



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL SINDACO

Sig. Pier Luigi Cappelletti

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Maria Rosa Schillaci

**IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO URBANISTICO**

Geom. Luca Arnaldi

ADOZIONE C.C. CON DELIBERA

n. 24 del 27/07/2012

PUBBLICAZIONE

dal 22/08/2012 al 21/09/2012

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.

n. 34 del 22/08/2012

APPROVAZIONE C.C. CON DELIBERA

n. 23 del 19/11/2013

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.

n. 23 del 04/06/2014

I PROGETTISTI

Ing. Arch. Luca Bucci

.....

Con

Pianificatore territoriale Micaela Campulla

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	5
CAPO I – GENERALITA’	5
Art. 1 (Elaborati del Piano di Governo del Territorio)	5
Art. 2 (Componente geologica del piano)	5
Art. 3 (Classificazione acustica del territorio comunale)	6
Art. 4 (Contenuti e campo di applicazione del Piano delle regole)	6
Art. 5 (Deroghe e modifiche)	6
Art. 6 (Modificazioni d’uso)	7
Art. 7 (Stato di fatto in contrasto con le previsioni del Presente Piano di Governo del Territorio)	7
CAPO II - INDICI E DEFINIZIONI GENERALI	8
Art. 8 (Parametri e Indici urbanistico - edilizi)	8
Art. 9 (Limiti di distanza degli edifici)	12
Art. 10 (Termini e accezioni particolari)	13
Art. 11 (Definizione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio)	14
Art. 12 (Classi e categorie delle destinazioni d’uso)	18
Art. 13 (Opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria)	24
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	26
CAPO I – MODALITA’ DI ATTUAZIONE	26
Art. 14 (Modalità di attuazione del Piano delle regole)	26
CAPO II -STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	26
Art. 15 (Titoli abilitativi)	26
Art. 16 (Piani attuativi di iniziativa pubblica e di iniziativa privata)	27
Art. 17 (Piani di Attuazione)	28
Art. 18 (Convenzione dei Piani di Attuazione e dei Permessi di costruire convenzionati)	29
Art. 19 (Piani Attuativi già convenzionati)	29
Art. 20 (Elaborati richiesti per gli interventi)	29
TITOLO III SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI	32
CAPO I – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO E DISPOSIZIONI GENERALI	32
Art. 21 (Suddivisione del territorio)	32
CAPO II - AMBITI PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	33
Art. 22 (Disposizioni generali per le zone residenziali)	33
Art. 23 (Nuclei di Antica Formazione)	34
Art. 24 (città consolidata)	38
Art. 25 (verde privato)	41
CAPO III - AMBITI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI EXTRAGRICOLI	41
Art. 26 (Norme generali per le aree produttive, artigianali e commerciali)	41
Art. 27 (Ambiti produttivi, artigianali e commerciali esistenti)	43
Art. 28 (Ambiti produttivi di completamento in attuazione di P.A. vigente e convenzionato)	45

CAPO IV - AMBITI AGRICOLI	45
Art. 29 (Ambito destinato all'attività agricola)	45
Art. 30 (indicazioni speciali per edificato rurale ed insediamenti cascinali dismessi)	49
CAPO V - AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE	52
Art. 31 (Corridoi ambientale sovrasistemico di importanza regionale)	52
Art. 32 (Corridoi ambientali sovrasistemici di importanza provinciale)	53
Art. 33 (Aree di protezione dei valori ambientali)	54
Art. 34 (riqualificazione ambientale)	55
Art. 35 (interventi di compensazione ambientale)	56
Art. 36 (Zone di tutela lungo i corsi d'acqua naturali e artificiali)	57
Art. 37 (Percorsi di fruizione ambientale e rete stradale storica)	58
Art. 38 (Orli di terrazzo)	58
Art. 39 (Parchi Locali di Interesse Sovracomunale)	59
Art. 40 (Zone a Protezione Speciale - ZPS)	59
CAPO VI - AMBITI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE	59
Art. 41 (Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico)	59
Art. 42 (fasce di rispetto)	61
Art. 43 (Impianti tecnologici)	64
CAPO VII - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE	66
Art. 44 (Ambiti di trasformazione e riqualificazione - AT e CRU)	66
TITOLO IV - DISPOSIZIONI SPECIALI E FINALI	69
Art. 45 (Vigilanza e controlli)	69
Art. 46 (Norme transitorie)	69
Art. 47 (Norme finali)	69
TITOLO V – COMPONENTE IDROGEOLOGICA DEL PIANO – CLASSI DI FATTIBILITA'	70
NORME GENERALI PER OGNI CLASSE DI FATTIBILITA'	70
NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SULLA RETE IDROGRAFICA E SUI VERSANTI	74
TITOLO VI – PROGETTI NORMA	75
AT01 _ Ambito di Trasformazione Viale Gorizia	76
AT02 _ Ambito di Trasformazione Campo Sportivo	77
AT03 _ Ambito di Trasformazione Via Cortelunga	78
AT04 _ Ambito di Trasformazione SP234	80
CRU1 _ Comparto di Riqualificazione Urbana Sp 206	81

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – GENERALITA'

Art. 1 (Elaborati del Piano di Governo del Territorio)

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è costituito dai seguenti elaborati e documenti:

Il Documento di Piano (DdP)

- Relazione tecnica illustrativa
- Tav A01 Tavola delle previsioni di Piano (1:5.000)
- REC Rete ecologica comunale (1:5000)

Il Piano delle Regole (PdR)

- Norme di attuazione
- Tav A02 Ambiti e aree soggette a specifica disciplina – Capoluogo (1:2.000)
- Tav A03 Ambiti e aree soggette a specifica disciplina (1:5.000)
- Tav A04 Vincoli e ambiti sensibili (1:5.000)
- Carta di fattibilità geologica (1:5.000)

- Allegato 01 Guida agli interventi nei nuclei di antica formazione
- Allegato 02 Guida agli interventi di compensazione ambientale
- Allegato 03 Guida agli incentivi per l'uso razionale dell'energia e comfort ambientale

Il Piano dei Servizi (PdS)

- Relazione tecnica illustrativa
- Tav A05 Individuazione delle aree o attrezzature di interesse pubblico (1:2.000)

Rapporto Ambientale (VAS)

Componente Idrogeologica e Sismica

Art. 2 (Componente geologica del piano)

1. Studio geologico a supporto del PGT

Lo studio geologico con le tavole di analisi e di fattibilità è stato redatto secondo quanto richiesto dalla Legge Regionale del 16 Marzo 2005 n.12, e successive modifiche e integrazioni.

2. Attuazione del Piano nel rispetto dello studio geologico.

L'attuazione delle previsioni di Piano dovrà essere conforme a quanto previsto nelle indicazioni tecniche e procedurali elaborate per le classi di fattibilità geologica e contenute nella relazione geologica. Le classi sono cartograficamente desumibili nella tavola di fattibilità geologica e delle azioni di piano.

3. Fasce di rispetto idraulico ed idrogeologico.

Le realtà idrauliche esistenti sono tutelate da fasce di rispetto idraulico ed idrogeologico, ogni intervento infrastrutturale e di edificazione deve preventivamente rispondere agli aspetti di prevenzione come disposto dalle leggi di polizia idraulica vigenti.

4. Per ogni tipologia d'intervento sia edificatorio che di modificazione dell'assetto idrogeologico, vegetazionale, dovranno essere verificate, oltre alla rispondenza alle

presenti norme, le indicazioni contenute nella componente Geologica, idrogeologica, sismica redatta ai sensi dell' d.g.r. 22.12.2005, n.8/1566 che costituisce parte integrante delle presenti norme.

5. Al titolo V del presente documento si allegano le indicazioni e norme relative alla componente idrogeologica che costituiscono con la Tavola della Carta di fattibilità geologica, parte integrante del Piano delle Regole.

Art. 3 (Classificazione acustica del territorio comunale)

1. La classificazione acustica del territorio comunale è stato redatto secondo le indicazioni tecniche e normative fornite dalle presenti leggi:
 - DPCM 01/03/1991 – Limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno;
 - Legge 26/10/1995 n° 447 – Legge quadro sull'inquinamento acustico;
 - DPCM 14/11/1997 – Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore;
 - L.R. 10/08/2001, n° 13 – Norme in materia di inquinamento acustico;
 - Delibera Regionale n° VII/9776 del 02/07/2002 – “Criteri tecnici di dettaglio per la redazione della classificazione acustica del territorio comunale”;
 - D.P.R. n° 142 del 30/03/04 “Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento acustico dal traffico veicolare, a norma dell'art. 11 della legge 26 Ottobre 1995, n. 447”;
2. L'attuazione del Piano di Governo del Territorio dovrà attenersi a quanto stabilito dai vari elaborati grafici e normativi che costituiscono la classificazione acustica del territorio comunale.

Art. 4 (Contenuti e campo di applicazione del Piano delle regole)

1. Il documento formato dagli elaborati elencati nell'art.1, art.2 e art.3 costituisce il Piano delle Regole del Comune di Orio Litta, elaborato ai sensi delle vigenti leggi e sostituisce il PRG vigente e le sue successive varianti. Il Piano delle Regole orienta e regola gli interventi edilizi e urbanistici destinati alla nuova edificazione, alla conservazione, modifica e trasformazione degli edifici esistenti e del suolo all'interno di tutto il territorio comunale e alla nuova edificazione compresa nella città consolidata e nei nuclei di antica formazione, ai sensi della legislazione vigente.

Art. 5 (Deroghe e modifiche)

1. Modifiche: Salvo quanto previsto dall'art.1 della Legge 03.01.1978, n.1, sono ammesse modifiche al PGT secondo i tempi, le forme, i modi e le procedure indicate dalle normative vigenti con particolare riferimento alla LR 12/2005, legge di governo del territorio e successive modifiche e integrazioni.
2. Deroghe: i poteri di deroga, possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con osservanza delle normative vigenti. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal Piano delle Regole e dai piani attuativi. La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n.6.

Art. 6 (Modificazioni d'uso)

1. Il presente Piano delle regole recepisce tutte le indicazioni in materia di "Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili e delle variazioni essenziali" stabilite dagli articoli 51, 52, 53 e 54 contenuti nella Parte II, Titolo I, Capo VI della LR 12/2005 e s.m.i.
2. Per i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici che comportino una variazione del fabbisogno di standard, il Comune verifica la sufficienza della dotazione di aree di interesse generale, con riferimento, in particolare, a precedenti modifiche di destinazioni d'uso o costituzioni di standards che abbiano già interessato l'area o l'edificio e definisce le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, degli eventuali standard aggiuntivi dovuti per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione già attribuiti dalla precedente destinazione.
3. Il Comune, qualora accerti la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nell'area o edificio interessati dal mutamento di destinazione d'uso, a seguito di dettagliata relazione motivante, può accettare la richiesta che venga corrisposta all'Amministrazione comunale, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, in base a criteri generali approvati e periodicamente aggiornati dal Comune, fatto salvo quanto già corrisposto in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato.

Art. 7 (Stato di fatto in contrasto con le previsioni del Presente Piano di Governo del Territorio)

1. Gli usi del suolo o gli immobili i quali, alla data di adozione del presente PGT, risultino in contrasto con quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi, fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria definiti dall'art. 27 della LR N.12/2005. Nel caso in cui il PGT preveda la destinazione di area per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria.

CAPO II - INDICI E DEFINIZIONI GENERALI

Art. 8 (Parametri e Indici urbanistico - edilizi)

St (ha; mq) Superficie territoriale:

rappresenta la quantità di area interessata dai singoli Piani Urbanistici d'Attuazione. La totalità dell'area all'interno della perimetrazione dei comparti concorrerà a determinare il computo edificatorio indipendentemente dalla loro specifica utilizzazione prevista dai Piani Urbanistici Attuativi.

Sf (mq.) Superficie fondiaria:

rappresenta la quantità di area pertinente e asservita a ciascun singolo intervento edificatorio al netto delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie. Nell'area di pertinenza è possibile includere aree soggette a servitù di passaggio privato, di elettrodotto e quelle che in genere non siano soggette all'uso pubblico.

Slp. (mq.) Superficie lorda di pavimento:

è costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano o soppalco, entro o fuori terra, al lordo delle murature di ogni area coperta e chiusa su almeno tre lati. Essa è costituita dalla somma delle superfici di tutti i piani dei fabbricati comprese nel profilo esterno delle pareti perimetrali calcolate in conformità alle normative vigenti, in attuazione delle norme sul risparmio energetico, al netto delle esclusioni indicate nei successivi punti.

Non sono compresi nel calcolo della Slp:

1. le superfici a parcheggio privato (esempio: box, autorimesse, spazi coperti con tettoie) a tal fine costituite come pertinenza di specifici fabbricati od unità immobiliari:
 - comprese nel sedime del fabbricato principale;
 - non comprese nel sedime del fabbricato principale, per la parte non eccedente un metro quadrato ogni dieci metri cubi di volume (1mq/10mc);
 - i box al piano interrato e seminterrato con pavimento a quota pari od inferiore ad un metro sotto il piano di spiccato, cioè di riferimento esterno da cui emerge il manufatto, per la superficie non eccedente il 100% della Sc (superficie coperta).
2. le superfici dei volumi fuori terra distinti dal corpo principale, con altezze interne medie minori ml 2.20 per il ricovero degli attrezzi/legnaie per la superficie non eccedente i 10 mq.

Nei fabbricati a destinazione residenziale (o comunque, a prevalente destinazione residenziale)

3. le superfici dei vani tecnici adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici (esempio: centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, locale per i motori dell'ascensore, inverter)
4. i vani ascensore ed i vani scala comprensivi di pianerottoli di sbarco e corridoi di distribuzione ai diversi alloggi o vani, calcolati nella loro proiezione, quando comuni a due o più differenti unità nonché gli androni comuni di ingresso;
5. i sottotetti la cui altezza media complessiva di piano sia inferiore a metri 1.80.
6. le superfici porticate ad uso pubblico
7. le superfici porticate ad uso privato per una superficie non eccedente il 30% della superficie coperta calcolata al netto del porticato stesso;

8. le superfici dei balconi con profondità non superiore a 1,20 metri; la quota parte in eccedenza viene calcolata ai fini del calcolo della SIp.
9. le superfici delle logge con profondità inferiore a 3,00 metri e con superficie netta massima inferiore al 20% della SIp complessiva della unità abitativa alla quale è collegata calcolata al netto della loggia stessa; la quota parte in eccedenza viene calcolata ai fini del calcolo della SIp.
10. per superfici in parte in aggetto e in parte chiuse su più lati, si applica quanto precisato ai commi precedenti in modo separato, cumulando quanto previsto rispettivamente per le parti assimilabili a balconi e per quella assimilabili a loggie.
11. le superfici di coperture piane;
12. le superfici dei vani con altezza minore o uguale a metri 2,40 , esclusi i sottotetti, comuni a più unità abitative (esempio: locali ricovero biciclette, locali tecnici, locali ricovero rifiuti, cantine distribuite da un disimpegno comune) per una superficie non eccedente il 30% della SIp, e con tale destinazione comune attestata catastalmente.
13. per gli edifici monopiani o bipiani fuoriterra, con esclusione dei sottotetti, le superfici con vani aventi altezza minore o uguale a metri 2,40:
 - per la superficie non eccedente il 50% della Sc (superficie coperta) se ricadenti all'interno del sedime dell'edificio principale o seminterrate o interrate, o che, in generale, non concorrono alla formazione della Sc;
 - per le parti emergenti dal sedime dell'edificio principale e fuoriterra o che, in generale, concorrono a formare Sc, per la parte non eccedente il 10% della superficie coperta computata al netto di queste stesse superfici.

Nei fabbricati a destinazione produttiva (o comunque a prevalente destinazione produttiva):

14. le superfici occupate da impianti di depurazione.
15. i vani interrati o seminterrati con pavimento a quota pari od inferiore ad un metro sotto il piano di spiccato, cioè di riferimento esterno da cui emerge il manufatto, con altezza minore o uguale a metri 2.40 ricadenti all'interno del sedime dell'edificio principale.
16. i vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici non utilizzati per la produzione.
17. le superfici occupate da silos o serbatoi non accessibili.
18. le tettoie/portici aperte su almeno tre lati e/o pensiline aggettanti per una profondità non superiore a mt.3.00, per una superficie complessiva non superiore al 10% della slp edificabile espressa dal lotto.

Nei fabbricati con altre destinazioni:

19. le superfici di piani interrati o seminterrati con pavimento a quota pari od inferiore ad un metro sotto il piano di spiccato, cioè di riferimento esterno da cui emerge il manufatto, destinate a parcheggio privato a tal fine costituite come pertinenza di specifici fabbricati e/od unità immobiliari comprese nel fabbricato nel limite di 1mq/10mq di slp.
20. le superfici dei vani interrati o seminterrati con pavimento a quota pari od inferiore ad un metro sotto il piano di spiccato con altezza minore o uguale a metri 2.40, per la parte non eccedente il 30% della Sc e ricadenti all'interno del sedime dell'edificio. La quota parte in eccedenza viene computata ai fini del calcolo della SIp.
21. le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici;
22. le superfici occupate da "palloni" pressostatici per contenere impianti sportivi.
23. In ambiti agricoli, le superfici di manufatti rurali di servizio all'attività.

Sv (mq) Superficie di vendita:

Superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con l'esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (es. gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta per gli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli).

Sp (mq;%) Superficie permeabile

consiste nella porzione di suolo che deve rispondere alle caratteristiche del suolo permeabile, cioè in grado di assorbire dal 70 al 100% delle acque meteoriche senza necessità che esse vengano evacuate altrove mediante sistemi di drenaggio o canalizzazione, e che pertanto non è possibile occupare con costruzioni fuori terra che contribuiscono alla formazione della Superficie coperta (Sc), costruzioni seminterrate, interrate e pavimentazioni impermeabili.

I pavimenti in masselli autobloccanti non sono considerati superficie permeabile, a differenza delle pavimentazioni assimilabili a prato armato. Vengono computate nella superficie permeabile l'impronta di manufatti con sezione inferiore a 80 cm/ml (esempio fondazioni di recinzioni)

Si (mq;%) Superficie impermeabile

consiste nella porzione di suolo non computato nella Superficie permeabile (Sp)

Sc (mq.) Superficie Coperta:

superficie risultante dalla proiezione orizzontale ideale dei manufatti realizzati fuori terra e definiti dal loro massimo ingombro. Nel computo sono sempre compresi i portici; le logge; le tettoie indipendenti dagli edifici; Gli elementi a sbalzo di profondità superiore a ml 1,20; le superfici occupate da "palloni" pressostatici per contenere impianti sportivi, anche se stagionali.

Non sono compresi nel calcolo della Sc:

nei manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a prevalente destinazione diversa dalla produttiva:

- le superfici proiezione delle parti aggettanti aperte quali balconi, sporti, di gronda e simili se aventi, rispetto al filo della facciata, un distacco non eccedente metri 1,2;

nei manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a prevalente destinazione produttiva:

- oltre a quanto sopra detto sopra, non vengono considerati, silos, serbatoi di materie prime necessarie alla produzione, proiezioni dei manufatti costituenti impianti di depurazione e le pensiline con un oggetto non superiore a 3,00 m.

Rc (%) Rapporto di copertura:

indica la massima percentuale consentita di superficie coperta (Sc) su superficie fondiaria(Sf).

H (m) Altezza degli edifici:

L'altezza degli edifici è misurata dalla differenza tra la quota della linea di gronda e quella del punto inferiore del perimetro dell'edificio rilevata sul piano di riferimento come di seguito definito.

Convenzionalmente si assume per **linea di gronda** la linea di incontro tra il paramento esterno delle murature perimetrali e l'intradosso del solaio di copertura o tetto.

L'altezza, così definita, è riferibile solo agli edifici con il colmo del tetto parallelo al loro lato più lungo: diversamente, nel caso di edifici con il colmo del tetto parallelo al loro lato più corto, l'altezza misurata su questo lato va aumentata di un metro.

