree o dei soggetti attuatori degli interventi a conseguire benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti.

Articolo 11 Componente geologica, idrogeologica e sismica e reticolo idrico minore

1. La definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale è descritta nei documenti espressamente elaborati ai sensi dell'articolo 57 della LR 12/2005, e della DGR n. 1566/05 ("Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT"), aggiornati con DGR 28 maggio 2008, n. 8/7374, che si intendono recepiti dal Documento di Piano, di cui fanno parte integrante e sostanziale.
2. In maniera analoga, anche le norme che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal presente Documento di Piano e dal Piano delle Regole, di cui fanno parte integrante e sostanziale.
3. La definizione del reticolo idrico minore, di cui al comma 114, articolo 3 della Legge Regionale 5 gennaio 2000, n. 1 ("Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia") è descritta nei documenti espressamente elaborati ai sensi della DGR 25 gennaio 2002, n. 7/7868 ("Determinazione del reticolo idrico principale. Trasferimento delle funzioni alla polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore come indicato dall'art. 3 comma 114 della Legge Regionale n. 1/2000. Determinazione dei canoni regionali di polizia idraulica"), che si intendono recepiti dal Documento di Piano, di cui fanno parte integrante e sostanziale.

Articolo 12 Piano di settore sulla zonizzazione acustica del territorio comunale

1. Il comune di Lungavilla dovrà provvedere alla elaborazione del piano di zonizzazione acustica del territorio comunale, per una corretta pianificazione, ai fini della tutela dall'inquinamento acustico, delle nuove aree di sviluppo urbanistico o per la verifica di compatibilità dei nuovi insediamenti o infrastrutture in aree già urbanizzate.
2. Esso dovrà essere coordinato con le indicazioni del PGT, come quadro di riferimento per valutare i livelli di rumore presenti o previsti nel territorio comunale e, quindi, la base per programmare interventi e misure di controllo o riduzione dell'inquinamento acustico di ogni ambito di trasformazione e di ogni trasformazione urbanistica prevista dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.
3. Il piano di zonizzazione dovrà essere conforme alle disposizioni normative nazionali e regionali vigenti, ed in particolare alla legge 26 ottobre 1995, n. 447 ("Legge quadro sull'inquinamento acustico"), alla legge regionale 10 agosto 2001, n.13 ("Norme in materia di inquinamento acustico") ed alla Deliberazione di Giunta Regionale n. VII/9776 del 2 luglio 2002 ("Criteri tecnici di dettaglio per la redazione della classificazione acustica del territorio comunale").

Articolo 13 Piano di settore sull'inquinamento luminoso nel territorio comunale

1. Il comune di Lungavilla dovrà provvedere alla elaborazione del piano di illuminazione, che preveda il miglioramento delle caratteristiche costruttive e dell'efficienza degli apparecchi, l'impiego di lampade ad elevate prestazioni, il miglioramento dell'illuminazione pubblica, ecc., ai fini della tutela della visibilità del cielo stellato, della riduzione dell'alterazione delle abitudini di vita degli animali, della sicurezza stradale e pubblica, del risparmio energetico.
2. Il piano di illuminazione dovrà essere conforme alle disposizioni normative nazionali e regionali vigenti, ed in particolare al D.Lgs. 26 maggio 2000, n. 241 "Attuazione della direttiva 96/29/EURATOM in materia di protezione sanitaria della popolazione e dei lavoratori contro i rischi derivanti dalle radiazioni ionizzanti", alla legge 22 febbraio 2001, n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", alla Deliberazione CIPE n. 57 del 2 agosto 2002 "Strategia d'azione ambientale per lo sviluppo sostenibile in Italia", alla Legge Regionale 27 marzo 2000, n. 17 "Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso" e s.m.i., alla DGR 20 settembre 2001, n. VII/6162 "Criteri di applicazione della l.r. 27 marzo 2000, n. 17" ed alla DGR 3 agosto 2007, n. 8950 "Linee guida per la redazione dei piani comunali dell'illuminazione pubblica".

Articolo 14 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 (mobilitici, 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 ATP-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	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			solo se si affacciano direttamente su strada pubblica			
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 ATP-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	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			solo se si affacciano direttamente su strada pubblica			
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)

TITOLO III. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

CAPO I. TIPOLOGIE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Articolo 15 Tipologie degli ambiti di trasformazione

1. 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.
2. Gli ambiti di trasformazione sono rappresentati graficamente nella Tavola 18 "Carta delle previsioni di piano" e nella Tavola 19 "Carta degli ambiti di trasformazione". Essi sono contrassegnati da una sigla, che definisce:
 - La modalità di attuazione.
 - La destinazione d'uso prevalente.
 - Il numero progressivo.
3. Ad esempio, la sigla ATR-PL 1 identifica l'ambito di trasformazione numero 1, a destinazione prevalentemente residenziale (R) e soggetto a piano di lottizzazione (PL).
4. Le modalità di attuazione, declinate nella tabella seguente, sono definite in funzione delle caratteristiche di ciascun ambito: localizzazione, estensione, entità e tipologia degli interventi previsti dal DdP.

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE	MODALITÀ DI ATTUAZIONE
Area non edificata, o edificata parzialmente o totalmente, inserita nel tessuto urbanistico consolidato, parzialmente servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCC)
Area non edificata, o edificata parzialmente o totalmente, nella quale si prevede una nuova organizzazione urbanistica, funzionale o planovolumetrica	PIANO ATTUATIVO Piano di lottizzazione (PL)

5. Nella tabella seguente, gli ambiti di trasformazione previsti dal DdP sono divisi in base alla destinazione e alla modalità attuativa.

ATR	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI - soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC) - soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL)
ATP	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI - soggetti a piano di lottizzazione (ATP-PL)
ATPP	AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI - soggetti a piano di lottizzazione (ATPP-PL)

6. Il Documento di Piano demanda al Piano delle Regole la disciplina dei Piani di Recupero relativi alla città storica, che non sono preliminarmente individuati.

Articolo 16 Dimensionamento degli ambiti di trasformazione

1. Gli ambiti di trasformazione sono rappresentati graficamente nella "Carta delle previsioni di piano" e nella "Carta degli ambiti di trasformazione" del DdP.
2. Gli ambiti di trasformazione sono delimitati da un perimetro, che ne racchiude la "superficie territoriale" (St).
3. Per ogni ambito di trasformazione, la superficie territoriale St sarà misurata esattamente per mezzo di rilievi strumentali sul campo. Ne consegue che i valori riportati nelle tabelle delle presenti norme sono assolutamente indicativi.
4. Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione

Le possibilità edificatorie negli ambiti di trasformazione sono ottenute moltiplicando le "superfici territoriali" (St), misurate secondo il comma precedente, per i rispettivi indici di edificabilità It o di utilizzazione Ut. Ne consegue che i valori riportati nelle tabelle delle presenti norme sono assolutamente indicativi.

Articolo 17 Ripartizione in sub-ambiti degli ambiti di trasformazione

1. La superficie territoriale St degli ambiti di trasformazione, riportata nella "Carta delle previsioni di piano" e nella "Carta degli ambiti di trasformazione", vale come superficie massima a cui applicare indici e parametri di progetto di ciascun ambito.
2. Qualora un ambito di trasformazione appartenga a più proprietari, esso può essere suddiviso in ambiti di trasformazione più piccoli (sub-ambiti), corrispondenti a ciascuna proprietà, che possono essere presentati in tempi successivi.
3. La ripartizione in sub-ambiti è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:
 - la forma o la dimensione di ciascun sub-ambito non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito di trasformazione, con particolare riferimento alla viabilità di accesso e di uscita;
 - le opere pubbliche da realizzare in ciascun sub-ambito devono avere autonomia funzionale e risultare fruibili anche prima dell'attuazione degli altri sub-ambiti;
 - tutti gli impegni e le possibilità edificatorie attribuiti dal DdP all'ambito di trasformazione complessivo devono essere ripartiti in misura proporzionale a ciascun sub-ambito.
4. La verifica di tali condizioni è affidata alla predisposizione di un piano di inquadramento relativo all'ambito di trasformazione complessivo che individui, nel rispetto delle norme del DdP, i tracciati stradali e le aree a servizi nella loro posizione e quantificazione complessiva. Il piano di inquadramento può essere aggiornato alla presentazione di ogni nuovo sub-ambito.