Nei fabbricati di carattere industriale e commerciale, l'altezza H viene misurata all'intradosso della trave di copertura o alla catena delle capriate; ai fini del computo, non vengono conteggiati silos, camini ed altri impianti tecnologici.

Piano di riferimento:

Nel caso di terreni pianeggianti, per piano di riferimento, si intende la quota media rilevata sul marciapiede adiacente al lotto di intervento se esistente, o quella della strada aumentata di 15 cm.

Nel caso di terreni in pendenza o in assenza di una strada unica di riferimento per piano di riferimento, si intende il profilo naturale del terreno allo stato precedente l'intervento.

h (m) Altezza dei locali:

si intende l'altezza netta interna dei locali misurata da pavimento a soffitto o secondo la media per le volte ed i solai inclinati. Negli edifici di nuova costruzione l'altezza dei locali abitabili è normata dal Regolamento di Igiene.

Nel nucleo di antica formazione, per ogni destinazione compatibile, l'altezza minima può essere di m. 2,70;

V (mc) Volume degli edifici:

si intende il volume convenzionale dato dal prodotto della S_{lp} per l'altezza virtuale di metri 3,10. Tale definizione è valida anche per gli edifici esistenti. Nel caso di vani interni di edifici con altezze interne maggiori o uguali a metri 3.10, al fine del computo volumetrico, si conteggerà il volume reale del vano stesso.

It (mc/mq) Indice di edificabilità territoriale:

massimo volume (V) edificabile sull'unità di superficie territoriale (St).

If (mc/mq) Indice di edificabilità fondiaria:

massimo volume (V) edificabile sull'unità di superficie fondiaria (Sf).

Uf (mq/mq) Indice di utilizzazione fondiaria:

indica la massima superficie lorda di pavimento (S_{lp}) costruibile per unità di superficie fondiaria (Sf).

Ut (mq/mq) Indice di utilizzazione territoriale:

indica la massima superficie lorda di pavimento (S_{lp}) costruibile per unità di superficie territoriale (St).

Dc (m) Distanza confine di proprietà:

è la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza. Le strutture orizzontali a sbalzo (balconi, scale aperte, sporti aperti, gronde, pensiline, etc.) si considerano soltanto se la loro profondità è maggiore di 1.20 m

De (m) Distanza tra edifici:

misurata fra i loro fronti nel punto in cui essa è minima. Le strutture orizzontali a sbalzo (balconi, scale aperte, sporti aperti, gronde, pensiline, etc.) si considerano soltanto se la loro profondità è maggiore di 1.20 m.

Ds(m) Distanza dal confine stradale:

distanza minima degli edifici fuori terra dal confine stradale. Le strutture orizzontali a sbalzo (balconi, scale aperte, sporti aperti, gronde, pensiline, etc.) si considerano soltanto se la loro profondità è maggiore di 1.20 m.

Art. 9 (Limiti di distanza degli edifici)

1. Le distanze minime tra gli edifici per gli ambiti insediativi omogenei (residenziali, produttivi e agricoli) sono stabilite dalle norme vigenti.
La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto: in ogni caso la distanza minima assoluta tra le pareti, anche quando una sola parete sia finestrata, deve essere di m. 10,00.
La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra le pareti.
Nel caso di pareti o loro parti, entrambe non finestrate o appartenenti al medesimo edificio, la distanza minima tra parete e parete non deve essere inferiore a 3m e ciò unicamente per una lunghezza delle fronti prospettanti non superiore a 5 m..
2. Nel caso di nuovi edifici su area inedificata o su area resa nuda a seguito di abbattimento totale di edifici preesistenti, la distanza minima tra gli edifici misurata dal confine del proprio lotto di pertinenza non può essere inferiore alla metà della misura H dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m. 5,00, salvo minor distanza previo convenzionamento registrato tra i confinanti e comunque nel rispetto della distanza minima assoluta tra le pareti finestrate di m. 10,00.
3. E' consentito costruire a confine o in aderenza ad altri edifici nei seguenti casi:
 - quando esiste già un edificio a confine, privo di parete finestrata, sulla proprietà confinante; in tal caso l'altezza del nuovo edificio non potrà superare quella dell'edificio adiacente e nel rispetto dell'altezza massima raggiungibile nelle varie zone;
 - quando vengono costruiti a confine contemporaneamente due edifici.
 - Per la realizzazione di boxes o altri manufatti, previo convenzionamento registrato con i confinanti.
 - In caso di differenti indicazioni contenute nel presente documento afferenti a particolari ambiti urbani (AT o CRU).
4. Nella città consolidata le distanze minime fra gli edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - m. 5,00 per lato, per le strade di larghezza fino a m. 7,00;
 - m. 7,50 per lato, per le strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;
 - m. 10,00 per lato, per le strade di larghezza superiore a m. 15,00.
5. Nelle zone agricole le distanze minime sono le seguenti:
Ds = 10,00 m. la distanza dalle strade dovrà comunque rispettare i minimi prescritti dalla

normativa vigente in materia

Dc = 1/2 altezza dell'edificio più alto con un minimo di 5,00 m.

De = distanza edificio più alto con un minimo di 10,00 m.

6. Nelle zone per servizi tecnologici le distanze minime sono le seguenti:

Ds = 10,00 m.

Dc = 10,00 m.

De = 10,00 m.

7. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi con previsioni planovolumetriche.

Art. 10 (Termini e accezioni particolari)

- Ambiti di Trasformazioni (AT) e Comparti di Riqualificazione Urbana (CRU):** Comprendono aree giudicate strategiche ai fini della formazione e riqualificazione del tessuto urbano e dello spazio aperto. Gli obiettivi generali sono legati alla trasformazione di parti di città attraverso un insieme coordinato ed organico di interventi; alla realizzazione di servizi e spazi di interesse generale; alla necessità di coordinare la trasformazione dello spazio fisico di parti significative del territorio.
- Unità minime di intervento (UMI):** l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione AT o Comparti di riqualificazione CRU, può avvenire unitariamente o articolata in unità minime di intervento individuate nella tavola corrispondente del Piano delle Regole. Ogni unità minima di intervento è dotata di autonomia funzionale e rappresenta la St minima per la quale si può procedere a pianificazione attuativa senza che questa debba necessariamente interessare l'intero ambito.
Se suddivisi in più di un UMI, qualora l'attuazione dell'AT o del CRU sia svolta in modo unitario, l'intero ambito o comparto è da assimilarsi ad un unico piano attuativo come se fosse costituito da un solo UMI.
- Ambiti territoriali:** è un ambito territoriale ogni zona in cui sussiste un modo d'uso prevalente. Sono ambiti territoriali quelli per gli insediamenti residenziali, quelli per gli insediamenti produttivi extraagricoli, quelli agricoli.
- Progetto-Norma:** insieme di disposizioni, di criteri e di informazioni progettuali con vario grado di valenza prescrittiva, avente per oggetto la trasformazione di porzioni discrete del territorio comunale comprese negli Ambiti di Trasformazione (AT) e nei Comparti di riqualificazione Urbana (CRU). Il progetto-norma può essere costituito da testi e schemi grafici che riportano in sintesi gli elementi rilevanti degli interventi di trasformazione previsti per ciascun comparto cui fanno riferimento. Esso ad esempio può indicare: le quantità relative all'edificazione possibile e alle superfici del suolo pubblico e di quello privato; le destinazioni ammesse per gli edifici e lo spazio non costruito; le istruzioni per la progettazione relative all'insediamento degli edifici e al trattamento dello spazio aperto; ecc.. Suoi destinatari principali sono gli estensori dei piani attuativi ed ha lo scopo di indirizzare ed informare la progettazione esecutiva.
- Rustico:** si tratta di un edificio esistente di origine rurale e di pertinenza ad altri edifici principali; è accorpato alla residenza (o all'officina), oppure è isolato all'interno dello spazio aperto di pertinenza. E' comunque destinato a non ospitare persone in modo permanente (es: stalle e fienili spesso con porticati; magazzini, ricoveri per macchinari, ecc. con altezza H maggiore di 2,50 ml).

La costruzione è di carattere semplice, ma eseguita con materiali durevoli (ad esempio: laterizio, pietra o calcestruzzo per le strutture verticali; legno o calcestruzzo per i solai e le capriate, tegole per il manto di copertura); spesso è mancante delle opere finitura (intonaci o altri rivestimenti, pavimentazioni, ecc.); a volte il rustico consiste delle sole strutture portanti e della copertura, essendo privo di tamponamenti esterni e di divisioni interne.

Ai fini delle presenti norme non sono compresi nel novero dei rustici le tettoie, le pensiline e le strutture precarie in genere. Queste possono essere totalmente edificate in legno e/o con materiali di recupero, con coperture in eternit o lamiera, ecc.

6. **Sagoma tridimensionale dell'edificio:** consiste nel contorno di un edificio, con riferimento ad ogni punto esterno di esso. In via generale non sono significative le alterazioni della sagoma tridimensionale dell'edificio derivanti da: esclusiva eliminazione di superfetazioni; sostituzione di elementi di finitura ammalorati dell'edificio, utilizzando materiali differenti da quelli esistenti; messa in opera di rivestimenti di facciata aventi spessore superiore di quelli esistenti; rifacimento della struttura portante dei tetti (con medesima concezione strutturale) o sostituzione del manto di copertura, con relativa regolarizzazione e ripristino delle linee di colmo, in ogni caso fatto salvo il rispetto delle altezze e delle eventuali altre disposizioni contenute nelle presenti norme.

Art. 11 (Definizione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio)

1. Gli interventi edilizi sono quelli definiti dalle vigenti disposizioni di legge nazionale e regionale.
2. Sono previsti i seguenti tipi di intervento:
 - **Interventi di recupero del patrimonio esistente:**
 - a- manutenzione ordinaria (mo);
 - b- manutenzione straordinaria (ms);
 - c- restauro (re);
 - d- risanamento conservativo (rc);
 - e- conservazione formale e valorizzazione funzionale (cf);
 - **Interventi di modifica, integrazione e sostituzione del patrimonio edilizio:**
 - f- ampliamento (a);
 - g- demolizione (d);
 - h- ristrutturazione
 - **Interventi di nuova costruzione:**
 - i- demolizione e ricostruzione - sostituzione edilizia (dr)
 - l- demolizione ed edificazione fuori sedime (de)
 - m- nuova edificazione (ne).
3. Ad ulteriore precisazione delle modalità di intervento, le precedenti definizioni si integrano con le seguenti indicazioni:

e - Conservazione formale e valorizzazione funzionale (cf)

Consiste in un insieme sistematico di opere finalizzato alla trasformazione dell'edificio e a conferirgli caratteri in tutto o in parte diversi da quelli attualmente presenti, tranne per

quanto concerne l'aspetto esterno dei fronti principali o prospettanti o visibili dagli spazi pubblici.

E' una tipologia di intervento assimilabile alla ristrutturazione (ri) in quanto volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La conservazione formale e valorizzazione funzionale è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendo però inalterate i fronti principali e prospicienti lo spazio pubblico, le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio. Gli interventi consentiti comportano la possibilità di apportare modifiche, anche di totale riconfigurazione, esclusivamente all'interno dell'edificio (salvo quanto previsto ai commi successivi), del principio distributivo oltre che della sua specifica configurazione; del numero delle unità immobiliari; del principio strutturale. E' consentita la ricomposizione formale e tipologica dei prospetti che risultino, nello stato di fatto, in contrasto con i tipi circostanti originali.

In generale non è ammessa la demolizione e la fedele ricostruzione salvo comprovate impossibilità tecniche da attestare con prove sui materiali nei modi indicati nelle presenti norme relativamente agli elaborati richiesti per gli interventi. In questa eventualità, identicamente a quella non recuperabile, dovrà essere ricostruita la facciata per dimensioni e materiali per ogni suo elemento costituente dalla base alla cornice, dall'oggetto della copertura e gronda agli imbotti di finestre ed aperture, alla tipologia di finitura superficiale (es bugnato ecc.).

Gli interventi non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, significative alterazioni della sagoma tridimensionale dell'edificio né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione.

Il Piano delle Regole individua nella sua cartografia tutti gli edifici per i quali è previsto in modo specifico questo tipo di intervento.

ELENCO ANALITICO DELLE OPERE AMMESSE RIFERITE AI PRINCIPALI ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI EDIFICI:

FINITURE ESTERNE SUI PROSPETTI PRINCIPALI E SU QUELLI PROSPICIENTI GLI SPAZI PUBBLICI

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

FINITURE ESTERNE SUI PROSPETTI NON PROSPICIENTI GLI SPAZI PUBBLICI

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manti).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione degli eventuali elementi di pregio.

ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. In caso di comprovata impossibilità tecnica di conservare i prospetti esistenti prospicienti lo spazio pubblico ed in assenza di elementi di pregio presenti nell'edificio, è ammessa la demolizione delle pareti perimetrali e la loro ricostruzione. Quest'ultima, specificatamente per le facciate prospicienti lo spazio pubblico, dovrà avvenire in modo da riprodurre identicamente all'originale per dimensione e posizione, ogni elemento architettonico connotante il prospetto esistente, i rapporti tra i pieni e vuoti, la quota d'imposta del tetto e le sue pendenze, i cornicioni, cornici, lesene, elementi aggettanti, ecc. Per gli altri prospetti, la Conservazione formale e valorizzazione funzionale permette interventi di sostituzione nel rispetto dei caratteri generali originali senza l'obbligo di riprodurre identicamente i caratteri dimensionali.

**MURATURE PERIMETRALI,
TAMPONAMENTI E APERTURE
ESTERNE**

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni non prospicienti lo spazio pubblico per i quali vale quanto specificato nei punti precedenti e fatto salve eventuali indicazioni specifiche contenute nei Pprogetti Norma. Sui prospetti principali o prospicienti lo spazio pubblico è consentita l'apertura di nuove finestre o l'ampliamento di quelle esistenti nei limiti di una progettazione delle facciate che abbia come riferimento i criteri compositivi originali e in ragione esclusiva di un miglioramento delle condizioni igieniche e di salubrità dell'edificio (es: realizzazione di finestra per nuovi servizi igienici o ampliamento di finestre esistenti al fine del raggiungimento dei valori richiesti per i rapporti di aereoilluminazione). In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento dei muri perimetrali non portanti e non prospicienti lo spazio pubblico, purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

FINITURE INTERNE

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

(Impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purchè non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

g- Ampliamento (a)

Consiste nelle opere finalizzate alla realizzazione di superficie lorda di pavimento e di volumi supplementari oltre a quelli che già costituiscono l'edificio originale preesistente.

E' una tipologia di intervento assimilabile all'intervento di nuova costruzione.

Si distinguono tre principali tipi di ampliamento:

espansioni: sono addizioni che modificano la superficie lorda di pavimento e/o superficie accessoria e la superficie coperta complessive in allargamento di un edificio esistente

Con lo scopo di favorire il risparmio energetico e il migliore uso del patrimonio edilizio esistente può non essere considerato ampliamento la realizzazione di rivestimenti esterni alle facciate.

sopraelevazioni: sono addizioni verticali che modificano la superficie lorda di pavimento complessiva e l'altezza dell'edificio; oppure hanno effetti solo sulla sagoma tridimensionale, senza variazioni di superficie lorda di pavimento, con il solo aumento delle altezze dell'edificio.

con mantenimento della sagoma tridimensionale dell'edificio: comportano l'aumento della superficie lorda di pavimento complessiva senza espansioni o sopraelevazioni di sorta.

In tutti i casi gli interventi previsti dovranno fare in modo che la porzione di edificio aggiuntiva sia integrata al fabbricato esistente, realizzando un complesso edilizio e architettonico unitario.

Gli ampliamenti possono comportare l'aumento delle unità immobiliari.

Le caratteristiche dimensionali e insediative dell'ampliamento dovranno rispettare i parametri urbanistici ed edilizi di zona e/o le norme specifiche eventualmente indicate per il singolo edificio.

4. In tutti i casi in cui nella cartografia di piano sono individuati specifici tipi di intervento (per un singolo edificio o per gruppi di immobili), questo prevale sulle norme di zona quale soglia massima di intervento ammissibile.

Gli edifici esistenti ricadenti all'interno di ambiti per i quali è prevista specifica regolamentazione (AT o CRU), potranno essere oggetto esclusivamente di interventi compatibili con le eventuali previsioni del relativo Progetto Norma.

5. Per ogni singolo intervento edilizio dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- **copertura in eternit:** secondo quanto disposto nel PRAL approvato con DGR VIII/1526 del 22.12.05 i soggetti pubblici e privati hanno l'obbligo di notificare all'ASL competente per il territorio, la presenza di amianto o di materiali contenenti amianto in matrice friabile e compatta.
 - In caso siano presenti strutture contenenti amianto, la rimozione è soggetta alla presentazione del Piano di Rimozione alla competente ASL.
 - **Rifiuti vari:** tutti i materiali non riutilizzabili in loco dovranno essere classificati ai sensi della normativa vigente (D.Lgs 152/06) e pertanto avviati a smaltimento o recupero in idonei siti.
 - **Pozzi di prelievo acque sotterranee:** nel caso un pozzo privato debba essere dismesso, dovranno essere seguite le procedure previste dalla circolare 38/SAN/89 dalla D.G.R. 22502/92 e dal R.L.I.
 - **Terre da scavo:** la gestione delle terre da scavo dovrà avvenire secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/06 art.186.
 - **Risparmio idrico:** in conformità a quanto indicato nell'art.6 del regolamento regionale n.2 del 24/03/2006 "Disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque a uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua in attuazione dell'articolo 52, comma1 lettera c) della legge regionale 12 dicembre 2003 n.26" Gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere:
 - l'introduzione negli impianti idrico-sanitari di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua, quali: frangigetto, erogatori riduttori di portata, cassetta di scarico a doppiacacciata;
 - come stabilito nell'art.98 DLgs 152/2006 che prevede la realizzazione della rete di adduzione in forma duale.
 - **Camini:** DGR 5546/2007 punto b2 in materia di camini o simili all'interno delle residenze.

Art. 12 (Classi e categorie delle destinazioni d'uso)

1. Ai fini della assegnazione delle attività non ammesse negli ambiti e zone di cui al Titolo III delle presenti norme, ciascuna destinazione d'uso può essere collocata in una delle seguenti classi:

Destinazione d'uso principale (o qualificante): è quella che in modo prevalente caratterizza le attività che si svolgono in un edificio o in una zona.

Destinazione d'uso non compatibile: è quella che non si può insediare nella zona, in quanto comportante effetti negativi, e che, pertanto, non può convivere in contiguità alla destinazione d'uso principale.

Le destinazioni d'uso non compatibili e le eventuali quantità ammissibili sono indicate nelle norme di ciascuna zona di cui al Titolo III.

2. **Categorie:**

Il Piano delle Regole definisce le destinazioni d'uso consentite nelle zone di cui al Titolo III delle norme con le categorie elencate nel presente articolo.

Le categorie e le definizioni di seguito elencate hanno effetti limitatamente ai criteri localizzativi utilizzati dal Piano delle regole per l'indicazione delle destinazioni d'uso ammesse nelle zone. Pertanto non hanno effetti sulle modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione, per le quali sono invece valide le disposizioni generali vigenti.

Attività che non dovessero comparire negli elenchi del presente articolo dovranno essere inserite, per analogia, ove possibile, nelle categorie qui di seguito indicate.

AG Agricoltura: consiste nell'uso del suolo per lo svolgimento di attività volte alla coltivazione della terra e all'allevamento zootecnico non intensivo.

Comprende le seguenti destinazioni d'uso integrative: residenza (**RS: 1-2**), limitatamente alle esigenze e ad esclusivo uso dei conduttori del fondo, entro i limiti quantitativi dettati dalle disposizioni generali vigenti.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. campi coltivati;
2. colture florovivaistiche;
3. colture orticole;
4. boschi;
5. pascoli;
6. serre;
7. fabbricati ed impianti direttamente connessi alla lavorazione della terra e attrezzature annesse (edifici per l'allevamento animale non a carattere intensivo, fienili, depositi per attrezzi e macchinari, silos, serbatoi idrici, stalle, ecc.).
8. attività agrituristiche

PR Produzione: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento di attività volte alla estrazione di materie prime, alla fabbricazione di prodotti commerciali (sia mediante trasformazione del grezzo o del semilavorato, sia mediante assemblaggio di parti prodotte altrove), alla loro conservazione, manutenzione e riparazione. Comprende anche le seguenti destinazioni d'uso integrative: residenza (**RS 1-2**) nella misura massima di un alloggio con 150 mq di Slp massima per unità, riferita esclusivamente alla residenza del proprietario e/o del custode; laboratori di ricerca e sperimentazione (**TR 4**); attività tecniche, direzionali (**TR 1**), commerciali, espositive, di ristoro e ricreative, mense aziendali (**EP 4**). Le percentuali di Slp ammesse per ogni unità produttiva o per i piani attuativi vengono indicate nelle norme di zona di cui al Titolo III.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. officine industriali;
2. officine artigianali;
3. magazzini e depositi coperti e scoperti, a servizio di officine industriali e artigianali, anche non localizzate nello stesso lotto;
4. edifici per l'allevamento animale a carattere intensivo;
5. edifici per la trasformazione, lavorazione e immagazzinamento di prodotti agricoli;
6. spazi ospitanti attività per la riparazione delle carrozzerie;
7. spazi aperti ed impianti per l'attività di rottamazione;
8. spazi ospitanti le attività dell'artigianato di servizio (es: idraulico, elettricista, tappezziere, restauratore, ecc...)
9. strutture e servizi per il settore della distribuzione (piattaforme logistiche)

TR Terziario: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento di attività dirette alla produzione e alla fornitura di servizi. Quando ricopre il ruolo di destinazione d'uso pertinenziale comprende le attività di gestione e amministrazione di attività di natura produttiva.

Comprende anche le seguenti destinazioni d'uso integrative: residenza (**RS 1-2**), solo per il custode con la limitazione a 150 mq di Slp.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. edifici per uffici;
2. locali per uffici e studi professionali;
3. locali ed edifici per istituti di credito e assicurazioni;
4. locali ed edifici per centri di ricerca scientifica e tecnologica.

CM Commercio: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento di attività dirette alla vendita di beni e alla fornitura di alcuni servizi.

Comprende anche le seguenti destinazioni d'uso integrative, complessivamente in quantità non superiore al 10 % della Slp totale, salvo specifiche indicazioni del piano: terziario (**TR 2**); esercizi pubblici (**EP 1-2**) non oltre i 200 mq. di Slp.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. negozi per la vendita al dettaglio, con Slp fino a mq. 400;
2. supermercati di quartiere, con Slp fino a mq. 1.500;
3. spazi ospitanti le attività dell'artigianato di servizio (idraulico, elettricista, parrucchiere, calzolaio, tappezziere, restauratore, estetista, sarto, lavanderia, ecc.) con Slp fino a 400 mq;
4. autolavaggi;
5. magazzini e depositi coperti e scoperti, anche non localizzati nello stesso lotto dei rispettivi centri di vendita;
6. spazi attrezzati per la vendita all'aperto;
7. spazi per attività di internet point e telecomunicazioni
8. ludoteche, sale giochi, bowling, ecc. (con Slp fino a mq. 200);
9. discoteche e sale da ballo (con Slp fino a mq. 400).

In assenza di strumentazione per il governo delle attività commerciali, queste sono consentite nei limiti prescritti dalle normative vigenti in materia.

EP Esercizi ad uso collettivo: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento di attività volte alla somministrazione di bevande e alla ristorazione.

1. bar;
2. ristoranti;
3. self-service;
4. mense.

RS Residenza: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento di tutte le funzioni che appartengono alla dimensione domestica dell'abitare.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari per la residenza permanente;
2. locali e/o edifici di pertinenza, strettamente legati allo svolgimento delle funzioni domestiche, per i quali non è prevista la permanenza di persone.

AR Attrezzature ricettive: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per consentire la permanenza temporanea di persone e per offrire loro i servizi necessari al soggiorno.

Comprende anche le seguenti destinazioni d'uso integrative, complessivamente in quantità non superiore al 20 % della SIp: esercizi pubblici (**EP 1-2-3**); commercio (**CM 1**).

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. alberghi;
2. motel;
3. pensioni e locande;
4. residence;
5. bed&breakfast;
6. ostelli.

SAC Servizi e attrezzature di interesse collettivo: consiste nell'uso degli edifici o dello spazio aperto, pubblici o privati, ai fini dello svolgimento di attività ricreative, culturali e assistenziali dirette a tutti i cittadini, o ai fini della fornitura di servizi di interesse collettivo.

Tali destinazioni d'uso possono occupare aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o di interesse generale (Cfr. Aree private di uso pubblico) qualora siano promosse dall'amministrazione comunale; da enti pubblici (economici e non); da società a prevalente capitale pubblico preposte alla gestione dei servizi pubblici; da soggetti privati convenzionati con l'amministrazione comunale, fatto salvo quanto previsto dalla LR N.12 del 2005 a proposito degli edifici di culto e delle attrezzature destinate a servizi religiosi.

Si suddividono in:

SS Servizi sociali e assistenziali: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per fornire servizi di natura assistenziale, diretti alle persone e alle famiglie; per consentire lo svolgimento di pratiche associative e per la partecipazione alla vita collettiva.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. centri di assistenza sociale;
2. consultori familiari;
3. sedi per associazioni ;
4. centri socio-culturali di quartiere (con le seguenti destinazioni d'uso integrative: esercizi pubblici (**EP 1**) fino a un massimo di 200 mq. di SIp).
5. comunità terapeutiche

SAM Servizi amministrativi: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per l'insediamento delle attività dell'amministrazione comunale, degli enti pubblici (economici e non), da società a prevalente capitale pubblico preposte alla gestione dei servizi pubblici.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. uffici tecnici e amministrativi comunali;
2. uffici degli enti pubblici e delle società a prevalente capitale pubblico (Inail, Inps, Poste, ecc.).

IB Istruzione di base e dell'obbligo: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento delle attività legate alla scuola dell'obbligo.

Comprende anche le seguenti destinazioni d'uso integrative: residenza (**RS 1-2**), solo per il custode e fino a un massimo di 150 mq. di SIp; impianti sportivi (**ST**); esercizi pubblici (**EP 1-4**) con dimensionamento opportuno in relazione al servizio principale offerto.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. asili nido;
2. scuole materne;
3. scuole elementari;
4. scuole medie;
5. collegi, convitti, pensionati.

OS Servizi sanitari: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per il ricovero e la cura dei malati e per fornire servizi diagnostici. Comprende anche le seguenti destinazioni d'uso integrative: residenza (**RS 1-2**), solo per il custode e fino a un massimo di 140 mq. di Slp; esercizi pubblici (**EP 1-3-4**) con dimensionamento opportuno in relazione al servizio principale offerto.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. cliniche;
2. ambulatori e poliambulatori;
3. case di riposo e di cura;
4. locali ospitanti centri di analisi e diagnosi e medico-specialistici.
5. centri diurni integrati

CR culto e servizi religiosi: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento delle attività legate alle pratiche religiose, ivi compresi gli edifici e le attrezzature destinati all'abitazione dei ministri del culto e del personale di servizio; all'attività di formazione religiosa; alle attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, connesse all'esercizio del ministero pastorale e che non abbiano fini di lucro.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. edifici di culto;
2. case canoniche;
3. centri oratoriali.

SC Spettacolo e cultura: consiste nell'uso degli edifici o dello spazio aperto per lo svolgimento di rappresentazioni artistiche di fronte ad un pubblico, di convegni, manifestazioni e pratiche culturali, di attività volte allo svago e all'uso del tempo libero. Comprende le seguenti destinazioni d'uso integrative: esercizi pubblici (**EP 1-2-3**) in quantità non superiore a 200 mq. di Slp.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. teatri;
2. cinematografi ad una o più sale;
3. auditorium e spazi plurifunzionali per lo spettacolo;
4. sale per convegni e manifestazioni;
5. biblioteche;
6. musei;
7. locali ed edifici per esposizioni;
8. spazi attrezzati per ospitare manifestazioni culturali e/o ricreative all'aperto, ivi compresi circhi e luna park.

ST Sport: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento di pratiche sportive amatoriali e/o agonistiche.

Comprende le seguenti destinazioni d'uso integrative: esercizi pubblici (**EP 1**) in quantità non superiore a 200 mq. di Slp.

Fanno capo a questa destinazione d'uso i seguenti impianti, sia in sede propria, sia eventualmente inseriti all'interno di parchi e giardini:

1. palestre;
2. piscine;
3. palazzi dello sport;
4. piste per l'atletica leggera;
5. campi di gioco scoperti e coperti (calcio, tennis, basket, pallavolo, bocce, ecc.);
6. edifici per spogliatoi e servizi igienici.
7. maneggi

SA Spazi aperti: consiste nell'uso del suolo non edificato ai fini della realizzazione di spazi verdi e pavimentati d'uso collettivo, con limitate presenze di edifici accessori di servizio, ivi comprese le aree non soggette ad interventi di modificazione del suolo e da preservare nello stato naturale attuale o da riqualificare.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. parchi;
2. parchi urbani;
3. orti del tempo libero e giardini;
4. piazze, sagrati e spazi pavimentati;
5. aree naturali ed aree piantumate a filare
6. parchi agricoli.

IT Impianti tecnologici urbani: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per l'assolvimento di compiti primari riferiti alla distribuzione dell'energia, alla comunicazione immateriale (radio-televisiva e di telecomunicazione), alla adduzione e refluo di volumi idrici.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. impianti connessi alla distribuzione dell'acqua potabile (presa, depurazione, filtro, sterilizzazione, raddolcimento, ecc.);
2. impianti puntuali relativi alla distribuzione dell'energia elettrica;
3. impianti puntuali relativi alla distribuzione del gas metano;
4. impianti puntuali relativi allo smaltimento e trattamento delle acque luride;
5. impianti puntuali relativi ai servizi postelegrafonici, telefonici e radiotelevisivi.
6. piazzole ecologiche
7. impianti puntuali relativi allo smaltimento e trattamento dei rifiuti;
8. distributori di carburante per autotrazione

P Autorimesse e parcheggi: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per consentire la sosta degli autoveicoli.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. parcheggi in superficie scoperti;
2. parcheggi coperti e sotterranei ad uno o più piani.

AC Attrezzature comunali: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per l'insediamento di attività tecniche, manutentive, di conservazione e gestione relativamente agli impianti tecnologici urbani, al trasporto pubblico e al trattamento dei rifiuti.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. laboratori e officine comunali e o pubbliche;
2. magazzini e depositi;
3. rimesse del trasporto pubblico urbano.

AS Attrezzature speciali:

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. impianti e caserme militari;
2. caserme carabinieri, finanza e polizia;
3. caserme vigili del fuoco;
4. aree e servizi per la protezione civile;
5. impianti e piazzole per la raccolta e il trattamento dei rifiuti di interesse comunale e/o sovracomunale;
6. cimiteri.

Art. 13 (Opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria)

1. Opere di urbanizzazione primaria

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a. strade per la viabilità principale, di servizio ai singoli insediamenti e di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, ivi compresi marciapiedi, aiuole spartitraffico ed aree lungo strada per la sosta;
- b. parcheggi pubblici al servizio dei singoli insediamenti, nella misura prevista dalle normative vigenti;
- c. percorsi pedonali e ciclabili in sede propria o contigui alle sedi stradali;
- d. spazi destinati al verde attrezzato a servizio diretto dei singoli edifici;
- e. reti fognarie per la raccolta delle acque bianche e nere, comprese le relative opere accessorie, costituenti la principale rete urbana, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla rete principale, compresi gli impianti di depurazione;
- f. reti per la distribuzione dell'acqua potabile, comprese le opere e gli impianti per la captazione, sollevamento e distribuzione, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana;
- g. reti di distribuzione dell'energia elettrica per usi pubblici e privati, industriali e domestici, compresi gli impianti necessari per l'illuminazione dello spazio pubblico;
- h. reti di distribuzione del gas per usi pubblici e privati, industriali e domestici, compresi gli impianti puntuali necessari;
- i. reti telefoniche per usi pubblici e privati, industriali e domestici, compresi gli impianti puntuali necessari alla derivazione e allacciamento;
- l. cavedi per telecomunicazioni

2. Opere di urbanizzazione secondaria

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a. asili nido e scuole materne;
- b. scuole dell'obbligo;
- c. mercati di quartiere;

- d. delegazioni comunali;
 - e. chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
 - f. cimiteri;
 - g. impianti sportivi di quartiere;
 - h. centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie (ivi comprese le opere destinate al trattamento dei rifiuti L. 29/10/1987, n. 441);
 - i. aree verdi e spazi aperti attrezzati di quartiere;
 - j. parcheggi pubblici nelle aree industriali.
 - k. presidi per la sicurezza pubblica
3. La dotazione minima di aree destinate alle urbanizzazioni secondarie di cui al comma 2 per interventi di natura residenziale è pari a 30 mq per ogni abitante insediabile sul territorio comunale.
La dotazione minima di aree destinate alle urbanizzazioni secondarie di cui al comma 2 è pari al 10% della SIp per interventi in ambiti artigianali o produttivi.
La dotazione minima di aree destinate alle urbanizzazioni secondarie di cui al comma 2 è pari al 100% della SIp per interventi di natura commerciali, o assimilabili, di piccola e media dimensione; e 200% della SIp per interventi di natura commerciali, o assimilabili, di grande dimensioni.
La dotazione minima di aree destinate alle urbanizzazioni secondarie di cui al comma 2 per insediamenti terziari è assimilata a quella degli interventi residenziali.
4. Nel calcolo relativo alla dotazione minima di aree sono escluse le aiuole spartitraffico o il verde di arredo urbano, e i percorsi ciclo-pedonali e ippici e gli ambiti di compensazione ambientale extraurbani.
5. La determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sarà effettuata secondo criteri da stabilirsi mediante deliberazione Consigliare.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

CAPO I – MODALITA' DI ATTUAZIONE

Art. 14 (Modalità di attuazione del Piano delle regole)

1. Il Piano delle Regole si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata (piani particolareggiati, piani di edilizia economica e popolare, piani per gli insediamenti produttivi, piani di recupero, programmi integrati di intervento, programmi di recupero urbano, piani di lottizzazione convenzionati) e attraverso intervento edilizio diretto.
2. Nel caso l'intervento interessi più proprietà, il volume edificabile di spettanza di ciascuna di esse viene computato in base alla superficie di ogni proprietà compresa nell'intervento.

CAPO II -STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 15 (Titoli abilitativi)

1. L'attuazione del Piano delle regole è prevista mediante titoli abilitativi subordinati all'esecutività dell'eventuale Piano Attuativo che li comprende, secondo i disposti della normativa vigente, subordinati, in particolare, a:
 - a) corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura e con le modalità stabilite dalla vigente delibera comunale, salvo maggiori oneri derivanti dall'applicazione dell'eventuale convenzione del Piano Attuativo, nel quale l'opera permessa è compresa, salvo il caso di esecuzione diretta delle opere e fatti salvi i casi di permessi gratuiti previsti dalle leggi vigenti;
 - b) monetizzazione o cessione diretta nelle zone previste dagli elaborati di specifica disciplina del Piano delle regole di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in misura non inferiore a quanto previsto dalle leggi vigenti in materia e dalle presenti norme;
 - c) corresponsione di un contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi delle leggi vigenti;
 - d) rispetto delle destinazioni d'uso assegnate dal progetto assentito alle singole unità immobiliari;
 - e) rispetto delle disposizioni di legge vigenti in materia.
2. Disposizioni generali
 - ai fini della determinazione della superficie fondiaria e della capacità insediativa dei lotti autorizzabili mediante (semplice) permesso di costruire, è inclusa nella Superficie Fondiaria Sf l'area di sedime dell'edificio da costruire o da ampliare e quella circostante formante con essa un complesso continuo, soggetta alla medesima disciplina urbanistica e appartenente al medesimo proprietario o avente titolo equipollente;
 - ai fini del calcolo della volumetria e/o della superficie lorda di pavimento di nuova edificazione, dovrà essere detratta la volumetria e/o la superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti sull'area costituente superficie fondiaria, dei quali si preveda la conservazione;
 - prima del rilascio del permesso di costruire per interventi di nuova edificazione od ampliamento, l'Amministrazione accerta che sull'area costituente superficie fondiaria ai

sensi del presente articolo non esistano vincoli derivanti da precedenti concessioni edilizie o permessi relativi all'area stessa, anche se assunti da persona diversa dal richiedente il permesso di costruire, ovvero da edifici preesistenti;

- dovrà altresì essere accertato se esistano servitù di qualunque tipo e natura a favore del Comune, limitative del diritto di edificazione;
 - il rilascio del titolo abilitativo non comporta limitazioni dei diritti dei terzi;
 - in caso di acquisto di un'area limitrofa a quella di intervento è in facoltà del proprietario includerla o meno nel calcolo della superficie fondiaria complessiva. Nel caso in cui tale area sia inclusa nella superficie fondiaria, al fine di verificare la capacità insediativa ammissibile in base ad essa, troverà applicazione quanto previsto dai commi precedenti;
 - a seguito di frazionamenti successivi all'adozione del presente PGT di aree edificate (o per le quali sia stata rilasciata permesso di costruire) le verifiche suddette, con riferimento al fondo originario, saranno effettuate sulla base dei parametri del presente Piano delle regole.
3. Cessione di diritti di edificazione
- sono consentite cessioni fra aree confinanti, aventi la stessa destinazione urbanistica e appartenenti a proprietari diversi, dei diritti di edificazione relativi ai parametri edilizi ed urbanistici per interventi di nuova edificazione e di ampliamento;
 - non si considerano confinanti le aree separate da una strada pubblica;
 - non sono consentite cessioni tra aree comprese in ambiti territoriali diversi, fra quelle individuate dal presente Piano delle Regole;
 - la cessione ha rilevanza meramente sul piano edilizio ed urbanistico e prescinde dall'effettivo trasferimento del diritto di proprietà o di altro diritto reale o personale sull'area corrispondente.
 - la cessione di S_{lp} e/o di V tra terreni confinanti ha come effetto l'asservimento della porzione di S_f corrispondente ai fini della verifica del S_c.
 - La cessione dei diritti di edificazione dovrà essere dimostrata con presentazione e registrazione in conservatoria immobiliare.

Art. 16 (Piani attuativi di iniziativa pubblica e di iniziativa privata)

1. I piani attuativi di iniziativa pubblica comprendono:
- Piani particolareggiati di cui all'art. 13 e seguenti della Legge 17.08.1942 n. 1150;
 - Piani di recupero di cui agli artt. 27 e 28 della Legge 05.08.1978 n. 457;
 - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge 18.04.1962 n. 167;
- Tali Piani dovranno sempre comprendere le previsioni planivolumetriche e tipologiche allo scopo di configurare un organico sviluppo urbano;
- Piani per gli Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971 n. 865;
 - Piani di Lottizzazione d'Ufficio di cui al penultimo comma dell'art. 28 della Legge 17.08.1942 n. 1150.
2. I Piani attuativi di Iniziativa Privata comprendono:
- Piani di Recupero di cui agli artt. 27 e 28 della Legge 05.08.1978 n. 457, secondo le modalità dell'art. 30 della stessa Legge;
 - Piani di Lottizzazione Convenzionata di cui all'art. 28 della Legge 17.08.1942 n. 1150.
3. I Programmi di iniziativa sia pubblica sia privata comprendono:
- Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) disciplinati dalla L.R. 12/2005 s.m.i; essi hanno l'obiettivo prioritario di promuovere la riqualificazione urbana del tessuto urbano, edilizio ed ambientale del territorio comunale.

L'attuazione di P.I.I. è subordinata all'esistenza di due dei seguenti elementi:

- la previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- la compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- una rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.
- I programmi integrati di intervento sono sottoposti a VAS con le modalità previste dalla vigente legislazione statale e regionale.

Art. 17 (Piani di Attuazione)

1. Nelle zone indicate dal Piano delle Regole gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano di Attuazione convenzionato esteso a tutta l'area individuata negli elaborati di Piano.