Articolo 18 Pianificazione attuativa e piani attuativi vigenti

1. Le previsioni del Documento di Piano relative agli ambiti di trasformazione si attuano tramite i piani attuativi previsti dalla legislazione nazionale e regionale, o tramite altri atti di programmazione negoziata (permessi di costruire convenzionati).
2. Le modalità di attuazione sono indicate nelle schede relative a ciascun ambito, raccolte nello specifico fascicolo dal titolo: "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione".
3. Per i lotti compresi in piani attuativi vigenti o in itinere (già adottati e/o approvati) alla data di adozione del presente Documento di Piano, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti dal piano attuativo per tutto il suo periodo di validità.
4. Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione, che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso (inteso come aumento delle possibilità edificatorie private ivi previste), potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati.

CAPO II. AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO

1. Il presente Capo definisce i piani attuativi previsti dal Documento di Piano. Gli "ambiti di trasformazione" a cui si fa riferimento negli Articoli seguenti sono da intendersi come "ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo" (piano di lottizzazione).

Articolo 19 Piani attuativi: definizione e disposizioni generali

1. Gli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo riguardano aree del territorio comunale non edificate, oppure edificate parzialmente o totalmente, nelle quali il PGT prevede una nuova organizzazione urbanistica, funzionale o planovolumetrica.
2. I tipi di piano attuativo sono definiti dalla legislazione statale e regionale (LR 12/2005, art. 12, comma 1). In particolare, il PGT prevede le seguenti modalità di attuazione:
 - Piano di lottizzazione (PL).
3. I piani attuativi possono essere di iniziativa pubblica o privata.
4. Con riferimento all'art. 14 della LR 12/2005, **così come modificato dalla LR 26-05-2016, n. 14 ("Legge di semplificazione")**, i piani attuativi sono adottati e successivamente approvati **dalla Giunta Comunale**, con le procedure definite dal medesimo art. 14. *(Variante n. 01/2016)*
5. Qualora il piano attuativo introduca varianti agli atti di PGT, dopo l'adozione da parte **della Giunta Comunale**, si applica quanto previsto dall'articolo 13, commi da 4 a 12 della citata LR 12/2005. *(Variante n. 01/2016)*
6. Ciascun piano attuativo sarà accompagnato da una specifica convenzione, che definirà nel dettaglio la programmazione temporale del piano, le opere private, le opere pubbliche o di interesse pubblico, gli assetti planovolumetrici di dettaglio ed ogni impegno relativo a compensazioni ecologiche, perequazione urbanistica ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In particolare (LR 12/2005, art. 44, comma 2), le opere di urbanizzazione primaria di ciascun piano attuativo devono essere realizzate prima delle opere private di cui sono al servizio, al netto di eventuali finiture.
7. Interventi sui fabbricati esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione
Prima dell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria sugli edifici esistenti, senza modifica della destinazione d'uso.
8. Ambiti di trasformazione che riducono le aree agricole
Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, tutti gli ambiti di trasformazione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5%, che il Comune dovrà destinare obbligatoriamente ad interventi forestali di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

Articolo 20 Piani attuativi: procedure per l'attuazione

1. Prima della presentazione del piano attuativo, gli operatori privati dovranno presentare al Comune istanza di attivazione del piano stesso, dichiarando, a seconda del caso, la superficie lorda di pavimento o il volume che intendono realizzare in base all'applicazione delle norme del Documento di Piano.
2. La presentazione dell'istanza comporta l'attivazione di una fase preliminare di verifica e negoziazione al fine di determinare le specifiche condizioni di applicazione degli indici e le eventuali proposte di ripartizione dell'ambito in più comparti.
3. Il Comune valuterà le istanze di pianificazione attuativa e, quando non intenda procedere all'approvazione di un Piano Particolareggiato o di altro strumento attuativo di iniziativa pubblica, accoglierà le richieste entro il termine di 90 giorni dalla presentazione delle stesse, fissando in via definitiva l'indice da applicare al comparto, le attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione, le eventuali monetizzazioni delle aree per servizi non cedute e la perimetrazione del piano attuativo.
4. Decorso inutilmente il termine sopra indicato, il progetto di piano attuativo potrà comunque essere presentato con l'applicazione dell'indice minimo con la sola capacità aggiuntiva, se ricorre il caso, relativa all'edilizia bioclimatica.

Articolo 21 Piani attuativi: oneri di urbanizzazione

1. Nei piani attuativi, il concorso degli operatori relativo alle aree per servizi ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è regolato da una convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire o la presentazione delle denunce di inizio attività, secondo quanto indicato dall'articolo 46 della LR 12/2005, con le seguenti modalità.
2. Gli oneri di urbanizzazione primaria si assolvono con:
 - a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria;
 - b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria, secondo progetti che ne definiscano esattamente le caratteristiche tecniche, approvati dal Comune e con la supervisione dello stesso.
3. Gli oneri di urbanizzazione secondaria si assolvono con:
 - c) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, fatta salva la facoltà di monetizzazione;
 - d) la realizzazione a cura dei proprietari di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, secondo progetti che ne definiscano esattamente le caratteristiche tecniche, approvati dal Comune e con la supervisione dello stesso.
4. Ove la realizzazione delle opere di cui ai punti b) e d) comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per l'urbanizzazione primaria e secondaria definiti dal Comune, è corrisposta la differenza.

Articolo 22 Piani attuativi: aree per servizi

1. All'interno di ciascun piano attuativo, è prescritta un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
2. Le aree per servizi sono destinate ad ospitare le attrezzature al servizio del singolo ambito di trasformazione e del quartiere in cui è inserito. Tali aree sono definite in forma parametrica, in rapporto al numero di abitanti previsto per gli ambiti di trasformazione residenziali (mq/abitante), attribuendo 150 mc di volume di progetto a ciascun abitante, e alla SLP di progetto per gli ambiti di trasformazione produttivi e polifunzionali (% SLP).
3. La Legge Regionale n. 12/2005, art. 9, comma 3, prescrive che in tutti gli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano attuativo sia garantita una dotazione minima di aree per servizi pubblici pari a 18,00 metri quadrati per abitante.
4. La LR 12/2005 non prescrive una dotazione minima di aree per servizi pubblici negli ambiti di trasformazione con destinazione diversa da quella residenziale.
5. La localizzazione delle aree per servizi pubblici all'interno di ciascun ambito di trasformazione non è stabilita dal PGT, ma è demandata agli strumenti urbanistici attuativi. Tali aree sono rappresentate in modo simbolico, attraverso cerchi colorati, nella "Carta degli ambiti di trasformazione" e nella "Carta dei servizi".
6. Le aree per servizi pubblici possono essere monetizzate in parte, qualora l'acquisizione delle stesse non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, in conformità a quanto indicato dall'articolo 46, comma 1, lett. a) della LR 12/2005.
7. Viene in ogni caso definita la superficie minima assoluta di aree a standard non monetizzabile e pertanto da cedere, corrispondente alle aree da destinare a parcheggio (d) e verde attrezzato di quartiere (c2).
8. Le aree per servizi da cedere e monetizzabili negli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo sono dettagliate nei commi seguenti, a seconda della destinazione.
9. Aree per servizi pubblici negli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo: destinazione residenziale

Dotazione complessiva: 18,00 mq/ab.
Cessione minima: 12,00 mq/ab, equamente divisa in parcheggio (6,00 mq/ab) e verde attrezzato (6,00 mq/ab).
Monetizzazione massima: 6,00 mq/ab.
10. Aree per servizi pubblici negli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo: destinazione artigianale/produttiva

Dotazione complessiva: 20% della SLP di progetto.
Cessione minima: 10% della SLP di progetto, equamente divisa in parcheggio (5% della SLP) e verde attrezzato (5% della SLP).
Monetizzazione massima: 10% della SLP.