I proprietari proponenti un Piano Attuativo devono presentare domanda al Comune.

2. La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) Stralcio del Piano delle Regole con la perimetrazione del territorio soggetto a lottizzazione, in modo che risultino chiare le connessioni tra il Piano di Attuazione, la zona entro cui esso è inserito e il Piano delle regole;
- b) Stralcio delle Norme di Piano che disciplinano i Piani di Attuazione e le zone sottoposte a Piano di Lottizzazione;
- c) Mappa Catastale, in scala opportuna, corredata dagli elenchi catastali delle proprietà comprese nel progetto di Lottizzazione, e titolo di proprietà o altro titolo idoneo a dimostrare la natura del diritto esercitato sulle aree interessate al progetto;
- d) Planimetria orientata, in scala almeno 1:500, dell'area soggetta al Piano di Attuazione contenente il rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno con l'indicazione dei capisaldi di riferimento, il rilievo e la individuazione delle essenze arboree e delle presenze ambientali, l'indicazione di tutti i fabbricati già esistenti e, per ognuno di essi, della superficie coperta, dell'altezza, della cubatura (o Slp) della destinazione e della rispettiva area di pertinenza;
- e) Progetto planivolumetrico quotato in scala 1:500, corredata da schemi planivolumetrici in scala 1:500 o 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- f) Schemi planimetrici in scala 1:500 delle aree di urbanizzazione primaria e, ove nel caso, delle aree di urbanizzazione secondaria;
- g) Planimetria in scala 1:500 con l'individuazione delle aree di uso pubblico, di quelle da cedere in proprietà al Comune;
- h) Tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicate le funzioni insediabili e le relative quantità, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di edificabilità territoriali e fondiari, la quantificazione delle aree da cedere e delle eventuali aree da monetizzare;
- i) Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondarie se non monetizzate.
- j) Relazione illustrativa del progetto;
- k) Proposta di convenzione.

Art. 18 (Convenzione dei Piani di Attuazione e dei Permessi di costruire convenzionati)

1. La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi, è definita dalle vigenti disposizioni di legge nazionale e regionale a cui fare riferimento.
2. Le convenzioni dei Piani di Attuazione e dei Permessi di costruire convenzionati, nel rispetto comunque di quanto previsto dalle normative vigenti, dovranno prevedere quanto stabilito dalla **Convenzione Tipo**.
3. La cartografia di Piano individua con apposita perimetrazione gli ambiti soggetti a titolo abilitativo convenzionato. L'attuazione degli interventi può avvenire unitariamente o per singoli lotti funzionalmente autonomi.
Per questo, possono essere individuate le aree pubbliche a standards per la sosta da realizzarsi a carico del soggetto attuatore dell'iniziativa edificatoria e le aree edificabili i cui indici urbanistici sono assimilati a quelli della città consolidata.

Art. 19 (Piani Attuativi già convenzionati)

1. Tale zona comprende aree sottoposte a un Piano Attuativo vigente alla data di adozione del presente Piano delle Regole. L'edificazione è subordinata al rispetto degli indici e delle modalità dal Piano stesso, delle relative previsioni planivolumetriche, nonché delle condizioni contenute nella relativa convenzione a prescindere dalle indicazioni delle tavole di piano.
2. In caso di cessazione della validità della convenzione, l'attuazione del piano potrà avvenire previa nuovo convenzionamento che riconfermi le previsioni e le modalità di attuazione della cessata convenzione. In particolare, dovrà essere confermato tutto quanto attenga ai rapporti tra pubblico e privato (es: monetizzazioni, urbanizzazioni, cessioni, ecc.) fatto salvo eventuali diverse disposizioni proposte dalla pubblica amministrazione. Il tutto fatto comunque salvo la coerenza con gli obiettivi e le opzioni generali del PGT come illustrate nel Documento di Piano.

Art. 20 (Elaborati richiesti per gli interventi)

1. Per tutti gli interventi soggetti a titolo abilitativo è richiesto un progetto costituito dai seguenti elaborati:
 - stralcio della Tavola di Piano delle Regole con l'esatta individuazione dell'area e dell'immobile interessato;
 - stralcio della tavola di progetto dello strumento attuativo o AT eventualmente vigente per l'area di intervento, con l'esatta ubicazione dell'area e dell'immobile interessato;
 - relazione generale illustrante le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata e quelle delle finiture, nonché i criteri che hanno presieduto alla sistemazione degli spazi aperti con allegata una tabella contenente i dati relativi agli indici edilizi ed urbanistici esistenti e di progetto;
 - indicazioni relative a tutti gli impianti che incidono sulla composizione dell'edificio e sulle condizioni di efficienza energetica. In particolare la documentazione dovrà essere idonea a dimostrare la rispondenza delle condizioni di isolamento acustico e termico dell'edificio e della rete tecnologica alla normativa vigente e, nel caso di autorimesse e di locali interrati, delle norme di sicurezza antincendio.
2. Per gli interventi ricadenti in aree o su edifici compresi nelle zone produttive, la relazione dovrà contenere le descrizioni delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali

in uso anche in rapporto alla sicurezza interna ed esterna della fabbrica. Vanno specificate inoltre l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni, le quantità di acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento. E' anche richiesta una specifica relazione tecnica sugli impianti per l'abbattimento delle immissioni atmosferiche.

3. Per qualsiasi tipo di intervento (ad eccezione del solo cambiamento della destinazione d'uso) deve essere prodotta una documentazione che mostri l'inserimento nel contesto dell'edificio sul quale interviene. Della documentazione dovrà far parte un rilievo fotografico d'insieme e di dettaglio e l'adeguata documentazione che permetta di valutare le caratteristiche principali degli spazi esterni ed interni e l'inserimento dell'intervento nel contesto.
4. Per gli interventi di restauro (re) il progetto dovrà essere redatto sulla base di rilievi che rappresentano la geometria dell'edificio, i materiali e le tecniche di costruzione utili alla individuazione della situazione originaria e delle successive stratificazioni storiche.
5. Per gli interventi di restauro (re), risanamento conservativo (rc), ristrutturazione (ri) e nuovo impianto (ne) degli spazi aperti sono richieste sezioni significative, riferite all'intera estensione dell'area, rappresentanti il profilo del terreno naturale e di quello sistemato e una planimetria che riporti le quote altimetriche idonee a documentare l'andamento del terreno.
6. Per gli interventi di manutenzione straordinaria (ms), risanamento conservativo (rc), ristrutturazione edilizia (ri), ampliamento (a), va prodotta una documentazione che illustri quanto previsto dalla art. 28 L10/91.
7. Interventi nei Nuclei di antica formazione: Per gli interventi sugli edifici e spazi aperti dei nuclei antichi individuati nelle tavole di Piano sono richiesti i seguenti elaborati eventualmente in aggiunta a quanto specificato nel Regolamento Edilizio:
 - stralcio della tavola di azionamento del Piano delle Regole;
 - stralcio della planimetria che individui con esattezza l'edificio interessato;
 - estratto di mappa catastale;
 - rilievi redatti in scala 1:100 con individuazione degli edifici adiacenti o facenti parte del medesimo complesso e descrizione delle destinazioni d'uso relative a tutti i piani.
 - rilievo fotografico e geometrico in scala non inferiore a 1:100 dei prospetti, esteso almeno agli edifici adiacenti o a quelli del complesso;
 - rilievo fotografico del contesto teso a rappresentare tutte le caratteristiche salienti degli spazi aperti circostanti all'edificio oggetto di intervento;
 - copia del titolo di proprietà dell'immobile o estremi dell'atto notarile o altra documentazione atta a comprovare il titolo di proprietà;
 - documentazione storica disponibile (planimetrie, fotografie, stampe e altri documenti);
 - scheda relativa all'inventario dei beni culturali ambientali, ove esista, per l'intervento richiesto;
 - rilievo dello stato di fatto delle porzioni dell'edificio sul quale si intende intervenire a scala 1:100 con le piante di tutti i piani compresi quelli delle coperture e degli scantinati, con i prospetti esterni quotati con indicate le aperture tamponate, le sezioni longitudinali e trasversali, le strutture di cui sia precisata ove possibile la tecnica costruttiva, i cortili e/o giardini annessi con indicate le essenze vegetali presenti e le relative dimensioni;
 - rilievo in scala adeguata o esauriente documentazione fotografica degli elementi di finitura (serramenti di porte e finestre, ringhiere, pavimentazioni, soglie, gradini ecc.) sia interni sia esterni, dei particolare architettonici e decorativi (cornicioni, cornici, stemmi, capitelli, elementi in ferro, stucchi, bassorilievi, sculture, affreschi, targhe, lapidi ecc.);

- Sagome delle piante e prospetti degli edifici circostanti con i progetti di intervento in scala 1:100 e comunque in modo da potere essere valutata la contestualizzazione dell'intervento;
 - in caso di intervento di manutenzione straordinaria il rilievo grafico e fotografico richiesto è limitato alla parte di edificio o di spazio aperto oggetto di intervento;
 - Gli elaborati grafici relativi all'immobile oggetto di intervento devono essere quotati, corredati di dimensioni, superficie, altezza di ciascun vano. Devono essere indicate, per ciascun vano, le destinazioni d'uso esistenti al momento del rilievo;
 - l'individuazione, ove documentabile, del tipo edilizio originale e delle sue eventuali modifiche, trasformazione o aggiunte nel tempo;
 - in caso di risanamento conservativo (rc) o restauro (re) il rilievo dei materiali costruttivi con indicazioni del loro stato di conservazione;
 - tavole di progetto che consentano di comprendere gli interventi rispetto allo stato di fatto documentato;
 - relazione generale illustrante le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata e quelle delle finiture nonché i criteri che hanno presieduto alla sistemazione degli spazi aperti con allegata una tabella contenente i dati relativi agli indici edilizi ed urbanistici esistenti e di progetto;
 - per comprovare l'impossibilità tecnica di conservare i prospetti esistenti di edifici sottoposti a conservazione formale e valorizzazione funzionale (cf), si dovrà produrre documentazione e relazioni asseverate da professionista abilitato contenenti, tra le altre verifiche strutturali, misure di resistenza residua della muratura effettuata da laboratorio certificato.
8. Per gli interventi di modifica degli impianti vegetazionali e del disegno di suolo degli spazi aperti circostanti edifici individuati nelle tavole di Piano sono richiesti:
- rilievo degli impianti vegetazionali (localizzazione e identificazione botanica di alberi ed essenze arbustive principali), degli spazi pavimentati e delle attrezzature esistenti a scala non superiore a 1:200 con eventuali dettagli (pavimentazioni, costruzioni, arredi, recinzioni ecc.) e documentazione fotografica particolareggiata;
 - rilievo dello stato di degrado del suolo, della vegetazione.
 - Progetto degli eventuali manufatti, progetto di piantumazione con indicate essenze, sesto di impianto, relazione con manufatti preesistenti e di progetto, il tutto a scala non superiore a 1:200 con indicazioni dei materiali caratterizzanti, verifiche dell'impatto visivo all'esterno dell'area d'intervento risultante dalla trasformazione dello spazio aperto e rapportato allo stato di fatto.
9. Per gli interventi su edifici esistenti deve essere prodotta una relazione tecnica nei casi previsti ed ai sensi della Norme Tecniche delle Costruzioni DM 14.1. 2008
10. Certificazione energetica: nei casi e nei modi previsti dalla normative vigente, sarà da produrre documentazione relativa alla certificazione energetica degli immobili oggetto d'intervento.

TITOLO III SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI

CAPO I – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO E DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 21 (Suddivisione del territorio)

1. Il territorio di Comunale è suddivisibile nei seguenti ambiti principali:

Ambiti per gli insediamenti residenziali comprendenti:

Nuclei di antica formazione;
Città consolidata;
Ambiti residenziali di completamento in attuazione a P.A. vigente e convenzionato;
Ambiti di trasformazione (AT) e Comparti di Riqualificazione urbana (CRU)
Aree a verde privato.

Ambiti per gli insediamenti produttivi e commerciali extra-agricoli comprendenti:

Ambiti produttivi artigianali e commerciali esistenti;
Ambiti produttivi di completamento in attuazione a P.A. vigente e convenzionato.
Ambiti di trasformazione (AT)

Ambiti destinati all'attività agricola comprendenti:

Ambiti agricoli di pianura irrigua (ref. PTCP provincia di Lodi);
Ambiti agricoli di filtro (ref. PTCP provincia di Lodi);
Ambiti agricoli di pianura di coltura (ref. PTCP provincia di Lodi);
Ambiti rurali in diretta relazione con il tessuto urbano (ref. PTCP provincia Lodi)
Margini di interazione con i valori del territorio rurale (ref. PTCP provincia Lodi)
Nuclei cascinali e case sparse;

Indicazioni per la tutela e valorizzazione ambientale comprendenti:

Corridoi ambientali sovrasistemici di importanza regionale (ref. PTCP provincia di Lodi);
Corridoi ambientali sovrasistemici di importanza provinciale (ref. PTCP provincia di Lodi);

Aree di protezione dei valori ambientali (ref. PTCP provincia di Lodi);

Aree di conservazione dei valori di naturalità del territorio agricolo (ref. PTCP provincia di Lodi);

Questo ultimo è integrato e individuato dal Piano nelle:

Aree di protezione dei valori ambientali.

Parco locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) del Lambro e del Po

Settori riqualificazione ambientale: sono previste indicazioni operative di particolare tutela o valorizzazione ambientale che si sovrappongono alle precedenti caratterizzazioni di ambito.

Zone di Protezione Speciale (ZPS) (ref. PTCP provincia di Lodi);

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

2. Questa articolazione trova corrispondenza nella suddivisione del territorio in ambiti che presentano caratteri ricorrenti e alle quali sono riferite le regole che ne governano la tutela, adeguamento, trasformazione. In altri termini, le modalità di classificazione del territorio in ambiti omogenei, in modo coerente con il riconoscimento dei caratteri specifici delle varie zone, sono uniformate alle indicazioni fornite dalla normativa vigente ed in particolare a quanto stabilito dalla Legge Regionale n.12 del 2005 s.m.i.

3. La cartografia di Piano individua le località interessate da **ritrovamenti archeologici**. Per tali zone si prescrive che progetti comportanti scavi vengano trasmessi all'ufficio soprintendenza dei beni archeologici per l'espressione del parere di competenza e la programmazione d'indagini archeologiche preliminari.
4. **Recinzioni:** in assenza di titolo abilitativo le recinzioni sono realizzabili esclusivamente in siepi arboree e rete/filo metallico su paletti e similari e comunque limitatamente alle aree individuate per la edificazione privata o per tutelare la pubblica incolumità.
A seguito di ottenimento del titolo abilitativo e fatto salvo diverse disposizioni di cui alle presenti norme o per particolari aspetti architettonici ed ambientali, nelle aree prospicienti gli spazi pubblici esistenti o previsti, le recinzioni debbono essere parzialmente trasparenti, eventualmente dotate di zoccolo con altezza non superiore a 50cm e con parti opache di estensione non superiore a 3 ml e per una percentuale sulla lunghezza del tratto inferiore al 30%. Dal calcolo si escludono gli accessi carrai e pedonali. L'altezza complessiva non potrà superare i 2 ml. In corrispondenza di incroci, le recinzioni devono essere trasparenti per una lunghezza di ml 5 misurati dallo spigolo in corrispondenza dell'incrocio.
5. **immobili e complessi di interesse storico, architettonico e testimoniale:** la cartografia di piano con apposita simbologia e il SIRBEC della Regione Lombardia individua gli immobili di interesse storico, architettonico e testimoniale. Gli interventi su questi manufatti dovranno mantenere inalterati i caratteri morfotipologici che li contraddistinguono pur consentendo azioni compatibili con i valori che esprimono. Ciò fatto salvo altre eventuali indicazioni di cui alle presenti norme maggiormente restrittive.
Per tutte le trasformazioni e/o gli interventi riguardanti direttamente o indirettamente i beni tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. dovranno essere coinvolte preventivamente anche le Soprintendenze competenti in materia.
6. Ai sensi della normativa regionale vigente per gli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica mediante provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico (art.136 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.) o *ope legis* (art.142 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.) qualunque intervento di modifica dello stato esteriore dei luoghi è soggetto alla preventiva autorizzazione paesaggistica, secondo quanto previsto dall'art.146 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.. Tale autorizzazione è provvedimento autonomo e preordinato a titoli autorizzativi di natura urbanistico-edilizia.
Per gli ambiti non sottoposti a tutela paesaggistica, ai sensi degli artt. 35 e 39 della normativa del Piano Paesaggistico Regionale, i progetti che insistono sullo stato esteriore dei luoghi e degli edifici devono essere sottoposti ad esame di impatto paesistico, ai sensi della d.r.g. 11045 del 8.11.2002.

CAPO II - AMBITI PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 22 (Disposizioni generali per le zone residenziali)

1. Gli ambiti a destinazione residenziale, così come delimitate negli elaborati del Piano delle Regole, sono destinate alle abitazioni ed alle funzioni strettamente connesse con tale uso. In tali zone pertanto è inoltre consentita, salvo specifiche prescrizioni, l'edificazione di studi ed uffici professionali e commerciali, banche, esercizi pubblici, alberghi, ristoranti, sale per spettacolo e lo svago, uffici ed edifici di interesse pubblico o destinati alla collettività.
2. Su edifici esistenti valgono le disposizioni stabilite normativa vigente in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti.

Art. 23 (Nuclei di Antica Formazione)

1. La cartografia di piano individua i nuclei di antica formazione che comprendono aree inedificate, edifici isolati (residenze e rustici di carattere rurale) e aggregati edilizi di antica formazione, caratterizzati da particolari caratteri di pregio architettonico, testimoniale ed ambientale. I Nuclei di antica formazione sono individuati nelle tavole del Piano delle Regole.

2. **Obiettivi generali:**

- conservazione dei caratteri degli edifici di valore storico, architettonico ed ambientale;
- conservazione dei caratteri morfotipologici del tessuto edilizio;
- conservazione, manutenzione e riqualificazione degli edifici con interventi di adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie e del risiedere contemporaneo e degli impianti tecnologici;
- riqualificazione dello spazio aperto e ripristino del decoro urbano.

3. **Tipi e modalità di intervento:**

Gli interventi consentiti dovranno rispettare le indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi nel Nucleo di Antica Formazione", salvo diverse disposizioni nei commi successivi.

Queste indicazioni sono cogenti per quanto riguarda la Città esposta – cioè quella visibile dallo spazio pubblico e come definita nella Guida – mentre hanno il valore di suggerimento per le altre parti di città di antica formazione.

Salvo quanto precisato di seguito in particolare relativamente agli interventi di ampliamento (a) e ristrutturazione (ri), non è consentito modificare in maniera significativa il sedime degli edifici originali, tipologia o, in generale, il rapporto che intercorre tra lo spazio aperto e l'edificio esistente anche eventualmente attraverso interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'immobile (dr).

In generale non è consentita la realizzazione di volumi esterni al piano di falda mentre sono consentite aperture complanari al piano di falda stesso, fatto salve differenti indicazioni nei commi successivi.

In generale non sono ammessi balconi ed ingressi per boxes sul fronte prospiciente la strada.

Ai sensi della LR 12/2005, gli interventi che incidono sul paesaggio urbano sono da sottoporsi alla valutazione di impatto paesistico.

4. Nei nuclei di antica formazione sono consentiti i seguenti tipi di intervento:

- **Restauro (re); Risanamento conservativo (rc):** gli edifici che devono essere assoggettati a restauro e/o risanamento conservativo sono indicati in modo puntuale nella cartografia di Piano e comunque comprendono tutti gli immobili vincolati dalla competente soprintendenza.
- **Conservazione formale e valorizzazione funzionale ed ampliamento (cf)/(a):** gli edifici che devono essere assoggettati a conservazione formale e valorizzazione funzionale sono quelli individuati dall'elenco SIRBeC e quelli indicati in modo puntuale nella cartografia di Piano.

1. Sono concesse modifiche su particolari decorativi non originali delle facciate esterne: in questi casi si devono ripristinare gli elementi originali se documentati o attenersi alle prescrizioni della "Guida agli interventi nella città di antica formazione".

2. Gli interventi di conservazione formale e valorizzazione funzionale sono compatibili con quelli di **ampliamento (a)**. Fermo restando la tutela dei caratteri esterni degli edifici, è permesso l'aumento della Slp senza modificazioni dei prospetti indicati nella cartografia di piano.

In particolare sono permessi aumenti di volumetria in una quantità non superiore al 20% del volume libero da superfetazioni solo sui prospetti interni e non visibili dallo spazio pubblico o che non presentano alcun carattere storico, architettonico, ambientale nei modi illustrati nella "Guida agli interventi nella città di antica formazione".

Sono ammessi modifiche delle pendenze delle falde delle coperture: le nuove pendenze devono comunque rientrare nei limiti indicati nella "Guida agli interventi nella città di antica formazione". Non sono ammesse modificazioni dell'altezza di gronda sui prospetti visibili dallo spazio pubblico.

3. Per i complessi per i quali la cartografia di Piano prescrive la conservazione della sagoma tridimensionale, è consentita la riqualificazione del manufatto e totale rifunzionalizzazione con aumento e/o formazione della Slp attraverso un intervento che mantenga chiaramente riconoscibile la morfologia originaria. Si tratta di un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente ma nel rispetto dei suoi caratteri principali. Tale intervento è assimilabile a Nuova Edificazione (ne) in quanto comportante formazione di Slp.

Attraverso la scelta opportuna dei rapporti tra i pieni ed i vuoti e l'utilizzo di materiali e tecnologie costruttive adeguate, sono consentite tutte le opere necessarie a nuove forme di utilizzo dell'edificio originale e, ove consentito, delle sue parti aperte su più lati.

In caso di comprovata impossibilità tecnica di consolidare e conservare singole parti delle strutture esistenti- da attestare con le prove sui materiali indicate nella sezione delle presenti norme relativa alla documentazione da produrre per gli interventi - è ammessa la loro sostituzione. Quest'ultima dovrà avvenire in modo da riprodurre l'originale per dimensione e posizione, ogni elemento connotante esternamente il prospetto esistente, i rapporti tra i pieni e vuoti, la quota d'imposta del tetto e la sua pendenza, i cornicioni, cornici, lesene, elementi aggettanti, ecc.

- **Ristrutturazione edilizia/sostituzione edilizia ed ampliamento (Ri-Dr)/(a):** gli edifici o i complessi di edifici che nella cartografia di piano non sono identificati con la simbologia di cui ai precedenti punti, sono assoggettati al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante opere di ristrutturazione/sostituzione edilizia.

1. Tali interventi dovranno rispettare le indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi nella città di antica formazione".
2. Gli interventi di cui sopra sono compatibili con quelli di ampliamento (a) se questi ultimi rispettano le indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi nella città di antica formazione".

In particolare sono permessi aumenti di volumetria in una quantità non superiore al 20% del volume libero da superfetazioni solo sui prospetti che non presentano alcun carattere storico, architettonico, ambientale nei modi illustrati nella "Guida agli interventi nella città di antica formazione".

Sono permesse sopraelevazioni con variazione della dimensione H dell'edificio. L'altezza H risultante dall'adeguamento non potrà comunque essere maggiore di quella dell'edificio adiacente più alto, privilegiando la continuità del filo di gronda. Escludendo i sottotetti, non è comunque consentito superare il numero di piani fuori terra preesistenti.

Questi aumenti di volumetria non potranno essere sommati a quelli indicati nel comma precedente e complessivamente, non potranno superare la quantità pari al 20% del volume residenziale libero da superfetazioni.

3. Qualora la ristrutturazione di un edificio debba comportare la demolizione dell'edificio originale con sostituzione edilizia (dr) e, nel contempo, si rendano

opportuni gli ampliamenti di cui ai commi precedenti, la volumetria massima consentita è pari a quella esistente (computata nei modi definiti dalle presenti norme) maggiorata del 20% nei modi illustrati nella "Guida agli interventi nella città di antica formazione"; il sedime del nuovo edificio dovrà rispecchiare quanto più possibile quello originale, in particolare gli allineamenti sul fronte strada o spazio pubblico.

- **Ampliamento (a):** nei Nuclei di Antica Formazione, gli ampliamenti sono consentiti nei modi precisati sopra. Non si possono sommare più interventi di ampliamento in tempi successivi non essendo permesso aumentare in modo indefinito la consistenza degli edifici. Sono sempre consentiti gli ampliamenti con il mantenimento della sagoma tridimensionale dell'edificio.

Il recupero dei sottotetti è regolato dalle normative vigenti in materia e sarà da attuarsi in modo compatibile con le indicazioni del presente articolo.

- **Nuova edificazione (ne) demolizione e nuova edificazione fuori sedime (De):** Le nuove edificazioni dovranno rispettare le indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi" del Nucleo di Antica Formazione ed eventuali indicazioni delle tavole di piano (es: fronte di allineamento; altezze; ecc)

Non è ammessa una altezza H dell'edificio maggiore degli edifici adiacenti privilegiando la continuità della cortina edilizia. E' consentita la realizzazione di vani abitabili anche nei sottotetti a condizione che non venga superata l'altezza H di cui sopra;

Per i lotti liberi compresi nel nucleo di antica formazione, se con superficie fondiaria maggiore di 400mq, è consentita la nuova edificazione nelle forme di cui sopra applicando un **indice fondiario If pari a quello della città consolidata**. Tale norma non si applica ai lotti resi liberi da interventi di demolizione dei volumi principali non individuati nelle tavole di piano, per i quali si applicano le regole ai commi precedenti.

- **Demolizione (d):** gli edifici per i quali è prescritta la demolizione vengono indicati in modo puntuale nelle tavole di Piano

5. **Limite alla reiterazione degli aumenti volumetrici**

In tutti i casi in cui gli interventi prevedono ampliamenti del volume esistente, il proprietario dovrà impegnarsi con atto di vincolo unilaterale registrato e trascritto, a non usufruire ulteriormente dell'aumento di volume sull'immobile ampliato. Tale atto dovrà essere esteso anche alle aree a verde privato qualora si intenda avvalersi della possibilità di realizzare una nuova edificazione.

6. **Installazioni di antenne paraboliche, impianti fotovoltaici, impianti solari**

Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici e architettonici nel nucleo di antica formazione, sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazze, logge, giardini e cortili quando le antenne sono visibili dal piano dello spazio pubblico (città esposta). Devono essere pertanto collocate sulle coperture degli edifici sul versante opposto allo spazio pubblico.

Per pannelli fotovoltaici e solari è da privilegiare la loro collocazione su falde di tetti in modo da non essere visibili dallo spazio pubblico e comunque non è consentita la collocazione su tetti a falda di edifici vincolati dalla competente soprintendenza.

7. **Spazi aperti nei nuclei di antica formazione**

- Gli spazi aperti nei nuclei di antica formazione comprendono spazi quali, giardini, cortili, orti di pertinenza di lotti residenziali oggetto di tutela e ripristino ambientale.

In questi spazi sono consentiti eventuali modifiche del sedime degli immobili esistenti attuabili nei modi sopra descritti relativamente agli ampliamenti a)

- Ove non diversamente specificato nelle presenti norme o nelle tavole di Piano, è ammessa la realizzazione di posti auto pertinenziali e boxes nel limite di 1 mq/10mc di volumetria residenziale ad essi afferenti, realizzati con materiali riconducibili all'edificio principale. Tali manufatti dovranno essere collocati preferibilmente entro la sagoma degli edifici principali e comunque privilegiando una collocazione perimetrale e non invasiva dello spazio aperto. E' consentita inoltre la realizzazione di piscine. Il tutto fatti salvi i diritti dei terzi.
- E' vietato l'abbattimento di qualsiasi essenza arborea di alto fusto senza preventiva comunicazione all'Ufficio Tecnico. In tutti i progetti presentati per il rilascio dell'autorizzazione sopra citata, le essenze arboree esistenti dovranno essere rilevate e indicate su apposita planimetria con allegata documentazione fotografica. I progetti dovranno essere redatti in maniera da rispettare le piante esistenti per quanto possibile. Tutte le richieste di autorizzazione per interventi eventualmente ammissibili nell'ambito della zona a verde privato sulle aree di pertinenza degli edifici esistenti e/o sul patrimonio arboreo, dovranno produrre, oltre alla documentazione di cui sopra, anche il progetto della sistemazione esterna di tutta l'area.
- **E' ammessa la realizzazione di muri di cinta ciechi** nel caso in cui questi completino ed integrino in modo coerente la cortina edilizia su strada o siano integrate in un disegno complessivo di sistemazione dello spazio aperto.
- **Non sono ammessi locali, depositi, costruzioni varie** con caratteri costruttivi e dimensionali differenti dalle seguenti specifiche e comunque non più di uno per proprietà e con volume esterno effettivo tale da non eccedere 0.01mc per mq di superficie del lotto:
 - dimensioni massime della superficie coperta (comprensiva di eventuali parti aperte o proiezioni di coperture anche pensili) : 300x300 cm
 - altezza massima di gronda misurata dal piede del manufatto: 200 cm
 - la realizzazione dovrà comunque non ledere i diritti di terzi

8. Destinazioni d'uso ammesse.

1. Destinazione d'uso principale (o qualificante): RS residenza.

2. Destinazioni d'uso non compatibili, nei limiti di cui ai punti successivi.

AG agricoltura:	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.
PR produzione:	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9.
TR terziario:	
CM commercio:	2, 4, 5, 6, 8, 9.
EP esercizi pubblici:	
RS residenza:	
AR attrezzature ricettive:	2, 4
SS servizi sociali e assistenziali:	
SAM servizi amministrativi:	
IB istruzione di base e dell'obbligo:	
OS servizi sanitari:	
CR culto e servizi religiosi:	
SC spettacolo e cultura:	
ST sport:	3, 4, 7
SA spazi aperti:	1, 6.
IT impianti tecnologici:	1, 4, 5, 6, 7, 8
P autorimesse e parcheggi:	
AC attrezzature comunali:	3.
AS attrezzature speciali:	5, 6.

9. Disposizioni relative ai parametri De, Ds

De: devono essere rispettate le distanze minime tra i fabbricati prescritte dalle normative vigenti.

Ds: è consentito costruire lungo le vie pubbliche nei casi previsti dal Piano delle regole o ove esiste l'edificazione a cortina continua su strada.

Nel caso di nuovo edificio su area resa nuda previa demolizione di preesistenti edifici - salvo per gli interventi di ristrutturazione - la distanza minima di tale edificio dal confine del proprio lotto di pertinenza, sarà pari a metri 5 salvo minor distanza previo convenzionamento con la proprietà confinante, nel rispetto comunque della distanza di 10 metri tra le pareti nel caso in cui una o entrambe siano finestrate. Alternativamente potrà essere realizzata l'edificazione a confine in caso di edificio esistente sul lotto adiacente.

Nel caso di abbattimento di edificio esistente, facente parte di cortina edilizia, lungo la viabilità principale comunale, il fronte del nuovo edificio su tali strade, dovrà mantenere l'allineamento preesistente e ricostruire la preesistente cortina edilizia.

10. Rispetto di Villa Litta

La cartografia di piano individua la fascia di rispetto di Villa Litta. In quest'area non è ammessa alcuna edificazione ed occupazione di suolo allo scopo di tutelare la prospettiva e l'ambiente in cui è inserito il monumento. E' fatto divieto il taglio della vegetazione arborea esistente fatto salvo quanto utile per la corretta gestione. Tale norma è prevalente sulle altri ambiti ricadenti all'interno della fascia stessa; l'eventuale capacità edificatoria dovrà essere trasferita in aree non vincolate.

Nella medesima fascia il Piano riporta nella propria cartografia gli "Ambiti ed elementi rilevanti del sistema paesistico per cui prevedere interventi di tutela" segnalati dal PTCP della Provincia di Lodi. Per tali ambiti si rimanda a quanto indicato nella scheda "ARSP G9 - Salvaguardia del nucleo urbano storico di Orio Litta, della Villa Cavazzi-Litta e della sua visuale".

Art. 24 (città consolidata)

1. Tali zone comprendono le aree prevalentemente residenziali edificate ed i lotti liberi in esse interclusi come risulta nelle tavole del Piano delle regole.
2. In tutte le zone residenziali di cui al presente articolo, sull'edificato in cui sono presenti attività non compatibili con la residenza come di seguito riportate, gli interventi ammessi sono solo quelli riguardanti le opere di manutenzione ordinaria (mo) e straordinaria (ms).
3. L'edificazione è subordinata all'ottenimento dei titoli abilitativi ai sensi della normativa vigente.
4. L'edificazione su aree libere frazionate dopo l'adozione del PGT e derivate da particelle catastali già edificate, è ammessa nella misura corrispondente alla possibilità edificatoria residua ricavabile dall'applicazione dell'indice If fondiario alla particella catastale originaria.
5. L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

Uf	0,65 mq/mq
Rc	50%
Sp	30%
H max	10,00 ml

L'indice fondiario If unico genera diritti edificatori perequati ed è applicato a tutte le aree evidenziate in cartografia come edificabili in maniera indifferente alla destinazione funzionale.

Sono sempre fatte salve le Slp esistenti, regolarmente assentite e per le rispettive destinazioni d'uso, anche in caso di ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione. In questo caso, qualora l'indice fondiario unico generi una Slp inferiore a quella già realizzata, esso è compreso nella Slp esistente. In questi casi, H max dell'edificio in sostituzione dell'esistente, se maggiore di 10,00ml, dovrà comunque essere minore o uguale di:

- in edilizia in cortina, H maggiore di eventuali edifici contigui;
- in edilizia isolata, H di quella dell'edificio originale da demolirsi e sostituirsi

Qualora la sostituzione dell'immobile originale non consenta il rispetto dei parametri Rc e Sp, per questi l'intervento dovrà essere migliorativo rispetto alla condizione originale.

Su edifici esistenti valgono le disposizioni stabilite dagli articoli 63, 64 e 65 della L.R. 12/2005 in materia di recupero dei sottotetti.

6. La cartografia di piano identifica gli immobili sottoposti a particolare tutela dei caratteri morfotipologici. In questi casi valgono le indicazioni relative alla zona del Nucleo di antica formazione e l'intervento consentito non potrà incidere comunque sull'immagine esterna dell'immobile, fatta salva la rimozione di superfetazioni non originali (intervento tipo cf).

7. **Disposizioni relative ai parametri De, Dc, Ds**

De: La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto; in ogni caso la distanza minima tra le pareti (anche quando una sola parete sia finestrata), non deve essere inferiore a metri 10. La suddetta prescrizione si applica nel caso di prospicenza diretta tra le pareti.

Dc: Nel caso di nuovi edifici su area precedentemente ineditata o su area resa nuda a seguito di abbattimento totale di edifici preesistenti, la distanza minima di tali edifici, dal confine del proprio lotto di pertinenza, non può essere inferiore alla metà dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m 5.00, salvo minor distanza previo convenzionamento con la proprietà confinante, nel rispetto comunque della distanza minima assoluta tra pareti finestrate di m.10.00.

E' consentito costruire a confine o in aderenza ad altri edifici nei seguenti casi:

- quando esiste già un edificio a confine, privo di parete finestrata, sulla proprietà confinante; fatto salvo convenzionamento con la proprietà contigua, in questo caso l'altezza del nuovo edificio non potrà superare quella dell'edificio preesistente e comunque nel rispetto dell'altezza massima raggiungibile di cui sopra;
- quando vengano costruiti a confine contemporaneamente due edifici che formino un organismo architettonico;
- E' consentito costruire lungo le vie pubbliche ove sia già esistente l'edificazione a cortina continua;
- Per la realizzazione di boxes con altezza di colmo minore a 3 ml e media di intradosso non superiore ai 2,5 ml fatti salvi i diritti dei vicini interessati dall'intervento previo convenzionamento.

Ds: Le distanze minime fra gli edifici tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare, fermo restando quanto sopra riportato, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di m 5.00 per lato e comunque nel rispetto delle Leggi vigenti in materia.

8. **Prescrizioni particolari per gli interventi sugli spazi aperti:**

Le aree libere soggette ad interventi di nuova edificazione (ne), devono avere una adeguata piantumazione con essenze autoctone di alto fusto in ragione di almeno un albero ogni 40 mq di superficie non coperta al fine di un migliore inserimento nel contesto ambientale.

Negli spazi aperti privati è consentito il posizionamento di depositi con superficie massima inferiore a 10mq e H inferiore a 2,20 ml, in numero di uno per proprietà e fatti salvi i diritti dei terzi.

9. **Destinazioni d'uso ammesse.**

1. Destinazione d'uso principale (o qualificante): RS residenza.
2. Destinazioni d'uso non compatibili, nei limiti di cui ai punti successivi:

AG agricoltura:	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,8
PR produzione:	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,9
TR terziario:	-
CM commercio:	4, 5, 6, 7, 8,9.
EP esercizi pubblici:	-
RS residenza:	-
AR attrezzature ricettive:	-
SS servizi sociali e assistenziali:	-
SAM servizi amministrativi:	-
IB istruzione di base e dell'obbligo:	-
OS servizi sanitari:	-
CR culto e servizi religiosi:	-
SC spettacolo e cultura:	-
ST sport:	7.
SA spazi aperti:	6.
IT impianti tecnologici:	4, 5, 7
P autorimesse e parcheggi:	-
AC attrezzature comunali:	-
AS attrezzature speciali:	5, 6.

11. **Interventi sottoposti a disciplina specifica_ ambiti PCC1 3-4-5-6**

Nella cartografia di Piano sono evidenziate con la sigla PCC le aree la cui l'edificazione unitaria o per singoli lotti è subordinata alla preliminare formalizzazione di atto d'impegno unilaterale o stipula di convenzione con la Pubblica Amministrazione nella quale si stabilisce:

- PCC 1: modalità di ottemperamento degli impegni relativi al pregresso convenzionamento.
- PCC3: realizzazione di aree private ad uso pubblico per la sosta in misura pari a 1 posto auto per ogni nuova unità abitativa che da sommarsi a quelli privati calcolati su 1 mq/10mc.
- PCC4: realizzazione di aree private ad uso pubblico per la sosta in misura pari a 1 posto auto per ogni nuova unità abitativa che da sommarsi a quelli privati calcolati su 1 mq/10mc.
- PCC5: realizzazione di aree private ad uso pubblico per la sosta in misura pari 1 posto auto per ogni nuova unità abitativa che da sommarsi a quelli privati calcolati su 1 mq/10mc.

12. **Nuovi insediamenti in prossimità di Insediamenti agricoli attivi**

La presenza di allevamenti limitrofi a residenze crea criticità ambientali sia dal punto di vista olfattivo che acustico che dovranno essere tenute in considerazione durante la progettazione degli interventi edificatori al fine di verificare il rispetto delle distanze minime reciproche come definito dalle normative e regolamenti vigenti in materia.

13. **Edifici ad alto rendimento energetico e compensazione ambientale**

Al fine di incentivare la costruzione di immobili ad elevato rendimento energetico, il Piano attribuisce la possibilità di usufruire di un incremento della capacità edificatoria, riferita a

quanto stabilito dagli indici di edificabilità di zona. Tale incremento, che va a sommarsi alla capacità edificatoria assegnata o preesistente, può arrivare fino al 15% della capacità fondiaria ammessa, o in alternativa 0,05 mq/mq secondo le indicazioni fornite nell'allegato "Guida agli incentivi per l'uso razionale dell'energia e comfort ambientale"

Art. 25 (verde privato)

1. Le zone a verde privato comprendono, ad esempio, parchi, giardini e orti di pertinenza di lotti residenziali e sono individuati nella cartografia di Piano. Salvo diverse disposizioni, in tale zona è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria di eventuali manufatti o rustici esistenti e sono vietati interventi di nuova edificazione (ne).
2. Nelle aree destinate a verde privato dovrà essere comunque verificata una percentuale di Sp>80%
3. I progetti di intervento in queste aree dovranno essere elaborati in maniera da rispettare le piante esistenti per quanto possibile.
4. Ove non diversamente specificato nelle presenti norme o nelle tavole di Piano, nelle zone a verde privato è ammessa la formazione di posti auto pertinenziali eventualmente coperte ma aperti sui lati, volumi fuori terra, con altezze interne medie minori ml 2.20 per il ricovero degli attrezzi/legnaie per la superficie non eccedente i 10 mq e opportunamente schermati da filtri verdi verso lo spazio pubblico. E' consentita la realizzazione di piscine e di elementi per la costruzione del paesaggio che comunque non costituiscono cubatura.
5. In caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di manufatti preesistenti dotati di consistenza volumetrica, dovrà essere previsto l'inserimento di elementi arborei lineari, allo scopo di mitigare gli impatti dell'urbanizzato sul paesaggio e migliorare la qualità percettiva del tessuto residenziale.
6. Le tavole del Piano delle Regole indicano aree e settori dove è da privilegiare la formazione di zone a filtro verde.