11. Aree per servizi pubblici negli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo: destinazione commerciale/direzionale/terziaria

Dotazione complessiva: 100% della SLP di progetto.

Cessione minima: 50% della SLP di progetto, da destinare interamente a parcheggio.

Monetizzazione massima: 50% della SLP di progetto.

Articolo 23 Piani attuativi: tabelle riassuntive delle aree per servizi

1. Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano attuativo (ATR-PL)

La tabella seguente precisa le aree per servizi in ciascun ambito di trasformazione residenziale soggetto a piano attuativo.

Il calcolo è stato effettuato ipotizzando che tutto il volume edificabile sia destinato a residenza. Nel caso in cui, all'interno di un ambito di trasformazione residenziale soggetto a piano attuativo, siano realizzati edifici con destinazione diversa da quella residenziale, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse dalle presenti norme e dalle "schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", le aree per servizi pubblici dovranno essere calcolate secondo i parametri relativi alle diverse destinazioni, indicati all'Articolo 22, commi 9, 10, 11.

Indirizzo	Sigla ambito	Servizi da cedere calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
		abitanti max	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
		n	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²
Via Roma	ATR-PL 1	92	6,00	552	6,00	552	12,00	1.104	18,00	1.655	6,00	552
Via Pertini	ATR-PL 2	47	6,00	284	6,00	284	12,00	568	18,00	852	6,00	284
Via Sandri	ATR-PL 3	59	6,00	353	6,00	353	12,00	706	18,00	1.059	6,00	353
Via Massazza	ATR-PL 4	55	6,00	327	6,00	327	12,00	654	18,00	982	6,00	327
TOTALE		253	6,00	1.516	6,00	1.516	12,00	3.032	18,00	4.548	6,00	1.516

(Tabella modificata dalla Variante n. 02/2020)

2. Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a piano attuativo (ATP-PL)

La tabella seguente precisa le aree per servizi in ciascun ambito di trasformazione produttivo soggetto a piano attuativo.

Indirizzo	Sigla ambito	Servizi da cedere calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
		SLP_tot	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
		n	% SLP	m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²
C. Colombina	ATP-PL 2	7.471	5%	374	5%	374	10%	747	20%	1.494	10%	747
TOTALE		7.471	5%	374	5%	374	10%	747	20%	1.494	10%	747

(Tabella modificata dalla Variante n. 01/2016)

Il calcolo è stato effettuato ipotizzando che tutto la SLP edificabile sia destinata ad attività artigianali/produktive. Nel caso in cui, all'interno di un ambito di trasformazione produttivo soggetto a piano attuativo, siano realizzati edifici con destinazione diversa da quella artigianale/produktiva, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse dalle presenti norme e dalle "schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", le aree per servizi pubblici dovranno essere calcolate secondo i parametri relativi alle diverse destinazioni, indicati all'Articolo 22, commi 9, 10, 11.

3. Ambiti di trasformazione polifunzionali soggetti a piano attuativo: ambito ATPP-PL 1

La tabella seguente precisa le aree per servizi nell'ambito di trasformazione polifunzionale (commerciale e produttivo) ATPP-PL 1, situato all'incrocio tra la SP n. 1 e la SP n. 79, soggetto a piano attuativo (piano di lottizzazione). In tale ambito, le Norme Tecniche del Documento di Piano prescrivono che almeno il 50% della SLP di progetto abbia destinazione commerciale: in altre parole, la SLP a destinazione produttiva non può superare il 50% della SLP complessiva. Le aree per servizi sono state calcolate ipotizzando che la SLP sia così suddivisa:

- SLP a destinazione commerciale: 50% della SLP totale.
- SLP a destinazione produttiva: 50% della SLP totale.

Nel caso in cui il progetto preveda una diversa distribuzione delle destinazioni, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse dalle presenti norme e dalle "schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", le aree per servizi pubblici dovranno essere calcolate secondo i parametri relativi alle diverse destinazioni, indicati all'Articolo 22, commi 9, 10, 11.

Sigla ambito	DESTINAZIONE COMMERCIALE Aree per servizi da cedere										
	Servizi da cedere calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
	SLP_comm	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione (*)	
	m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²
ATPP-PL 1	2.791	0%	0,00	50%	1.395	50%	1.395	100%	2.791	50%	1.395

Sigla ambito	DESTINAZIONE PRODUTTIVA Aree per servizi da cedere										
	Servizi da cedere calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
	SLP_prod	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione (*)	
	m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²	% SLP	m ²
ATPP-PL 1	2.791	5%	140	5%	140	10%	279	20%	558	10%	279

CAPO III. AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1. Il presente Capo definisce i permessi di costruire convenzionati previsti dal Documento di Piano. Gli "ambiti di trasformazione" a cui si fa riferimento negli Articoli seguenti sono da intendersi come "ambiti di trasformazione soggetti a permesso di costruire convenzionato".

Articolo 24 Permessi di costruire convenzionati: definizione e disposizioni generali

1. Gli ambiti di trasformazione soggetti a permesso di costruire convenzionato riguardano aree del territorio comunale non edificate, inserite nel tessuto urbano consolidato, parzialmente servite da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Il permesso di costruire convenzionato è esplicitamente previsto, quale alternativa al titolo abilitativo semplice e al piano attuativo, dalla LR 12/2005 (art. 10, comma 3), per interventi urbanistici ed edilizi entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato.
3. Il permesso di costruire convenzionato richiama inoltre i contenuti dell'art. 45 (scomputo degli oneri di urbanizzazione) e dell'art. 47 (cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria) della stessa LR 12/2005.
4. Il permesso di costruire convenzionato può essere solo di iniziativa privata.
5. Interventi sui fabbricati esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione

Prima dell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria sugli edifici esistenti, senza modifica della destinazione d'uso.

6. Ambiti di trasformazione che riducono le aree agricole

Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, tutti gli ambiti di trasformazione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5%, che il Comune dovrà destinare obbligatoriamente ad interventi forestali di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

Articolo 25 Permessi di costruire convenzionati: procedure per l'attuazione

1. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipula di una specifica convenzione, con atto pubblico notarile, tra il Comune ed il titolare del permesso di costruire.
2. La convenzione farà parte integrante del permesso di costruire e sarà approvata con Deliberazione di Giunta Comunale.
3. Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alla sua specifica funzione e alla tipologia dell'intervento e deve comunque contenere le opportune garanzie fideiussorie, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste corredato di computo metrico estimativo, l'impegno degli interessati a procedere all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio, le prescrizioni eventualmente necessarie e la determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, ridotto dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente.
4. Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete riferibili al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.
5. In casi particolari, ai sensi dell'art. 47 della LR 12/2005, il Comune potrà valutare la possibilità, per il concessionario, di obbligarsi tramite impegnativa unilaterale (atto unilaterale d'obbligo), in luogo della stipula della convenzione.

Articolo 26 Permessi di costruire convenzionati: oneri di urbanizzazione

1. Si fa riferimento alle indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi. Nei permessi di costruire convenzionati, il concorso degli operatori relativo alle aree per servizi ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è regolato dalla convenzione di cui al precedente Articolo, alla cui stipula è subordinato il rilascio del permesso di costruire.

2. Gli oneri di urbanizzazione primaria si assolvono con:
 - a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria;
 - b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria, secondo progetti che ne definiscano esattamente le caratteristiche tecniche, approvati dal Comune e con la supervisione dello stesso.
3. Gli oneri di urbanizzazione secondaria si assolvono con:
 - c) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, fatta salva la facoltà di monetizzazione;
 - d) la realizzazione a cura dei proprietari di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, secondo progetti che ne definiscano esattamente le caratteristiche tecniche, approvati dal Comune e con la supervisione dello stesso.
4. Ove la realizzazione delle opere di cui ai punti b) e d) comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per l'urbanizzazione primaria e secondaria definiti dal Comune, è corrisposta la differenza.

Articolo 27 Permessi di costruire convenzionati: aree per servizi

1. All'interno di ciascun ambito di trasformazione soggetto a permesso di costruire convenzionato, è prescritta un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
2. Le aree per servizi pubblici sono destinate ad ospitare le attrezzature al servizio del singolo ambito di trasformazione o del quartiere in cui è inserito. Tali aree sono definite in forma parametrica, in rapporto al numero di abitanti previsti (mq/abitante) in caso di destinazione residenziale (attribuendo 150 metri cubi di volume di progetto ad ogni abitante), ed in funzione della SLP di progetto (% SLP) per le altre destinazioni.
3. La localizzazione delle aree per servizi pubblici all'interno di ciascun ambito di trasformazione non è stabilita dal PGT, ma è demandata agli strumenti urbanistici attuativi. Tali aree sono rappresentate in modo simbolico, attraverso cerchi colorati, nella "Carta del dimensionamento degli ambiti di trasformazione" e nella "Carta dei servizi".
4. Le aree per servizi pubblici possono essere monetizzate in parte, qualora l'acquisizione delle stesse non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, in conformità a quanto indicato dall'articolo 46, comma 1, lett. a) della LR 12/2005.
5. Viene in ogni caso definita la superficie minima assoluta di aree a standard non monetizzabile e pertanto da cedere, corrispondente alle aree da destinare a parcheggio (d) e verde attrezzato di quartiere (c2).
6. Aree per servizi pubblici negli ambiti di trasformazione soggetti a permesso di costruire convenzionato: destinazione residenziale
Dotazione complessiva: 18,00 mq/ab.
Cessione minima: 12,00 mq/ab, equamente divisa in parcheggio (6,00 mq/ab) e verde attrezzato (6,00 mq/ab).
Monetizzazione massima: 6,00 mq/ab.
7. Aree per servizi pubblici negli ambiti di trasformazione soggetti a permesso di costruire convenzionato: destinazione artigianale/produttiva
Dotazione complessiva: 20% della SLP di progetto.
Cessione minima: 10% della SLP di progetto, equamente divisa in parcheggio (5% della SLP) e verde attrezzato (5% della SLP).
Monetizzazione massima: 10% della SLP.
8. Aree per servizi pubblici negli ambiti di trasformazione soggetti a permesso di costruire convenzionato: destinazione commerciale/direzionale/terziaria
Dotazione complessiva: 100% della SLP di progetto.
Cessione minima: 50% della SLP di progetto, da destinare interamente a parcheggio.
Monetizzazione massima: 50% della SLP di progetto.

Articolo 28 Permessi di costruire convenzionati: tabelle riassuntive delle aree per servizi

1. La tabella seguente precisa le aree per servizi in ciascun ambito di trasformazione residenziale soggetto a permesso di costruire convenzionato ATR-PCC.
2. Il calcolo è stato effettuato ipotizzando che tutto il volume edificabile sia destinato a residenza. Nel caso in cui, all'interno di un ambito di trasformazione residenziale soggetto a permesso di costruire convenzionato ATR-PCC, siano realizzati edifici con destinazione diversa da quella residenziale, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse dalle presenti norme e dalle "schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", le aree per servizi pubblici dovranno essere calcolate secondo i parametri relativi alle diverse destinazioni, indicati all'Articolo 27, commi 6, 7, 8.

Indirizzo	Sigla ambito	Servizi da cedere calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
		abitanti max	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
		n	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²	m ² /abit	m ²
Via Roma	ATR-PCC 3	20	6,00	120	6,00	120	12,00	240	18,00	360	6,00	120
Via Umberto I	ATR-PCC 4	14	6,00	87	6,00	87	12,00	174	18,00	260	6,00	87
Via Umberto I	ATR-PCC 5	30	6,00	178	6,00	178	12,00	356	18,00	534	6,00	178
Via Mazzini	ATR-PCC 6	36	6,00	213	6,00	213	12,00	426	18,00	640	6,00	213
Via Colombo	ATR-PCC 8	14	6,00	83	6,00	83	12,00	167	18,00	250	6,00	83
Via Massazza	ATR-PCC 10	12	6,00	73	6,00	73	12,00	146	18,00	218	6,00	73
TOTALE		126	6,00	754	6,00	754	12,00	1.509	18,00	2.263	6,00	754

(Tabella modificata dalla Variante n. 02/2020)

TITOLO IV. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO

CAPO I. ATR SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO: PRESCRIZIONI GENERALI

Articolo 29 ATR soggetti a piano attuativo: tipi di piano attuativo

1. Gli ambiti di trasformazione residenziali ATR possono essere soggetti ai seguenti tipi di piano attuativo:
 - Piano di lottizzazione (ATR-PL).

Articolo 30 ATR soggetti a piano attuativo: destinazioni d'uso

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

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	vedi Articolo 14	
	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 NTA del PdR, art. 42	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

Articolo 31 ATR soggetti a piano attuativo: perequazione

1. Il Documento di Piano segue il principio della "perequazione d'ambito", che è ottenuta applicando lo stesso indice di edificabilità It alla superficie territoriale St di ciascun ambito di trasformazione, così come definita all'Articolo 2, indipendentemente dalla destinazione d'uso che sarà effettivamente assegnata dallo strumento attuativo. I volumi derivanti dall'applicazione di tale indice saranno poi realizzati sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.
2. Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria attribuita dal DdP solamente le superfici delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione del piano attuativo.
3. I diritti edificatori di ciascun ambito di trasformazione, attribuiti a titolo generico o a titolo di perequazione, si generano a favore dei privati proprietari solo se vengono cedute gratuitamente al Comune le aree destinate alla realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, e se vengono rispettati tutti gli impegni previsti dalla convenzione.

Articolo 32 ATR soggetti a piano attuativo: incentivi edificatori

1. Il Documento di Piano promuove la qualità delle trasformazioni urbane, attraverso il riconoscimento di incentivi edificatori legati all'edilizia bioclimatica e all'edilizia residenziale sociale, secondo quanto previsto all'art. 11, comma 5 della LR 12/2005.

- 1.1. Incentivi per edilizia bioclimatica

Gli incentivi per edilizia bioclimatica sono riconosciuti agli ambiti di trasformazione che realizzano edifici innovativi, in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse in rapporto alle leggi vigenti in materia.