CAPO III - AMBITI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI EXTRAGRICOLI

Art. 26 (Norme generali per le aree produttive, artigianali e commerciali)

1. Le zone produttive comprendono complessi produttivi ed artigianali consolidati e aree inedificate a margine del territorio urbanizzato, tutte caratterizzate dalla presenza o dalla possibilità di ospitare le attività di cui sopra.
2. Le zone produttive sono individuate nelle tavole del Piano delle Regole suddivise in ambiti produttivi esistenti; ambiti produttivi inseriti all'interno di P.A. vigenti e convenzionati.
3. **Obiettivi generali**
 - Garantire la localizzazione e lo sviluppo delle attività produttive all'interno del territorio comunale compatibilmente con i principi di tutela dell'ambiente circostante.
 - Tutelare l'ambiente con interventi di mitigazione degli impatti acustici derivati dalle attività lavorative e interventi di compensazione ambientale.
 - Non sono ammesse attività lavorative che comportano l'emissione di agenti inquinanti liquidi e gassosi, per i quali dovranno essere rispettati i limiti di cui al D.lgs 152/99 nonché le disposizioni di legge vigenti in materia, con particolare riferimento ai contenuti delle L.R.62/85.
 - Non sono ammesse attività ad alto rischio di incidente rilevante (D.Lgs 334/99 e s.m.i.).

4. Modalità di intervento

- Per tutte le nuove attività produttive, artigianali e commerciali deve essere redatta una valutazione di impatto acustico e la verifica di rispetto del criterio differenziale, all'atto della richiesta di titolo abilitativi o al procedimento di inizio attività, secondo quanto precisato nella legge 447/95 in particolare all'art.8. Le valutazioni di impatto e le indagini di clima acustico devono essere inviate all'ARPA per il parere di competenza.
- Dovranno essere rispettati le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal D.P.C.M. dell'08.07.2003 nei luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore (obiettivo di qualità di $3\mu T$). L'estensione delle fasce di rispetto deve essere calcolata e fornita dal gestore dell'elettrodotto, poiché non riconducibile a distanze fisse, così come disposto dal D.M. 29/05/08.
- In caso di interventi superiori alla Manutenzione Straordinaria (ms) dovrà essere prodotta una valutazione degli impatti indotti dalle nuove attività insediate, e di compatibilità nei confronti degli spazi agricoli e urbanizzati circostanti. La valutazione richiesta dovrà considerare: i flussi veicolari, le emissioni acustiche ed atmosferiche e di quant'altro eventualmente richiesto dalla pubblica amministrazione e dagli enti competenti per una completa valutazione dell'intervento.
- Tale documentazione dovrà integrare una Valutazione Ambientale Strategica (VAS) da produrre preventivamente all'eventuale convenzionamento del piano.
- La viabilità interna degli insediamenti produttivi extragricoli esistenti e di prossima realizzazione deve essere organizzata in modo da evitare accessi diretti sulla viabilità esistente.
- L'accesso agli insediamenti soggetti a interventi superiori alla manutenzione straordinaria(ms), e di nuova realizzazione (ne) dovranno utilizzare delle rotatorie sufficienti a garantire lo smaltimento e il collegamento alla rete viaria esistente. Il dimensionamento delle rotatorie e l'adeguamento alla rete viaria dovrà considerare i dati dei rapporti di flusso di traffico generati dall'intervento da sommarsi a quelli esistenti.
- L'approvazione degli interventi sulla rete viabilistica è subordinata a prove tecniche con l'automezzo per acquisire la necessaria autorizzazione di conformità al Codice della Strada ed al DPR 753/80.
- All'interno dell'insediamento devono essere garantiti la disponibilità di aree di sosta e spazi per la movimentazione di mezzi rapportate al traffico complessivamente prodotto attività, con l'obiettivo di contenere i disagi alla collettività.
- Ogni nuovo insediamento o sua modificazione (superiore all'intervento di manutenzione straordinaria (ms)) dovrà essere notificato all'Amministrazione Comunale mediante una Relazione impegnativa illustrante i processi produttivi, dati sul numero di addetti insediati o/e insediabili, le destinazioni principali degli spazi (produttivi, logistica, deposito, commercializzazione) le sue peculiari caratteristiche in ordine all'utilizzo delle acque, le modalità dei trattamenti per lo smaltimento delle acque, l'innoquazione delle acque, dei materiali di rifiuto e dei fumi, nonché le metodologie di contenimento dei rumori. In assenza di tali indicazioni all'atto della richiesta del permesso di costruzione, dovranno essere forniti all'Amministrazione Comunale prima del rilascio della licenza di agibilità e di uso degli edifici.
- Nelle zone destinate ad insediamenti produttivi extragricoli non sono ammesse attività che comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, sia attraverso rumori molesti. Non sono insediabili attività ad alto rischio di incidente rilevante. Tutti gli insediamenti dovranno comunque garantire, l'adozione di idonei

impianti tecnologici, onde assicurare l'idoneo trattamento di tutti i tipi di scarichi, per i quali dovranno essere rispettati i limiti di cui al D.lgs 152/99 nonché le disposizioni di legge vigenti in materia, con particolare riferimento ai contenuti delle L.R.62/85, D.Lgs. 152/06 e s.m.i. nonché i Regolamenti regionali n. 3 e 4/2006 e la D.G.R. 8/2318 del 5/04/06.

- Per ogni nuovo processo produttivo insediabile o sua modificazione sostanziale dovrà essere conforme a quanto stabilito per il rilascio dei specifici titoli abilitativi.
- Nelle aree produttive e artigianali esistenti, ove vi siano edifici residenziali autonomi, insistenti su lotti di specifica competenza possono essere attuati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In caso di demolizione e ricostruzione potranno essere realizzati edifici destinati esclusivamente alle attività produttive con gli indici ammessi dalla zona.
- Per quanto riguarda gli insediamenti di carattere commerciale si precisa che è consentita la sola edificazione di "vendita al dettaglio" e "medie strutture di vendita" mentre è tassativamente vietata l'edificazione o l'inserimento di "grandi strutture di vendita" (come definite dall'art. 4 del D.lgs. 31/03/1998 n.114).
- In ogni unità produttiva la Slp destinata ad uffici aziendali ed alla commercializzazione dei prodotti non può superare il 40% della Slp totale ammessa dalle norme di ogni singola zona.

5. Aree produttive dismesse e bonifica dei siti contaminati.

Il recupero delle aree produttive dismesse, che non rientrano in un Piano Attuativo individuato del PGT, seguono le prescrizioni contenute nell'art.97 bis della L.R.12/2005 e s.m.i.

Nel caso in cui le aree dismesse risultino siti contaminati il D.Lgs. 152/2006 Parte IV Titolo V disciplina gli interventi di bonifica e ripristino ambientale e definisce le procedure, i criteri e le modalità per lo svolgimento delle operazioni necessarie per l'eliminazione delle sorgenti dell'inquinamento e comunque per la riduzione delle concentrazioni di sostanze inquinanti, in armonia con i principi e le norme comunitarie.

Pertanto il rilascio del Titolo Abilitativi da parte del Comune, per il riutilizzo di un'area produttiva dismessa, avviene solo a seguito di accertamento di compatibilità delle caratteristiche qualitative di suolo e del sottosuolo, con la specifica destinazione d'uso del sito, mediante Piani di indagini preliminari da eseguirsi in accordo con ARPA.

Qualora dagli accertamenti effettuati con i Piani di indagine preliminare risultano superate le soglie di CSC (concentrazioni soglia contaminazione D.Lgs. 152/2006 art.240), dovranno essere attuate le procedure previste dal Decreto, e dovrà essere comunicato agli enti competenti (es:ARPA) gli esiti delle indagini.

Art. 27 (Ambiti produttivi, artigianali e commerciali esistenti)

1. Tale zona comprende parti del territorio già occupate da attività produttive esistenti, come risulta dalle tavole del Piano delle Regole.
2. Per tale zona valgono le indicazioni fornite nell'articolo relativo a: Norme generali per la zone produttive artigianali e commerciali.
3. L'edificazione è subordinata a rilascio di titolo abilitativo, nel quale sono trattate le modalità indicate nelle Norme generali per le zone produttive e nel rispetto dei seguenti indici:
Uf: 0,8 mq/mq
Rc: 60%
Sp: 20%
H: 10,00 ml

4. Disposizioni relative ai parametri De, Dc, Ds

De: la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto; in ogni caso la distanza minima tra le pareti (anche quando una sola parete sia finestrata), non deve essere inferiore a metri 10,00. La suddetta prescrizione si applica nel caso di prospicenza diretta tra le pareti.

Dc: la distanza minima dal confine del lotto di pertinenza, non può essere inferiore alla metà dell'edificio più alto e comunque non inferiore a metri 5.00.

E' consentito costruire a confine quando vengano costruiti a confine contemporaneamente due edifici che formino un organismo architettonico o quando esiste già un edificio a confine, privo di parete finestrata.

E' consentita la realizzazione a confine di autorimesse con altezza H max = 2,50 ml, fatti salvi i diritti di terzi e previo convenzionamento con i confinanti.

Ds le distanze minime fra gli edifici tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

m. 5,00 per lato, per le strade di larghezza a m. 7,00;

m. 7,50 per lato, per le strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;

m.10,00 per lato, per le strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Devono comunque essere rispettate le norme vigenti in materia.

5. Destinazioni d'uso ammesse.

- Destinazione d'uso principale (o qualificante): PR produzione.

Nell'ambito di ciascun intervento è ammessa la realizzazione della abitazione per la proprietà od il personale di custodia non in edifici autonomi per una slp massima di 150 mq.

In ogni attività produttiva, la Slp destinata ad uffici aziendali ed alla commercializzazione dei prodotti non può superare il 30% della Slp totale ammessa.

- Destinazioni d'uso non compatibili, nei limiti di cui ai punti successivi:

AG agricoltura: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

PR produzione: 4.

TR terziario: -

CM commercio: 6.

EP esercizi pubblici: -

RS residenza: 1, 2: nei limiti sopra precisati

AR attrezzature ricettive: 4, 5.

SS servizi sociali e assistenziali: -

SAM servizi amministrativi: -

IB istruzione di base e dell'obbligo: 1, 2, 3, 4, 5.

OS servizi sanitari: 3, 4.

CR culto e servizi religiosi: -

SC spettacolo e cultura: -

ST sport: -

SA spazi aperti: 6.

IT impianti tecnologici: -

P autorimesse e parcheggi: -

AC attrezzature comunali: -

AS attrezzature speciali: 6.

6. Interventi sottoposti a disciplina specifica_ ambiti PCC2

Nella cartografia di Piano è evidenziato con la sigla PCC2 l'area la cui l'edificazione è subordinata alla preliminare formalizzazione di atto d'impegno unilaterale o stipula di

convenzione con la Pubblica Amministrazione nella quale si stabiliscono le modalità di mitigazione degli interventi edilizi con piantumazioni nei modi individuati dalle presenti norme e dalla cartografia di piano.

In questo comparto è consentita la realizzazione della abitazione della proprietà o del custode anche in costruzione autonoma nei limiti dimensionali stabiliti al presente articolo.

Art. 28 (Ambiti produttivi di completamento in attuazione di P.A. vigente e convenzionato)

1. Esse comprendono aree produttive già parzialmente insediate per le quali esiste Piano Attuativo già convenzionato. Il perimetro di tale intervento coincide con la delimitazione delle rispettive aree. L'edificazione è subordinata al rispetto degli indici e delle modalità definite dal Piano stesso, delle relative previsioni planivolumetriche, nonché nelle condizioni contenute nella relativa convenzione.

CAPO IV - AMBITI AGRICOLI

Art. 29 (Ambito destinato all'attività agricola)

1. Le aree agricole per il loro carattere di estensione e continuità ed il livello di infrastrutturazione agraria, costituiscono la parte fondamentale del potenziale produttivo agrario del territorio comunale. Tali aree sono tutelate dalla Legge Regionale n.12 del 2005 (e successive modifiche e integrazioni) e destinate alla salvaguardia e allo sviluppo dell'attività produttiva agricola come previsto dal Piano di Sviluppo Agricolo della Provincia di Lodi.
2. L'ambito destinato all'attività agricola - in coerenza con le indicazioni e prescrizioni del PTCP della Provincia di Lodi e del progetto dei valori ambientali - comprende i seguenti ambiti:
 - Ambito agricolo di pianura irrigua;
 - Ambito agricolo di filtro;
 - Ambito agricolo di pianura di colto;
 - Ambiti rurali in diretta relazione con il tessuto urbano;
 - Margini di interazione con i valori del territorio rurale;A tali ambiti, come definiti ed individuati dal PTCP della provincia di Lodi, il Piano rimanda sia per quanto attiene gli obiettivi generali che per i disposti normativi.
3. L'attività agricola è consentita in tutto il territorio comunale così come indicato negli elaborati grafici di Piano compatibilmente con quanto indicato al capo "Ambiti di tutela ambientale" di cui alle presente norme che prevale sulle indicazioni seguenti.
4. Gli ambiti destinati all'attività agricola che risultano localizzati internamente al perimetro di Parchi Locali di interesse sovralocale (es. PLIS) sono soggetti alle prescrizioni contenute nella specifica normativa di riferimento e alle disposizioni contenute nel presente Capo delle NTA del PGT che si intendono complementari e integranti.
5. L'attività agricola e l'uso dei suoli agro-naturali, nel rispetto delle disposizioni degli strumenti comunali e sovracomunali, sono comunque soggetti alle prescrizioni di valorizzazione ambientale e naturale, tutela, salvaguardia, e protezione. Tali indicazioni normative costituiscono parte integrante del presente Capo.
6. Le **aree boscate, i filari ed elementi vegetali lineari** comprese negli ambiti destinati all'attività agricola, con la sola eccezione delle parti utilizzate per colture arboree industriali

a rapido accrescimento, sono tutelate in forza delle vigenti leggi nazionali, regionali, provinciali e seguono le indicazioni fornite nel Piano di Indirizzo Forestale.

7. Negli ambiti destinati all'attività agricola e ove non in contrasto con le prescrizioni sovracomunali, sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo, dei dipendenti nonché delle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previste dalla L.R. 12/2005 s.m.i.

La realizzazione di nuovi manufatti, l'ampliamento degli stessi e qualsiasi altra opera di trasformazione degli ambiti agricoli, sono subordinate all'approvazione contestuale di un Progetto paesistico di dettaglio che rappresenti e consideri anche l'intero contesto edilizio o paesistico interessato dall'intervento; tale progetto deve essere redatto in conformità al D.G.R. Lombardia n.7/11045 del 08/11/02 ("Linee guida per l'esame paesistico dei progetti"), ed è soggetta a quanto indicato all'articolo delle presenti norme relativo alla compensazione ambientale.

8. L'edificazione dei nuovi edifici (ne) destinati alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, di cui si sia dimostrata la necessità di insediamento in loco, è subordinata a permesso di costruire nel rispetto dei seguenti **indici** definiti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.

Si precisa che la Sc, come definita dalle presenti norme, si forma sia per interventi residenziali che per la realizzazione di manufatti destinati alla produzione e che si devono cumulare.

Qualora gli insediamenti non siano serviti da pubblica fognatura dovranno essere adottati sistemi di smaltimento dei reflui in conformità a quanto previsto nelle norme vigenti in materia.

Nel caso di **serre**, il computo dei volumi realizzabili deve essere eseguito conformemente alle indicazioni delle normative vigenti (LR12/2005 e s.m.i.)

Sono ammesse nel rispetto dei rapporti di copertura, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli di prima trasformazione solo in quanto attività strettamente connesse con l'azienda agricola che li produce direttamente in loco.

I suddetti nuovi locali ed ampliamenti di impianti esistenti, nonché la costruzione di locali per la lavorazione dei prodotti agricoli sono consentiti, nel rispetto delle normative vigenti, solo se il proprietario si obblighi nei modi previsti dalla normativa alla realizzazione di specifici impianti di depurazione degli scarichi, ovvero all'adozione di accorgimenti, anche di tipo agronomico, comunque idonei a garantire il rispetto dei limiti di accettabilità prescritti dalla vigente disciplina legislativa. Questa impegnativa deve essere accompagnata dal progetto e da una adeguata relazione illustrativa (atti sottoposti a procedura ARPA PG.PS.004) nonché da idonea garanzia fideiussoria, della quale il Comune si possa avvalere per l'esecuzione d'ufficio, in caso di inadempienza.

9. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i Registri Immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica. Non è subordinata a nessun titolo abilitativo la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.
10. Sono ammessi nuovi insediamenti di imprese agricole dedite all'allevamento zootecnico o ampliamenti delle stesse, nel rispetto della distanza previste dai regolamenti e normative vigenti in materia.

Gli edifici adibiti a funzione residenziale di pertinenza dell'azienda agricola di nuova costruzione dovranno distare almeno m. 50,00 dalle stalle, concimaie, vasche di raccolta delle deiezioni e in generale da fonti di molestia. Tali distanze sono soggette a valutazione

di impatto delle componenti ambientali coinvolte nel procedimento, da comunicare agli enti predisposti per il parere di competenza.

11. E' ammesso l'ampliamento degli allevamenti zootecnici attivi esistenti a distanza inferiore rispetto a quanto stabilito al comma precedente, alla condizione che essi vengano realizzati in modo da non diminuire le distanze esistenti rispetto alle zone edificate a destinazione extragricola, fatto comunque salvo il rispetto dei regolamenti locali d'igiene. Tali interventi sono sempre subordinati alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o dell'adozione di particolari tecniche anche di tipo agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico, così come disposto dalla normativa regionale, dal Regolamento di Igiene, e dagli enti preposti per i rispettivi pareri di competenza.
12. Ove consentite dalle presenti norme, le **espansioni di natura non agricola** localizzate fuori dagli ambiti affidati alla disciplina urbanistica comunale, ovvero nelle zone agricole, devono rispettare le distanze previste dalle normative e dai regolamenti vigenti.
13. Il Comune, dopo il parere del competente dipartimento A.R.P.A relativamente a specifiche parti della zona regolata dal presente articolo, potrà disporre eventuali limitazioni del carico del peso vivo per ettaro per i nuovi allevamenti zootecnici o per gli ampliamenti di allevamenti esistenti che provvedessero allo smaltimento dei liquami sul terreno. Tale limitazione dovrà essere stabilita a seguito di adeguata indagine sul grado di tolleranza dei suoli agricoli locali allo spandimento di tali liquami.
Le aree comprese nella **fascia A e B del PAI** sono vulnerabili all'inquinamento da nitrati di origine zootecnica ai sensi della normativa vigente in materia.
L'uso dei fertilizzanti e dei liquami sono regolamentati dalle normative vigenti in materia.
14. Le richieste relative all'insediamento di nuovi allevamenti o all'ampliamento di quelli esistenti aventi le caratteristiche di "insediamenti civili", che intendessero smaltire direttamente sul terreno attraverso spandimento il liquame prodotto, nei casi previsti dai regolamenti vigenti, devono essere corredate da un Piano di spandimento dei liquami su superfici agricole che possono anche non coincidere con quelle aziendali. Per le tabelle dei capi equivalenti si rimanda alle norme vigenti in materia.
15. Nelle tavole di Piano e negli allegati alle presenti norme, sono individuati gli edifici o i **nuclei cascinali**. In assenza di una specifica indicazione, gli immobili possono essere soggetti ad interventi di ristrutturazione senza modificazione sensibile del sedime dell'edificio e del numero di piani fuori terra e nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi nel nucleo di antica formazione" allegato alle presenti norme. Ogni intervento edilizio su tali immobili o nuclei sarà da sottoporre a preventiva verifica ed approvazione da parte degli enti competenti, fatto salvo interventi su manufatti di recente costruzione (ultimi 50 anni). Si dovranno comunque verificare la compatibilità degli interventi da attuare con quanto specificato all'articolo successivo: **"indicazioni speciali per edificato rurale ed insediamenti cascinali dismessi"**
16. Le tavole di Piano individuano le **"Costruzioni sparse"**. Per queste sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo come definito dalla normativa vigente. Sono consentiti inoltre interventi di ampliamento per gli edifici esistenti a destinazione residenziale, con un aumento massimo della SIp pari al 20% di quella esistente, per adeguamenti agli standard di vita contemporanea.
I "Rustici" pertinenziali a residenze in costruzioni sparse, possono essere soggetti a cambio di destinazione d'uso, previa verifica da parte dell'amministrazione della sostenibilità dell'intervento relativamente agli aspetti ambientali, servizi indispensabili, interferenze con attività zootecniche presenti, ecc. Nel caso di valutazione positiva, si potrà procedere all'intervento di rifunzionalizzazione dei manufatti.

Gli interventi che configurano aumento o formazione di slp e/o cambio di destinazione d'uso sono equiparati ai medesimi interventi nella città consolidata con i relativi oneri.

Sia negli edifici esistenti residenziali che nei "rustici", gli interventi consentiti dovranno in generale preservare e/o riprendere i caratteri meritevoli di tutela strutturali, tipologici, morfologici e di rilievo ambientale in modo coerente con i tradizionali valori ambientali dell'edilizia rurale lodigiana; dovranno essere attuati nei modi e nelle forme previste per i nuclei di antica formazione e prevedendo interventi di mitigazione ambientale tali da mediare il rapporto tra i manufatti ed il contesto agricolo nel quale sono inseriti.

Gli **spazi aperti pertinenziali e contigui** alle costruzioni sparse seguono la disciplina degli spazi a verde privato valida per la città consolidata. Fatto salvo il rispetto di salvaguardie e disposizioni di ordine sovraordinato, è consentita la realizzazione di manufatti di servizio privi dei requisiti di abitabilità e con H<2,40ml per una superficie inferiore o uguale alla Superficie Coperta Sc degli spazi residenziali a cui afferiscono.

Le case sparse e aree pertinenziali non più collegate ad attività agricole sono assimilate ai Nuclei di antica Formazione.

Qualora gli insediamenti non siano serviti da pubblica fognatura dovranno essere adottati sistemi di smaltimento dei reflui in conformità alle normative e regolamenti vigenti in materia.

17. Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazione d'uso principale (o qualificante): AG Agricoltura.

Destinazioni d'uso non compatibili, nei limiti di cui ai punti successivi.

AG agricoltura:	-
PR produzione:	1, 2, 3, 6, 7, 8, 9.
TR terziario:	1, 2, 3, 4
CM commercio:	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,9.
EP esercizi pubblici:	1, 2, 3, 4.
RS residenza:	-
AR attrezzature ricettive:	1, 2, 3, 4, 5.
SS servizi sociali e assistenziali:	1, 2, 3, 4.
SAM servizi amministrativi:	1, 2.
IB istruzione di base e dell'obbligo:	1, 2, 3, 4, 5.
OS servizi sanitari:	1, 2, 3, 4.
CR culto e servizi religiosi:	1, 2, 3.
SC spettacolo e cultura:	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.
ST sport:	1, 2, 3, 4, 5, 6.
SA spazi aperti:	1, 2, 4.
IT impianti tecnologici:	1, 2, 3, 5.
P autorimesse e parcheggi:	1, 2.
AC attrezzature comunali:	1, 2, 3.
AS attrezzature speciali:	1, 2, 3, 4, 5, 6.

18. Gli **impianti e le reti tecnologiche per la produzione di energia** sono soggetti alle verifiche di carattere paesaggistico previste dalla legislazione nazionale e dalla normativa regionale. La progettazione e l'installazione dovrà rispettare le indicazioni contenute nel D.G.R. n.8/10974 del 30 dicembre 2009 della Regione Lombardia "Linee guida per la progettazione paesaggistica di reti tecnologiche e impianti di produzione energetica in aggiornamento dei Piani di Sistema del Piano Territoriale Paesistico Regionale" e s.m.i. La localizzazione e la strutturazione degli impianti deve considerare anche quanto previsto nel

D.G.R. n.8/11045 del 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" e s.m.i. Tali indicazioni, indirizzate essenzialmente alla mitigazione dell'impatto paesistico, saranno da integrare con quanto previsto per la compensazione ambientale.

19. A fronte di dismissione parziale o totale dell'impianto e/o delle reti tecnologiche l'azienda o il soggetto competente dovrà procedere a interventi di riqualificazione del sito, in accordo con l'amministrazione pubblica.
20. Sono ammessi negli ambiti agricoli in prossimità degli insediamenti cascinali interventi per la realizzazione di impianti per la Fitodepurazione disciplinati dal Decreto Legislativo 152/06, Direttiva CEE n° 91/271 del 21/05/91, D.Lgs.152/06 e s.m.i. e dai Piani di Tutela Regionali, necessari a diminuire il carico inquinante delle acque reflue ed a migliorare la qualità delle acque superficiali e sotterranee.
La realizzazione di tali impianti è soggetta al rilascio di titolo abilitativo e di parere da parte delle autorità competenti.

21. **Ambito sottoposto a disciplina specifica ADS1**

La cartografia di piano individua con la sigla ADS1 un ambito destinato alla attività agricola in essere che segue la disciplinata di cui al presente articolo. Le relazioni che intercorrono con il circostante tessuto di antica formazione determinano un singolare carattere urbano per tale area. Pertanto, nel rispetto di quanto previsto dalle presenti norme per il nucleo di antica formazione, la volumetria in essere alla data di approvazione del presente PGT potrà essere soggetta a modifiche per adeguamenti di varia natura senza alterarne significativamente cubatura e sedime seguendo le indicazioni fornite dalla "guida agli interventi nel centro di antica formazione". Qualora vengano attuati interventi di ristrutturazione sfruttando o meno la possibilità di ampliamento, tali interventi sono da assimilarsi a nuova edificazione in città consolidata relativamente alla disciplina prevista delle compensazioni ambientali, prevedendo la realizzazione nell'ambito stesso di opere di mitigazione verso lo spazio pubblico della Chiesa e verso la scarpata.

In caso di dismissione dell'attività agricola, l'ambito sarà da assimilarsi al nucleo di antica formazione.

Art. 30 (indicazioni speciali per edificato rurale ed insediamenti cascinali dismessi)

1. L'edificato rurale (cascine), compreso quello non più destinato a funzione agricolo (cascine dismesse), per i suoi caratteri morfologici e tipologici costituisce patrimonio storico e ambientale da salvaguardare. Tali strutture sono ancora a pieno titolo come facenti parte del patrimonio storico - edilizio e la loro rifunzionalizzazione assume significato di tutela della memoria storica oltre che sociale.
2. La cartografia di Piano individua con apposita simbologia i nuclei cascinali del territorio comunale: in generale, sui manufatti esistenti costituenti questi complessi sono sempre consentiti interventi conservativi (manutenzione ordinaria (mo); manutenzione straordinaria (ms); Restauro (re); Risanamento conservativo (rc)), previo ottenimento del titolo abilitativo previsto dalle normative vigenti.
3. **Manufatti sottoposti a tutela.** All'interno dei Nuclei Cascinali la cartografia di piano e/o il SIBeRC della Regione Lombardia individuano i manufatti soggetti a tutela per i quali è prevista la conservazione dei caratteri morfotipologici originali. Per questi singoli immobili o complessi, le azioni devono tendere alla conservazione, alla tutela, al recupero e riuso dei volumi esistenti con le stesse caratteristiche tipologiche e morfologiche e con la salvaguardia dell'impianto originale.
4. **Manufatti "storicamente riconosciuti" a destinazione residenziale per i quali non è individuata specifica tutela.** All'interno dei nuclei cascinali, per gli immobili con destinazione originale residenziale di non recente edificazione e non individuati tra quelli precedenti

sottoposti a tutela di cui sopra, sono consentiti interventi di ristrutturazione (ri) e/o sostituzione edilizia (dr) combinati con ampliamento (a) con incremento del 20% della Slp esistente. Tali interventi non possono modificare in modo significativo il sedime dell'immobile originale e non possono superare i due piani fuori terra o quelli del manufatto preesistente. Questi interventi devono rispettare le indicazioni fornite dalla guida agli interventi nei nuclei di antica formazione allegati alle presenti norme, cercando di ricalcare i caratteri formali degli edifici che connotano tradizionalmente i complessi cascinali della campagna Lodigiana. Non è previsto il riuso di manufatti demoliti o crollati o comunque tali da non poterne individuare le caratteristiche architettoniche salienti (assenza, per esempio, di comprovante documentazione fotografica).

5. **Manufatti "storicamente riconosciuti" a destinazione non residenziale per i quali non è individuata specifica tutela.** In presenza di nuclei cascinali dimessi, gli interventi finalizzati al riuso a fini non agricoli di manufatti non residenziali (es. Rustici come definiti dalle presenti norme) per i quali la cartografia di piano non prevede interventi conservativi di cui al comma 3, sono consentiti previa elaborazione di un "masterplan" rappresentante l'assetto planivolumetrico e funzionale complessivo dell'intero complesso cascinale. Da questo progetto deve emergere la coerenza del nuovo impianto con le preesistenze, il rapporto con le attività circostanti, il rapporto con gli spazi aperti e, in generale, con la campagna circostante e con i caratteri originali della cascina Lodigiana. Tale progetto è da sottoporre alla Amministrazione Comunale che, valutata la sostenibilità in termini ambientali, di servizi indispensabili, di interferenze con attività zootecniche presenti, ecc. potrà validarlo o rigettarlo a suo insindacabile giudizio.

Nel caso di esito positivo dell'esame del masterplan, si potrà procedere agli interventi previa istruzione di un Piano Attuativo oneroso articolato per unità minime di intervento estese alle singole ed intere proprietà. Le previsioni del piano non possono comportare aumento dei volumi preesistenti, privilegiando la conservazione dei caratteri morfotipologici e materiali dei manufatti originali e comunque nel generale rispetto della guida agli interventi nei nuclei di antica formazione. I cambi di destinazione d'uso comportano formazione di Slp secondo quanto indicato nelle presenti norme. Non è previsto il riuso di manufatti demoliti o crollati precedentemente l'approvazione del presente PGT e comunque tali da non poterne individuare le caratteristiche architettoniche salienti (per esempio: assenza di comprovata documentazione fotografica). Le altezze consentite dovranno essere minori o uguali di quelle preesistenti.

6. **Manufatti di recente costruzione a destinazione non residenziale.** In presenza di nuclei cascinali dimessi, gli interventi finalizzati al riuso a fini non agricoli di manufatti non residenziali di recente costruzione non rientranti nel novero dei "rustici" come definiti dalle presenti norme (es: stalle con struttura in cls; manufatti prefabbricati per il ricovero dei macchinari, e comunque per manufatti per i quali è documentata la realizzazione con regolare abilitazione), sono consentiti previa elaborazione di un "masterplan" rappresentante l'assetto planivolumetrico e funzionale complessivo dell'intero nucleo cascinale. Da questo progetto deve emergere la coerenza del nuovo impianto con le preesistenze, il rapporto gli spazi aperti e, in generale, con la campagna circostante e con i caratteri originali della cascina Lodigiana. Tale progetto è da sottoporre alla Amministrazione Comunale che, valutata la sostenibilità in termini ambientali, di servizi indispensabili, di interferenze con attività zootecniche presenti, ecc. potrà validarlo o rigettarlo a suo insindacabile giudizio. Nel caso di esito positivo dell'esame del masterplan, si potrà procedere agli interventi previa istruzione di un Piano Attuativo oneroso articolato per unità minime di intervento estese alle singole ed intere proprietà che devono comunque coinvolgere dei manufatti di cui ai commi precedenti. Ciò in coerenza con

l'obiettivo generale di riqualificare e valorizzare complessi cascinali originali. Le previsioni del piano possono prevedere la formazione di nuova SLP in misura non superiore al 50% della superficie coperta preesistente alla contestuale demolizione dei manufatti di recente costruzione.

7. **Distanze da eventuali allevamenti zootecnici attivi.** Per ogni intervento di cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, devono essere verificate le distanze da eventuali allevamenti zootecnici attivi previste dalla Normativa Regionale vigente e dal Regolamento d'igiene vigente.
8. Oggetto del convenzionamento dei Piani Attuativi di cui sopra saranno anche la dotazione delle opere di urbanizzazione e la definizione gli interventi di mitigazione ambientale che dovrà seguire ogni intervento che comporti demolizioni o formazione di slp e compensazione ambientale eventualmente previsti dalle presenti NTA.
Nel caso in cui l'intero complesso cascinale sia compreso in una unica proprietà, la procedura di approvazione del masterplan di cui ai precedenti commi, può essere compresa nella procedura di approvazione e convenzionamento del relativo Piano attuativo.
9. Negli interventi edilizi devono essere sostituite eventuali parti turbative e che non abbiano nessun significato né storico né architettonico inserite in precedenti o recenti manomissioni. Le pavimentazioni di spazi esterni devono essere realizzate possibilmente con materiali preesistenti tradizionali quali ciottoli, cotto, pietre naturali od altri materiali similari e, se moderni, compatibili privilegiando le superfici drenanti. Le coperture devono mantenere le inclinazioni assimilabili alle originali con manto in coppi tradizionali o similari per forma e colore; eventuali aperture nel tetto (lucernari, abbaini) devono essere strettamente indispensabili per garantire la manutenzione ed il funzionamento tecnologico dell'edificio nei casi in cui il sottotetto non abbia caratteristiche di abitabilità. Nel caso di sottotetti abitabili tali elementi devono essere sufficienti a garantire il rapporto aeroilluminante. In tal caso devono essere privi di aspetti morfologico-strutturali turbativi. Sono ammesse aperture sulle falde dei portici per adeguamento dei rapporti aeroilluminanti dei sottostanti spazi abitativi.
10. In presenza di **serbatoi** fuori terra o interrati adibiti allo stoccaggio di combustibili, nei casi previsti dalle normative regionali, è d'obbligo per il proprietario la presentazione al Comune e all'ARPA di un'indagine preliminare che accerti i livelli di concentrazione soglia di contaminazione (CSC) così come stabilito dal D.Lgs.152/2006. Eventuali procedure disciplinate dal D.Lgs.152/2006 sono da attivarsi anche a seguito di dismissione e rimozioni di vasche di liquami interrate o fuori terra, stalle, pozzi disperdenti, strutture di subirrigazione di acque reflue domestiche o assimilate, a seguito di riscontri di alterazioni organolettiche del terreno e qualora successive verifiche analitiche confermassero la necessità di bonifica.
11. Prima delle demolizioni dei fabbricati, dovrà essere valutata la necessità di un eventuale intervento di derattizzazione ai sensi dell'art. 2.2.1 del vigente R.L.I. Titolo II e degli artt. 3.2.1 e 3.3.4 del vigente R.L.I. Titolo III. I materiali provenienti dalle demolizioni dovranno essere smaltiti in conformità alla normativa vigente; in particolare per il materiale contenente amianto si dovrà provvedere alla presentazione del Piano di Lavoro ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008.
12. **Funzioni insediabili nei nuclei cascinali dimessi.** Fatto salvo quanto ai commi precedenti, il recupero di cascine dimesse può prevedere il riuso a fini abitativi e a quelle attività di servizio pubbliche e private compatibili con la residenza. Sono ammesse anche destinazioni socio ricreative, turistiche, sportive, culturali, ricettive, e laboratori d'arte, mestieri o professioni. Non sono ammesse le industrie, le attività artigianali che necessitano di fabbricati autonomi e tutte quelle attività che siano causa di rumori ed inquinamento o di traffico veicolare tali da risultare in contrasto con gli usi circostanti. In generale non sono

ammesse autorimesse chiuse su tre lati se non integrate nel disegno complessivo dell'intervento. Sono ammessi boxes completamente interrati o posti macchina in appositi spazi aperti schermati da piantumazioni.

13. **Verifiche preliminari agli interventi sulle strutture dimesse:** gli interventi sulle strutture dimesse devono essere sottoposte ad indagini preliminari per la verifica di assenza di contaminazioni e agenti nocivi alle nuove attività insediabili nei modi e nelle forme previste dalle normative e regolamenti vigenti in materia. Gli ambiti prossimi ad aziende agricole ancora in attività potranno essere attuati solo a seguito della totale dismissione o trasferimento degli allevamenti presenti nelle strutture zootecniche oppure garantendo le distanze minime previste dal vigente regolamento locale d'igiene. In materia di distanze dagli impianti odorigeni saranno da verificare le normative vigenti in materia. Qualora gli insediamenti non siano serviti da pubblica fognatura dovranno essere adottati sistemi di smaltimento dei reflui in conformità a quanto previsto nelle norme vigenti in materia.

14. **Destinazioni d'uso ammesse per i nuclei cascinali dismessi.**

• Destinazione d'uso principale (o qualificante): RS residenza.

• Destinazioni d'uso non compatibili, nei limiti di cui ai punti successivi.

AG agricoltura: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

PR produzione: 1, 2, 4, 6, 7, 9.

TR terziario: -

CM commercio: 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8.

EP esercizi pubblici: -

RS residenza: -

AR attrezzature ricettive: -

SS servizi sociali e assistenziali: -

SAM servizi amministrativi: -

IB istruzione di base e dell'obbligo: -

OS servizi sanitari: -

CR culto e servizi religiosi: -

SC spettacolo e cultura: -

ST sport: -

SA spazi aperti: 6.

IT impianti tecnologici: 5.

P autorimesse e parcheggi: -

AC attrezzature comunali: -

AS attrezzature speciali: 1, 2, 3, 5, 6.

• I nuclei cascinali dismessi sono assimilati al nucleo di antica formazione

CAPO V - AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE

Art.31 (Corridoi ambientale sovrasistemico di importanza regionale)

1. All'interno dell'ambito destinato all'attività agricola - in coerenza con le indicazioni e prescrizioni del PTCP della Provincia di Lodi - sono compresi i seguenti ambiti appartenenti alla rete dei valori ambientali:

Corridoio Ambientale di importanza regionale;

A tale ambito definito ed individuato dal PTCP della provincia di Lodi, il Piano rimanda sia

- per quanto attiene gli obiettivi generali che per i disposti normativi.
2. All'interno del quadro di indirizzi e normativo definito dal PTCP della Provincia di Lodi di cui sopra, le tavole di Piano individuano il Corridoio Ambientale sovrasistemico di importanza regionale: tali zone, pur avendo vocazione agricola, svolgono un ruolo connettivo strategico nel mantenimento della naturalità residua presente nel territorio comunale e provinciale, pertanto necessitano di particolare salvaguardia limitando l'azione antropica alle sole attività agricole.
 3. Le indicazioni che seguono prevalgono sulla disciplina relativa al capo "ambiti agricoli" delle presenti norme.
 4. In queste zone possono essere attivate azioni per la rinaturalizzazione delle aree golenali degradate realizzando opere idrauliche con caratteri di maggiore naturalità; il recupero dei poli estrattivi; e interventi per la valorizzazione dal punto di vista ricreativo, turistico e didattico dei principali tracciati locali esistenti e connessi alle opere di arginatura.
 5. Senza specifica autorizzazione della Provincia sono vietati movimenti di terra aventi carattere straordinario, ancorché connessi all'uso agricolo dei suoli, le bonifiche per colmata, l'eliminazione delle lanche o delle morte dei corsi d'acqua.
 6. Fatto salvo quanto disposto dal Piano cave della Provincia di Lodi che ha carattere prevalente, nel corridoio ambientale non sono ammessi l'apertura o l'ampliamento di cave o discariche, per quelle eventualmente esistenti è prescritto che, a ciclo produttivo chiuso, le relative aree siano recuperate per la destinazione agricola. Devono essere previsti interventi di recupero di carattere naturalistico per i poli estrattivi esistenti.
 7. Sono vietati interventi di modifica al regime delle acque ad eccezione di quelli occorrenti per evitare esondazioni e pericoli alla pubblica incolumità e qualunque prelievo d'acqua che non sia necessario al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale.
 8. Per edifici e nuclei esistenti, vale quanto prescritto relativamente all'"Ambito destinato all'attività agricola" e "edificato rurale ed insediamenti cascinali dismessi" fatto salvo quanto riportato al presente articolo che ha valore di norma prevalente.
 9. Non è ammessa la trasformazione di zone boscate di qualsiasi essenza in altre culture.