- 1.2. Incentivi per edilizia residenziale sociale

Gli incentivi per edilizia residenziale sociale sono riconosciuti agli ambiti di trasformazione che realizzano interventi di edilizia residenziale sociale. L'edilizia residenziale sociale si riferisce ad alloggi di edilizia residenziale convenzionata, realizzati dagli operatori privati (cooperative, privati, imprese di costruzione) sulla base di una convenzione, stipulata con il Comune, nella quale vengono fissati: le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il prezzo di cessione, il canone di affitto e i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista o affitta tali alloggi. L'assegnazione o la vendita degli alloggi in regime di edilizia convenzionata viene effettuata direttamente da chi realizza gli alloggi. La realizzazione e l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata, con accordo oneroso tra la proprietà dell'area ed il Comune, possono essere affidati agli enti pubblici competenti (Comune, Aler) per realizzare alloggi di proprietà pubblica che verranno alienati o concessi in affitto a canone agevolato a cittadini che ne hanno diritto, in base a bando per l'assegnazione.

CAPO II. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATR-PL)

Articolo 33 ATR-PL: applicazione degli indici di edificabilità

1. Il volume edificabile è ottenuto moltiplicando la superficie territoriale S_t per l'indice di edificabilità I_t (mc/mq) attribuito dalle presenti norme.

Articolo 34 ATR-PL: incentivi edificatori

1. Gli incentivi edificatori per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale vengono quantificati attribuendo a ciascun ATR-PL un indice di edificabilità aggiuntivo I_{t_agg} , pari, al massimo, al 20% dell'indice di edificabilità minimo I_{t_min} .
2. L'entità della maggiorazione percentuale sarà regolata dai criteri di valutazione stabiliti dal Regolamento Edilizio e sarà concedibile in quanto da questi esplicitamente contemplata.

Articolo 35 ATR-PL: capacità edificatoria

1. La capacità edificatoria degli ATR-PL è definita nella tabella seguente.

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Superficie territoriale	Indice di edificabilità territoriale			Volume			Abitanti	
			totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	m ³ /abit 150	
			S_t	I_{t_min}	I_{t_agg}	I_{t_tot}	V_{min}	V_{agg}	V_{tot}	min	max
			m ²	m ³ /m ²	m ³ /m ² 20%	m ³ /m ²	m ³	m ³	m ³	n	n
ATR-PL 1	Capoluogo	Via Roma	16.423	0,70	0,14	0,84	11.496	2.299	13.795	77	92
ATR-PL 2	Capoluogo	Via Pertini	8.452	0,70	0,14	0,84	5.916	1.183	7.100	39	47
ATR-PL 3	Capoluogo	Via Sandri	10.510	0,70	0,14	0,84	7.357	1.471	8.828	49	59
ATR-PL 4	Capoluogo	Via Massazza	9.739	0,70	0,14	0,84	6.817	1.363	8.181	45	55
TOTALE			45.124	0,70	0,14	0,84	31.587	6.317	37.904	211	253

(*) Indice e volume aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale (LR 12/2005, art. 11, comma 5)

(Tabella modificata dalla Variante n. 02/2020)

TITOLO V. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

CAPO I. ATR-PCC: PRESCRIZIONI GENERALI

Articolo 36 ATR-PCC: destinazioni d'uso

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

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	vedi Articolo 14	
	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 NTA del PdR, art. 42	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

Articolo 37 ATR-PCC: perequazione

1. Il Documento di Piano segue il principio della "perequazione d'ambito", che è ottenuta applicando lo stesso indice di edificabilità It alla superficie territoriale St di ciascun ambito di trasformazione, così come definita all'Articolo 2. I volumi derivanti dall'applicazione di tale indice saranno poi realizzati sulle aree effettivamente edificabili.
2. Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria attribuita dal DdP solamente le superfici delle strade pubbliche esistenti alla data del rilascio del permesso di costruire.
3. I diritti edificatori di ciascun ambito di trasformazione, attribuiti a titolo generico o a titolo di perequazione, si generano a favore dei privati proprietari solo se vengono cedute gratuitamente al Comune le aree destinate alla realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, e se vengono rispettati tutti gli impegni previsti dalla convenzione.

Articolo 38 ATR-PCC: incentivi edificatori

1. Agli ATR-PCC non sono riconosciuti incentivi edificatori per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale.

CAPO II. ATR-PCC: CAPACITÀ EDIFICATORIA

Articolo 39 ATR-PCC: applicazione degli indici di edificabilità

1. Il volume edificabile è ottenuto moltiplicando le superfici territoriali S_t per i relativi indici di edificabilità I_t (mc/mq) attribuiti dalle presenti norme.

Articolo 40 ATR-PCC: capacità edificatoria

1. La capacità edificatoria degli ATR-PCC è definita nella tabella seguente.

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Superficie territoriale	Indice di edificabilità territoriale			Volume			Abitanti	
			totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	m ³ /abit	150
			S_t	I_{t_min}	I_{t_agg}	I_{t_tot}	V_{min}	V_{agg}	V_{tot}	min	max
			m ²	m ³ /m ²	m ³ /m ²	m ³ /m ²	m ³	m ³	m ³	n	n
ATR-PCC 3	Capoluogo	Via Roma	3.755	0,80	0,00	0,80	3.004	0,00	3.004	20	20
ATR-PCC 4	Capoluogo	Via Umberto I	2.712	0,80	0,00	0,80	2.170	0,00	2.170	14	14
ATR-PCC 5	Capoluogo	Via Umberto I	5.567	0,80	0,00	0,80	4.454	0,00	4.454	30	30
ATR-PCC 6	Capoluogo	Via Mazzini	6.662	0,80	0,00	0,80	5.330	0,00	5.330	36	36
ATR-PCC 8	Capoluogo	Via Colombo	2.602	0,80	0,00	0,80	2.082	0,00	2.082	14	14
ATR-PCC 10	Capoluogo	Via Massazza	2.275	0,80	0,00	0,80	1.820	0,00	1.820	12	12
TOTALE			23.573	0,80	0,00	0,80	18.858	0,00	18.858	126	126

(*) Indice e volume aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale (LR 12/2005, art. 11, comma 5)

(Tabella modificata dalla Variante n. 02/2020)

TITOLO VI. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO

CAPO I. ATP SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO: PRESCRIZIONI GENERALI

Articolo 41 ATP soggetti a piano attuativo: tipi di piano attuativo

- È previsto un solo tipo di piano attuativo:
 - Piano di lottizzazione (ATP-PL).

Articolo 42 ATP soggetti a piano attuativo: destinazioni d'uso

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

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	vedi Articolo 14	
	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 NTA del PdR, art. 42	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

Articolo 43 ATP soggetti a piano attuativo: perequazione

- Il Documento di Piano segue il principio della "perequazione d'ambito", che è ottenuta applicando lo stesso indice di utilizzazione Ut alla superficie territoriale St di ciascun ambito di trasformazione, così come definita all'Articolo 2, indipendentemente dalla destinazione d'uso che sarà effettivamente assegnata dallo strumento attuativo. Le SLP derivanti dall'applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.
- Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria attribuita dal DdP solamente le superfici delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione del piano attuativo.
- I diritti edificatori di ciascun ambito di trasformazione, attribuiti a titolo generico o a titolo di perequazione, si generano a favore dei privati proprietari solo se vengono cedute gratuitamente al Comune le aree destinate alla realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, e se vengono rispettati tutti gli impegni previsti dalla convenzione.

Articolo 44 ATP soggetti a piano attuativo: incentivi edificatori

1. Il Documento di Piano promuove la qualità delle trasformazioni urbane, attraverso il riconoscimento di incentivi edificatori legati all'edilizia bioclimatica e all'edilizia produttiva convenzionata, secondo quanto previsto all'art. 11, comma 5 della LR 12/2005.

- 1.1. Incentivi per edilizia bioclimatica

Gli incentivi per edilizia bioclimatica sono riconosciuti agli ambiti di trasformazione che realizzano edifici innovativi, in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse in rapporto alle leggi vigenti in materia.

- 1.2. Incentivi per edilizia produttiva convenzionata

L'edilizia produttiva convenzionata si riferisce ad infrastrutture produttive (capannoni, alloggi ed uffici pertinenziali), realizzate dagli operatori privati (cooperative, privati, imprese di costruzione) sulla base di una convenzione, stipulata con il Comune, nella quale vengono fissati: le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il prezzo di cessione, il canone di affitto e i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista o affitta tali infrastrutture. L'assegnazione o la vendita delle infrastrutture in regime di edilizia convenzionata viene effettuata direttamente da chi realizza gli alloggi.

CAPO II. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATP-PL)

Articolo 45 ATP-PL: applicazione degli indici di edificabilità

- La SLP edificabile è ottenuta moltiplicando la superficie territoriale St per l'indice di utilizzazione Ut (mq/mq) attribuito dalle presenti norme.

Articolo 46 ATP-PL: incentivi edificatori

- Gli incentivi edificatori per edilizia bioclimatica ed edilizia produttiva convenzionata vengono quantificati attribuendo un indice di utilizzazione aggiuntivo Ut_{agg} , pari, al massimo, al 20% dell'indice di utilizzazione minimo Ut_{min} .
- L'entità della maggiorazione percentuale sarà regolata dai criteri di valutazione stabiliti dal Regolamento Edilizio e sarà concedibile in quanto da questi esplicitamente contemplata.

Articolo 47 ATP-PL: capacità edificatoria

- La capacità edificatoria degli ambiti ATP-PL è definita nella tabella seguente.

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Superficie territoriale	Indice di utilizzazione territoriale			Superficie lorda di pavimento		
			totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	minima	aggiuntiva (*)	totale
			St m^2	Ut_{min} mq/mq	Ut_{agg} 20% mq/mq	Ut_{tot} mq/mq	SLP_{min} m^2	SLP_{agg} m^2	SLP_{tot} m^2
ATP-PL 2	C. Colombina	SP n. 65	14.823	0,42	0,08	0,50	6.226	1.245	7.471
TOTALE			14.823	0,42	0,08	0,50	6.226	1.245	7.471

(*) Indice e SLP aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia produttiva convenzionata (LR 12/2005, art. 11, comma 5)

(Tabella modificata dalla Variante n. 01/2016)

TITOLO VII. AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO

CAPO I. ATPP SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO: PRESCRIZIONI GENERALI

Articolo 48 ATPP soggetti a piano attuativo: tipi di piano attuativo

1. È previsto un solo tipo di piano attuativo:
 - Piano di lottizzazione (ATPP-PL).

Articolo 49 ATPP soggetti a piano attuativo: destinazioni d'uso

1. Negli ambiti di trasformazione polifunzionali sono ammesse le destinazioni produttiva e commerciale.
2. Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	vedi Articolo 14	
	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 NTA del PdR, art. 42	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

Articolo 50 ATPP soggetti a piano attuativo: perequazione

1. Il Documento di Piano segue il principio della "perequazione d'ambito", che è ottenuta applicando lo stesso indice di utilizzazione Ut alla superficie territoriale St di ciascun ambito di trasformazione, così come definita all'Articolo 2, indipendentemente dalla destinazione d'uso che sarà effettivamente assegnata dallo strumento attuativo. Le SLP derivanti dall'applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.
2. Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria attribuita dal DdP solamente le superfici delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione del piano attuativo.
3. I diritti edificatori di ciascun ambito di trasformazione, attribuiti a titolo generico o a titolo di perequazione, si generano a favore dei privati proprietari solo se vengono cedute gratuitamente al Comune le aree destinate alla realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, e se vengono rispettati tutti gli impegni previsti dalla convenzione.

Articolo 51 ATPP soggetti a piano attuativo: incentivi edificatori

1. Il Documento di Piano promuove la qualità delle trasformazioni urbane, attraverso il riconoscimento di incentivi edificatori legati all'edilizia bioclimatica e all'edilizia produttiva/commerciale convenzionata, secondo quanto previsto all'art. 11, comma 5 della LR 12/2005.

- 1.1. Incentivi per edilizia bioclimatica

Gli incentivi per edilizia bioclimatica sono riconosciuti agli ambiti di trasformazione che realizzano edifici innovativi, in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse in rapporto alle leggi vigenti in materia.

- 1.2. Incentivi per edilizia produttiva/commerciale convenzionata

L'edilizia produttiva/commerciale convenzionata si riferisce ad infrastrutture produttive/commerciali (capannoni, alloggi ed uffici pertinenziali), realizzate dagli operatori privati (cooperative, privati, imprese di costruzione) sulla base di una convenzione, stipulata con il Comune, nella quale vengono fissati: le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il prezzo di cessione, il canone di affitto e i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista o affitta tali infrastrutture. L'assegnazione o la vendita delle infrastrutture in regime di edilizia convenzionata viene effettuata direttamente da chi realizza gli alloggi.

CAPO II. AMBITO DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE SOGGETTO A PIANO DI LOTTIZZAZIONE ATPP-PL 1

Articolo 52 ATPP-PL 1: applicazione degli indici di edificabilità

1. La SLP edificabile è ottenuta moltiplicando la superficie territoriale St per l'indice di utilizzazione Ut (mq/mq) attribuito dalle presenti norme.

Articolo 53 ATPP-PL 1: incentivi edificatori

1. Gli incentivi edificatori per edilizia bioclimatica ed edilizia produttiva/commerciale convenzionata vengono quantificati attribuendo un indice di utilizzazione aggiuntivo Ut_{agg} , pari, al massimo, al 20% dell'indice di utilizzazione minimo Ut_{min} .
2. L'entità della maggiorazione percentuale sarà regolata dai criteri di valutazione stabiliti dal Regolamento Edilizio e sarà concedibile in quanto da questi esplicitamente contemplata.

Articolo 54 ATPP-PL 1: distribuzione delle destinazioni

1. Si prescrive che almeno il 50% della SLP di progetto abbia destinazione commerciale.

Articolo 55 ATPP-PL 1: capacità edificatoria

1. La capacità edificatoria dell'ambito ATPP-PL 1 è definita nella tabella seguente.

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Superficie territoriale	Indice di utilizzazione territoriale			Superficie lorda di pavimento		
			totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	minima	aggiuntiva (*)	totale
			St m^2	Ut_{min} mq/mq	Ut_{agg} 20% mq/mq	Ut_{tot} mq/mq	SLP_{min} m^2	SLP_{agg} m^2	SLP_{tot} m^2
ATPP-PL 1	Capoluogo	SP 1/SP 79	11.075	0,42	0,08	0,50	4.652	930	5.582

(*) Indice e SLP aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia produttiva/commerciale convenzionata (LR 12/2005, art. 11, comma 5)

La tabella seguente ripartisce la SLP di progetto in SLP produttiva e SLP commerciale (i valori sono rispettivamente il massimo e il minimo consentiti).

Indirizzo	Sigla ambito	Suddivisione della SLP per destinazione (*)				
		SLP totale	SLP commerciale minima		SLP produttiva massima	
		SLP_{tot} m^2	SLP_{comm} $\% SLP_{tot}$ m^2		SLP_{prod} $\% SLP_{tot}$ m^2	
SP 1/SP 79	ATPP-PL 1	5.582	50%	2.791	50%	2.791

(*) La SLP a destinazione commerciale deve essere almeno pari al 50% della SLP complessiva

TITOLO VIII. PRESCRIZIONI GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE

Articolo 56 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 57 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;
- discariche 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 58 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 59 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 60 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.

TITOLO IX. TUTELA DEL PAESAGGIO

Articolo 61 Piano del paesaggio

1. Il Documento di Piano fa parte degli atti costituenti il "Piano del Paesaggio Lombardo", e le sue disposizioni sostituiscono a tutti gli effetti quelle degli atti sovraordinati (Piano Paesaggistico Regionale PPR e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP), in quanto atto di maggior dettaglio.
2. In conformità all'art. 34 della normativa del Piano Paesaggistico Regionale ("Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione del PGT"), il Documento di Piano del PGT di Lungavilla ha impostato le scelte di sviluppo urbanistico in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti nel Piano del Paesaggio lombardo (si veda il fascicolo specifico "Il paesaggio"), e in particolare:
 - a) ha recepito le norme del PPR ed assunto gli orientamenti contenuti nel QRP (Quadro di Riferimento Paesaggistico) e negli elaborati dispositivi e di indirizzo del PPR e del PTCP;
 - b) ha preso in considerazione, a tal fine, gli elaborati conoscitivi e di inquadramento paesaggistico messi a disposizione dal PPR e dal PTCP;
 - c) ha assunto le necessarie misure di inquadramento delle proprie scelte urbanistiche, in forme integrate per il rispetto di valori paesaggistici di rilievo sovracomunale o di interesse intercomunale desumibili dal PPR e dal PTCP;
 - d) ha assunto come riferimento metodologico la DGR 29 dicembre 2005, n. 1681 "Modalità per la pianificazione comunale" con specifico riferimento all'allegato "Contenuti paesaggistici del PGT";
 - e) ha tenuto conto in via prioritaria del recupero e del riuso degli edifici e dei siti abbandonati e della riqualificazione delle aree e degli ambiti di riconosciuto degrado e compromissione paesaggistica.

Articolo 62 Indicazioni per il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole

1. Il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole dovranno articolare le proprie norme, in base ai temi specificamente disciplinati, facendo riferimento alle indicazioni della normativa del Piano Paesaggistico Regionale.
2. Dovrà essere specificamente disciplinata la tutela paesaggistica di:
 - "beni paesaggistici" regionali, descritti all'art. 134 del D.Lgs. 42/2004, con riferimento all'art. 16 bis delle norme del PPR ("Prescrizioni generali per la disciplina dei beni paesaggistici");
 - "ambiti di elevata naturalità", con riferimento all'art. 17 delle norme del PPR Regionale ("Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità");
 - "laghetti di cava", con riferimento all'art. 19 ("Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi") delle norme del PPR;
 - "idrografia naturale superficiale", con riferimento all'art. 20 ("Rete idrografica naturale fondamentale") delle norme del PPR, con particolare riferimento alla tutela del fiume Po;
 - "idrografia artificiale della pianura", con riferimento all'art. 21 ("Infrastruttura idrografica artificiale della pianura: principali navigli storici, canali di bonifica e rete irrigua") delle norme del PPR;
 - "geositi", con riferimento all'art. 22 ("Geositi") delle norme del PPR;
 - "siti UNESCO", con riferimento all'art. 23 ("Siti UNESCO") delle norme del PPR;
 - "Rete verde comunale", con riferimento all'art. 24 ("Rete verde regionale") delle norme del PPR;
 - "tutela dei centri, nuclei e insediamenti storici", con riferimento all'art. 25 ("Individuazione e tutela dei centri, nuclei e insediamenti storici") delle norme del PPR, con riferimento a:
 - individuazione dettagliata e tutela dei centri, nuclei e insediamenti storici;
 - individuazione dettagliata e tutela delle cascine storiche;
 - "viabilità storica e d'interesse paesaggistico", con riferimento all'art. 26 ("Riconoscimento e tutela della viabilità storica e d'interesse paesaggistico") delle norme del PPR;
 - "Belvedere, visuali sensibili e punti di osservazione del paesaggio lombardo", con riferimento all'art. 27 ("Belvedere, visuali sensibili e punti di osservazione del paesaggio lombardo") delle norme del PPR;
 - "Aree ed ambiti degradati o compromessi e contenimento dei processi di degrado", con riferimento all'art. 28 ("Riqualificazione paesaggistica di aree ed ambiti degradati o compromessi e contenimento dei processi di degrado") delle norme del PPR.

Articolo 63 Indicazioni per il Piano delle Regole: individuazione e tutela dei centri, nuclei e insediamenti storici

1. Il Piano delle Regole dovrà riportare sulla cartografia aggiornata aerofotogrammetrica i perimetri dei centri, nuclei e insediamenti storici anche di carattere rurale, comprendendovi gli eventuali spazi aperti pubblici e privati interclusi, ed esterni adiacenti, nonché l'individuazione di edifici isolati e/o di manufatti di rilievo storico-ambientale, specificando e motivando eventuali scostamenti rispetto a quanto contenuto nella cartografia.
2. Le norme specifiche degli ambiti della città storica del Piano delle Regole individueranno le misure e le azioni più idonee per salvaguardare e promuovere il recupero dei centri e nuclei di antica formazione e degli insediamenti rurali tradizionali, nel rispetto delle specifiche connotazioni identitarie legate agli aspetti storico-architettonici e ai consolidati sistemi ed elementi di relazione con il contesto.

Articolo 64 Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione

1. Gli ambiti di trasformazione devono essere coerenti con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti nel Piano del Paesaggio. In conformità a quanto indicato dall'art. 34 delle norme tecniche del PPR ("Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione del PGT"), essi assumono come riferimento il Documento di Piano del PGT, alle cui determinazioni devono attenersi.
2. Essi costituiscono attuazione di dettaglio della strategia paesaggistica del Documento di Piano e devono essere corredati da apposite relazioni ed elaborazioni cartografiche che descrivano e argomentino la coerenza tra il PGT nel suo complesso e le scelte paesaggistiche operate nella definizione dell'impianto microubanistico, degli indici urbanistici e delle caratterizzazioni tipologiche in ordine a:
 - Tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale dei caratteri connotativi del paesaggio comunale individuati nel quadro conoscitivo e in particolare nella "Carta del paesaggio" del Documento di Piano;
 - Valorizzazione delle relazioni fisiche, visuali e simboliche tra i diversi elementi e luoghi connotativi;
 - Risoluzione di eventuali criticità correlate a situazioni di degrado o compromissione del paesaggio;
 - Continuità dei sistemi verdi e del sistema degli spazi e percorsi pubblici;
 - Coerenza dimensionale e morfologica con il tessuto urbano circostante e limitrofo.
3. L'atto di approvazione da parte del Consiglio Comunale degli ambiti di trasformazione dà conto dell'avvenuta verifica della coerenza delle previsioni e della proposta progettuale con il PGT e il Piano del Paesaggio, acquisito preliminarmente il parere consultivo della Commissione del Paesaggio.
4. Nel caso in cui gli ambiti di trasformazione interessino, anche parzialmente, aree o immobili oggetto di specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004, la relazione e gli elaborati cartografici richiesti devono altresì dar conto della coerenza in merito agli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione delle suddette aree e immobili, con specifico riferimento a quanto indicato dalla disciplina di tutela di cui al comma 2 dell'articolo 140 del D.Lgs. 42/2004 ("Dichiarazione di notevole interesse pubblico e relative misure di conoscenza"), ove esistente, e dalla DGR 2121 del 15 marzo 2006 ("Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12").
5. Nel caso in cui gli ambiti di trasformazione interessino aree di degrado o compromissione paesaggistica, dovranno essere definiti appropriati scenari organici di riqualificazione paesaggistica dei suddetti ambiti. La valutazione degli interventi dovrà essere effettuata con specifico riferimento alle necessarie coerenze con detti scenari, considerando le eventuali necessità di confronto intercomunale di cui al comma 11 dell'articolo 39 delle norme del PPR; nel caso in cui la pianificazione attuativa abbia definito anche specifiche e dettagliate norme e indicazioni paesaggistiche per gli interventi di recupero, si applicano le semplificazioni procedurali di cui al comma 12 del citato articolo 39 delle norme tecniche del PPR, ossia il giudizio paesistico si intende positivamente espletato qualora il progetto si attenga a tali prescrizioni di dettaglio.

Articolo 65 "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica" del Piano delle Regole

1. Esame di impatto paesistico

Ai sensi degli articoli 35-40 della Parte IV ("Esame paesistico dei progetti") delle norme del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), tutti i progetti urbanistici ed edilizi devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

2. Sensibilità paesistica del sito, incidenza paesistica del progetto

L'esame di impatto paesistico esprime l'entità dei prevedibili effetti sul paesaggio conseguenti alla realizzazione dell'intervento progettato (art. 38 norme PPR). Il progettista, in fase di elaborazione del progetto, deve valutare:

- La sensibilità paesistica del sito (art. 36). Essa è determinata dalle caratteristiche del sito stesso, nonché dai rapporti che esso intrattiene con il contesto paesaggistico con il quale interagisce, secondo quanto stabilito nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", di cui alla DGR 11045/2002.
 - L'incidenza paesistica del progetto (art. 37). Si definisce incidenza paesistica di un progetto l'entità e la natura del condizionamento che il progetto stesso esercita sull'assetto paesaggistico del contesto, in ragione delle dimensioni geometriche di ingombro planimetrico e di altezza, del linguaggio architettonico con il quale si esprime, della natura delle attività che è destinato ad ospitare.
3. L'impatto paesistico viene determinato in base alla combinazione della sensibilità del sito e dell'incidenza del progetto, secondo quanto stabilito nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", di cui alla DGR 11045/2002 (art. 38 norme PPR).
4. Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica dei siti, nel PGT è stata elaborata la "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica" (Piano delle Regole). Il territorio comunale è stato diviso in zone omogenee, a ciascuna delle quali è stata attribuita una classe di sensibilità, sulla base dei valori di giudizio indicati nella DGR 11045/2002:
- Sensibilità molto bassa;
 - Sensibilità bassa;
 - Sensibilità media;
 - Sensibilità alta;
 - Sensibilità molto alta.
5. Nella "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica", le classi di sensibilità paesaggistica sono state attribuite con i seguenti criteri (sono state escluse le classi "molto bassa" e "bassa"):

Sensibilità molto alta

- Ambiti del parco palustre (o riserva naturale "Stagni di Lungavilla").
- Fascia di rispetto della riserva naturale, così come rappresentata nella "Carta delle previsioni di piano", nella "Carta della disciplina delle aree" e nella "Carta dei servizi".
- Ambiti della città consolidata, da consolidare e da trasformare situati in prossimità della riserva naturale, indipendentemente dalla destinazione urbanistica.
- Ambiti residenziali del tessuto storico ed ambiti agricoli delle cascine storiche.
- Ambiti di rispetto dei corsi d'acqua (torrente Luria, rio Luria, rio Lurieta, roggia Brignolo, roggia Torbida).

Sensibilità alta

- Tutte le parti libere del territorio comunale (spazio aperto o "sistema rurale-paesistico-ambientale"), con l'eccezione degli ambiti per cui è stata prevista una classe di sensibilità molto alta.

Sensibilità media

- Aree per servizi, ambiti residenziali e produttivi del tessuto consolidato del capoluogo e delle frazioni.
- Ambiti di trasformazione interni o situati in aderenza al tessuto consolidato del capoluogo e delle frazioni.

Articolo 66 Rete Ecologica Regionale (RER) e Rete Ecologica Comunale (REC)

1. Il PGT del comune di Lungavilla recepisce le indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER), approvata con DGR n. 8/8515 del 26 novembre 2008, successivamente integrata con DGR n. 8/10962 del 30 dicembre 2009. Il comune di Lungavilla si trova nei settori 56 ("Confluenza Po-Ticino") e 57 ("Pianura vogherese e prime colline dell'Oltrepò Pavese").

Settore della Rete Ecologica Regionale (RER)	
Settore 56	CONFLUENZA PO-TICINO
Settore 57	PIANURA VOGHERESE E PRIME COLLINE DELL'OLTREPO' PAVESE

Sulla base della lettura delle rilevanze e delle esigenze di riqualificazione del paesaggio comunale e delle presenze naturalistiche, le tavole della RER individuano i seguenti elementi:

- Corridoi primari;
- Elementi di primo livello compresi nelle "aree prioritarie per la biodiversità";
- Elementi di secondo livello.

2. Le indicazioni prescrittive RER, di carattere generale e di carattere puntuale, sono individuate nella Tavola del PGT "Carta della Rete Ecologica e rapporto con la RER":

2.1. AREA PRIORITARIA PER LA BIODIVERSITÀ AP 34

L'area è denominata: "Cave rinaturalizzate dell'Oltrepò Pavese".

Vi è compresa la parte settentrionale del territorio comunale, e in particolare:

- 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 di via Alberti).

L'area prioritaria AP 34 individua un corridoio ecologico di collegamento tra il parco palustre di Lungavilla (ora riserva naturale) e la garzaia della roggia Torbida di Bressana Bottarone, passando attraverso il territorio comunale di Castelletto di Branduzzo.

2.2. ELEMENTI DI SECONDO LIVELLO

A Lungavilla, gli "elementi di secondo livello" della RER individuano le fasce di rispetto dei corsi d'acqua principali che attraversano il territorio comunale:

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

In alcuni casi, le indicazioni della RER si sovrappongono a quelle del PTCP, che pone l'accento sulla necessità di salvaguardare e potenziare i "corridoi ecologici" del torrente Luria e del rio Luria (Tavole 3.1 e 3.2), disciplinati dalle Norme Tecniche del piano provinciale all'Articolo 32, commi 22-25.

Il PGT di Lungavilla recepisce le indicazioni di entrambi gli strumenti di pianificazione sovraordinata (RER e PTCP), individuando nel Piano delle Regole delle fasce di rispetto inedificabili ("ambiti di rispetto dei corsi d'acqua") a protezione di tutti i corpi idrici sopra elencati. Tali fasce di rispetto fanno parte del disegno di Rete Ecologica Comunale (REC).

3. Le indicazioni prescrittive della RER, di carattere generale e di carattere puntuale, sono individuate nelle Tavole del DdP, del PdR e del PdS; le indicazioni di dettaglio sono riportate nel fascicolo "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione".
4. All'interno del PGT, ai sensi delle DGR 8515/2008 e 10962/2009, è stato elaborato un progetto di Rete Ecologica Comunale (REC), traducendo le indicazioni della RER su scala comunale ed inserendo nuovi elementi di salvaguardia e valorizzazione ecologica. Il progetto di REC è contenuto nella "Carta del verde e ipotesi di Rete Ecologica Comunale" del Piano dei Servizi.

ALLEGATO 1 SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE

1. Caratteri qualificanti delle specie autoctone

Le presenti norme consigliano, per gli spazi verdi e i giardini, l'utilizzo di specie autoctone.

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.

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.

2. Principi di progettazione per impiegare correttamente le specie autoctone

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.

3. Elenco delle specie arboree autoctone consigliate

- 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*)

4. Specie arboree da frutta autoctone e consigliate

- 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*)

5. Specie arbustive consigliate

- 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*)