Art. 32 (Corridoi ambientali sovrasistemici di importanza provinciale)

1. All'interno dell'ambito destinato all'attività agricola - in coerenza con le indicazioni e prescrizioni del PTCP della Provincia di Lodi - sono compresi i seguenti ambiti appartenenti alla rete dei valori ambientali:
Corridoio Ambientale di importanza provinciale;
A tali ambiti definiti ed individuati dal PTCP della provincia di Lodi, il Piano rimanda sia per quanto attiene gli obiettivi generali che per i disposti normativi.
2. All'interno del quadro di indirizzi e normativo definito dal PTCP della Provincia di Lodi di cui sopra, le tavole di Piano individuano il corridoio ambientale sovrasistemico di importanza provinciale: tali zone, pur avendo vocazione agricola, svolgono un ruolo connettivo strategico nel mantenimento della naturalità residua presente nel territorio comunale e provinciale, pertanto necessitano di particolare salvaguardia limitando l'azione antropica alle sole attività agricole.
3. Le indicazioni che seguono prevalgono sulla disciplina relativa al capo "ambiti agricoli" delle presenti norme.
4. In queste zone possono essere attivate azioni per favorire la formazione di ambienti interconnessi con un carattere di rilevante naturalità, seppur di limitata estensione, attraverso la tutela dei canali con forte valenza ambientale e, dove possibile, l'inserimento di elementi di maggiore naturalità in quelli rettilinei, recuperando e valorizzando le frange boscate e le zone umide, integrandole con i nuovi ecosistemi con riferimento alle

indicazioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale relativamente alle specifiche attitudini funzionali ed in modo coerente con gli indirizzi selvicolturali definiti per le differenti tipologie forestali. In coerenza con le indicazioni del PTCP della Provincia di Lodi e del Piano di Indirizzo Forestale è consentito in questi ambiti l'utilizzo di specie arboree e arbustive tipiche dell'ambiente, al fine di migliorare l'efficacia depurativa, la capacità di ritenzione dell'acqua e di contenere i fenomeni erosivi in modo coerente con gli strumenti sovralocali.

5. In accordo con gli strumenti di politica agricola provinciale, possono essere adottate strategie tese ad indirizzare i finanziamenti disponibili verso il mantenimento e la realizzazione di cortine verdi che aumentino le connessioni floristiche e favoriscano la mobilità faunistica tra le aree protette.
6. Senza specifica autorizzazione della Provincia sono vietati movimenti di terra aventi carattere straordinario, ancorché connessi all'uso agricolo dei suoli, le bonifiche per colmata, l'eliminazione delle anche o delle morte dei corsi d'acqua.
7. Fatto salvo quanto disposto dal Piano cave della Provincia di Lodi che ha carattere prevalente, nel corridoio ambientale non sono ammessi l'apertura o l'ampliamento di cave o discariche, per quelle eventualmente esistenti è prescritto che, a ciclo produttivo chiuso, le relative aree siano recuperate per la destinazione agricola. Devono essere previsti interventi di recupero di carattere naturalistico per i poli estrattivi esistenti.
8. Sono vietati interventi di modifica al regime delle acque ad eccezione di quelli occorrenti per evitare esondazioni e pericoli alla pubblica incolumità e qualunque prelievo d'acqua che non sia necessario al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale.
9. Non è ammessa la trasformazione di zone boscate di qualsiasi essenza in altre culture.
10. Per edifici e nuclei esistenti, vale quanto prescritto relativamente all'"Ambito destinato all'attività agricola" e "edificato rurale ed insediamenti cascinali dismessi" fatto salvo quanto riportato al presente articolo che ha valore di norma prevalente.
11. Le tavole di piano individuano gli ambiti territoriali estrattivi ricadenti all'interno del corridoio ambientale, i quali sono sottoposti a speciale disciplina secondo quanto disposto nel piano Cave della Provincia di Lodi.
12. Questi ambiti sono da privilegiare per la localizzazione di **interventi di compensazione ambientale** nelle forme indicate nell'allegato alle presenti norme e ogni altra iniziativa pubblica o privata destinata alla **formazione di sistemi verdi lineari e boschi** descritti nei successivi articoli.
13. Le aree individuate nel PTCP della Provincia di Lodi e disciplinate agli artt. 27.10 e 27.11 delle NTA del PTCP sono da privilegiarsi per gli interventi di compensazione ambientale di cui sopra.

Art.33 (Aree di protezione dei valori ambientali)

1. All'interno dell'ambito destinato all'attività agricola - in coerenza con le indicazioni e prescrizioni del PTCP della Provincia di Lodi - sono compresi i seguenti ambiti appartenenti alla rete dei valori ambientali:
 - Aree di protezione dei valori ambientali;
 - Aree di conservazione dei valori di naturalità dei territori agricoli;A tali ambiti definiti ed individuati dal PTCP della provincia di Lodi, il Piano rimanda sia per quanto attiene gli obiettivi generali che per i disposti normativi.
2. All'interno del quadro di indirizzi e normativo definito dal PTCP della Provincia di Lodi di cui sopra, la cartografia di piano individua, quali corridoi ambientali dotati di valenza ambientale di particolare significato in funzione delle relazioni che intercorrono con il paesaggio fluviale del Po e del Lambro.

3. Per questi ambiti valgono tutte le indicazioni relative al corridoio ambientale sovrasistemico di importanza provinciale privilegiate per la localizzazione di interventi di **compensazione ambientale** nelle forme indicate nell'allegato alle presenti norme e ogni altra iniziativa pubblica o privata destinata alla **formazione di sistemi verdi lineari e boschi** descritti nei successivi articoli.
4. In queste aree è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse generale, previa autorizzazione da parte dell'Autorità idraulica, che ne verifica la compatibilità sotto il profilo idraulico. In queste zone possono essere attivate azioni per valorizzare -dal punto di vista ricreativo, turistico e didattico - i principali tracciati locali esistenti, attraverso la realizzazione dei sentieri naturalistici proposti dal PTR, di percorsi ciclo-pedonali od equestri e di luoghi di sosta e ristoro, in corrispondenza di coni visuali di rilevante interesse e, in generale, di aree rilevanti dal punto di vista fruitivo. Tali iniziative pubbliche o private, saranno da sottoporsi a valutazione paesistica.

Art. 34 (riqualificazione ambientale)

1. Nel presente articolo sono fornite le indicazioni di carattere operativo che perseguono espliciti obiettivi di riqualificazione ambientale. Queste indicazioni agiscono sommandosi a quelle degli altri ambiti previsti e disciplinati dal Piano delle Regole.

2. La cartografia di piano individuata i sistemi verdi lineari esistenti e in previsione, elementi vegetali di separazione e filtro, aree destinate alla formazione di boschi di interazione con il sistema urbano, del Lambro e del Plis del Po.

L'individuazione di queste formazioni verdi persegue l'obiettivo di selezionare, all'interno del territorio comunale, le aree strategiche per la riqualificazione della percezione del paesaggio e dello spazio aperto e per la rinaturalizzazione degli ambiti fluviali e per la costruzione di corridoi ecologici.

3. La cartografia di piano con apposita simbologia, individua le seguenti modalità di intervento:

- *Sistemi verdi lineari.*

Nelle tavole di Piano sono individuati gli elementi lineari verdi esistenti soggetti a tutela, per i quali è vietata ogni opera di asportazione e/o taglio fatte salve le naturali rotazioni e secondo i criteri e indicazioni fornite dal regolamento tipo del verde pubblico e privato del PIF provinciale.

Gli interventi di asportazione e/o taglio sono consentiti, previa comunicazione agli uffici competenti, in caso di dichiarazione di pericolo per l'incolumità pubblica, grave danneggiamento, malattia irreversibile o morte della pianta.

A seguito di interventi di abbattimento, il proprietario, o l'avente titolo, ha l'obbligo di sostituire l'elemento vegetale nello stesso sito o nelle immediate vicinanze mantenendo la conformazione di filare.

Le nuove piante dovranno avere una altezza non inferiore a 3,00 metri e scelte con i criteri contenuti nella tabella della "Guida alla compensazione ambientale" allegata alle presenti norme

Inoltre i proprietari, o gli aventi titolo, degli elementi verdi lineari devono provvedere periodicamente al mantenimento degli stessi.

Le tavole di Piano individuano gli interventi prioritari di nuova realizzazione di filari, destinati a riconfigurare la rete dei valori naturalistico-ambientali così come riportato dal Piano Territoriale della Provincia di Lodi.

La costruzione e il mantenimento dei sistemi verdi lineari dovrà rispettare tutte le indicazioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Lodi. Gli interventi possono essere eseguiti da soggetti pubblici e/o privati.

Queste sistemi sono localizzati all'interno dei corridoi sovrasistemici di importanza provinciale e le aree di protezione ambientale; sui margini urbani; all'interno degli spazi verdi urbani strutturanti; lungo i canali di valore ambientale-naturalistico; lungo i percorsi di fruizione ambientale.

- *Ambiti di imboschimento a scopo ambientale e boschi*

Gli ambiti a bosco esistenti sono disciplinati dal PIF provinciale.

In questi ambiti la vegetazione è da tutelare ai sensi della normativa vigente in materia.

Sono da privilegiarsi interventi di piantumazione per ricreare lembi di bosco con elevate caratteristiche di naturalità. Possono anche essere realizzati interventi di impianti di arboricoltura da legno e impianti con specie arboree a rapido accrescimento per la produzione di biomassa. Le indicazioni tecniche, la scelta delle specie arboree e il mantenimento sono specificati nel Piano di indirizzo Forestale. Gli interventi possono essere eseguiti da soggetti pubblici e/o privati.

Queste ambiti sono da localizzarsi preferibilmente all'interno dei corridoi ambientali.

Art.35 (interventi di compensazione ambientale)

1. Il principio che guida le trasformazioni e la formazione di nuovi insediamenti è volto al conseguimento di un bilancio ecologico locale positivo, riconosciuto in termini di dotazione vegetale e superfici permeabili. Il Piano prevede e individua nel territorio comunale interventi di compensazione ambientale rapportati a diverse tipologie di trasformazione.
2. Gli interventi da attivare prevedono la messa a dimora delle opere di compensazione ambientale (alberi e arbusti ed altro) con riferimento all' "albero equivalente" (ae) definito nell'allegato alle presenti norme "**guida alla compensazione ambientale**".
3. Le compensazioni di cui alla relativa guida sono da intendersi come integrative di quanto definito dalla LR12/2005 art.43 e s.m.i. secondo le modalità di applicazione individuate dalla Amministrazione Comunale.
4. La scelta delle specie arbustive e arboree, il sesto di impianto, il taglio e la manutenzione rimanda a quanto disposto nel Piano di Indirizzo Forestale Provinciale.
5. La messa a dimora di alberature e arbusti deve rispettare le disposizioni in materia previste dal Codice Civile e dal Codice della Strada.
6. la quantificazione del numero di alberi equivalenti a compensazione delle varie tipologie di intervento è contenuta nella "**guida alla compensazione ambientale**" allegata alle presenti norme.
7. Gli interventi di compensazione ambientale e le opere correlate sono a carico del soggetto attuatore dell'intervento.
8. La gestione e conduzione delle aree piantumate e la sostituzioni di essenze ammalorate è a carico del soggetto attuatore per i primi tre anni dall'impianti, fatti salvi eventuali diversi accordi tra le parti coinvolte nella compensazione.
9. Gli interventi da realizzare devono essere definiti all'atto di convenzione con l'amministrazione o, in caso di interventi esterni a CRU o AT, prima del rilascio del titolo abilitativo. Sarà da attestare la disponibilità delle aree sulle quali dovranno ricadere le compensazioni stesse.
10. La compensazione ambientale deve ricadere preferibilmente negli spazi destinati a verde privato interni ai lotti di intervento e/o in spazi aperti pubblici.
Previo accordo con l'amministrazione comunale, le compensazioni che non trovano collocazione all'interno del lotto di intervento, possono concorrere alla realizzazione degli elementi di separazione o filtro, elementi lineari verdi e degli ambiti di imboschimento a scopo ambientale, individuati negli elaborati di piano e disciplinati all'articolo

“**riqualificazione ambientale**” È consentita la monetizzazione totale o parziale degli alberi equivalenti (ae) che non possono essere collocate nelle aree a verde all'interno del lotto di intervento. La somma da corrispondere all'amministrazione comunale è stabilita dalla amministrazione stessa.

Art. 36 (Zone di tutela lungo i corsi d'acqua naturali e artificiali)

1. Negli elaborati del Piano sono indicati con apposita grafica le zone sottoposte a tutela lungo i **corsi d'acqua vincolati** ai sensi del D.Lgs 42/2004 art.142 comma1, lettera c).
2. Negli elaborati del Piano sono individuate le aste della rete dei canali e dei corsi d'acqua di **valore storico** individuate dal PTCP della provincia di Lodi al quale si rimanda per indirizzi e regolamentazione.
3. Nelle fasce di tutela lungo i **corsi d'acqua naturali e artificiali**, fatte salve le norme relative ai Consorzi di Bonifica, va garantita la salvaguardia dei caratteri morfologici esistenti, dei rilevati, degli avvallamenti, delle zone umide e della relativa vegetazione tipica di tali zone.
4. Non sono pertanto consentiti, senza specifica autorizzazione della Provincia di Lodi e degli enti competenti, i movimenti di terra aventi carattere straordinario ancorché connessi all'uso agricolo dei suoli, la bonifica per colmata, l'eliminazione delle lanche o delle morte dei corsi d'acqua.
Per le aste della rete dei canali e dei corsi d'acqua si assumono le indicazioni delle fasce di salvaguardia imposte dal **Reticolo Idrico Minore**.
5. Non sono ammesse l'apertura o l'ampliamento di cave o discariche, mentre l'area di pertinenza di eventuali cave o discariche esistenti e regolarmente autorizzate dovrà essere, a ciclo produttivo concluso, oggetto di ripristino agricolo e ambientale con destinazione agricola come disciplinato dal Piano Cave della Provincia di Lodi.
6. Sono invece ammesse le normali attività agricole; il taglio della vegetazione arborea esistente è soggetto alla normativa prevista dalla vigente legislazione Forestale Regionale e dalla Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale per la Provincia di Lodi, con l'obbligo di reimpianto. E' peraltro vietata la messa a coltura dei terreni boscati. Lungo tutti i corpi idrici per una profondità di 10 metri dalla sponda non è ammesso lo smaltimento mediante fertirrigazione dei liquami provenienti dagli allevamenti zootecnici di qualsiasi tipo, mentre è ammessa la normale concimazione del terreno.
7. Per gli insediamenti agricoli, eventualmente esistenti, sono consentiti interventi per attrezzature e infrastrutture produttive, comprese le nuove costruzioni, a condizione che non sia aumentata la consistenza delle strutture destinate alla stabulazione degli animali.
8. Quanto al patrimonio edilizio esistente ed avente destinazione diversa da quella agricola, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e, relativamente agli insediamenti produttivi, gli interventi necessari a far fronte a documentate e non altrimenti ovviabili necessità di adeguamento tecnologico degli impianti stessi, ancorché comportino ampliamenti.
9. E' consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, in particolare i depuratori, che possano limitare la capacità di invaso delle zone di tutela ambientale lungo i corsi d'acqua di cui al presente articolo, previa autorizzazione dell'Autorità idraulica, che ne verifica la compatibilità sotto il profilo idraulico.
10. Sono ammessi interventi di manutenzione, fatte salve le esigenze di sicurezza idraulica stabilite dai Consorzi di Bonifica e di Irrigazione competenti, volti al recupero ed alla salvaguardia delle caratteristiche naturali degli alvei prevedendo la salvaguardia della configurazione del tracciato e dei manufatti di più antica realizzazione che su essi insistono.

Art. 37 (Percorsi di fruizione ambientale e rete stradale storica)

1. Il Piano delle Regole individua i tracciati viabilistici storici e i percorsi ciclo-pedonali di interesse ambientale e storico, i quali costituiscono elementi fondamentali di accesso e di fruizione pubblica, paesistica ed ambientale.
2. La tutela paesistica lungo i tracciati di fruizione ambientale, deve essere orientata a garantire, accanto alla eventuale percorribilità automobilistica, tratti con percorsi dedicati per la percorribilità ciclabile, pedonale ed anche ippica.
3. Non è consentita la chiusura di sentieri pubblici o di uso pubblico, l'attuazione di discariche, l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi genere lungo i percorsi e nelle aree limitrofe. Per tutti i percorsi individuati sulla tavola di Piano è fatto obbligo dei proprietari degli stessi la loro manutenzione e conservazione della percorribilità e fruibilità pubblica, oltre alla manutenzione degli elementi vegetazionali che costituiscono un carattere di riconoscibilità del percorso.
4. È vietata, all'esterno del territorio urbanizzato, l'installazione di cartellonistica pubblicitaria lungo i percorsi, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale prevista dal codice della strada.
5. Sui relativi manufatti stradali sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione; gli interventi diversi sono ammessi solo se preventivamente autorizzati dalla Pubblica Amministrazione.
6. La rete stradale storica individuata nelle tavole di Piano, le vie di antica formazione, nonché gli elementi puntuali di valore storico-testimoniale, posti in relazione con il sistema infrastrutturale cui va riconosciuto un valore storico-culturale per la funzione strutturante del territorio, possono assumere uno specifico valore paesistico per la propria panoramicità o essere elementi complementari di percorsi turistici, storici, ricreativi e di fruizione ambientale.
7. In coerenza con le indicazioni del PTCP della Provincia di Lodi, per questi tracciati storici si prevede:
 - la conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, morfologici, vegetazionali o insediativi che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e di specificità, anche funzionale, del percorso;
 - la verifica delle interferenze paesistiche, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, di interventi di trasformazione che limitano le visuali panoramiche attraverso la redazione di uno studio di compatibilità paesistico-ambientale come indicato all'articolo 33 degli Indirizzi Normativi del PTCP Vigente;
 - il divieto, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, per l'installazione di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada.

Art. 38 (Orli di terrazzo)

1. Per questi ambiti sono previsti interventi di tutela della struttura morfologica dei luoghi, con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni. Gli orli di terrazzo individuano gli elementi di maggior rilievo quali solchi vallivi, paleoalvei, scarpate morfologiche. In corrispondenza di tali elementi l'uso del suolo è disciplinato al fine di prevenire situazioni di potenziale rischio idrogeologico.
2. Lungo gli orli di terrazzo ed i dossi fluviali individuati negli elaborati di Piano non è consentito alcun intervento infrastrutturale o di nuova edificazione a partire dall'orlo della scarpata dei terrazzi per una fascia di larghezza non inferiore all'altezza della stessa. In presenza di terreni incoerenti tale fascia dovrà essere raddoppiata.

3. Non sono consentite nuove edificazioni sulla culminazione dei crinali; sui loro fianchi l'altezza degli edifici di nuova costruzione non dovrà superare la quota delle culminazioni suddette.
4. Eventuali interventi sono sottoposti agli specifici regimi autorizzatori di cui alla legislazione vigente.

Art. 39 (Parchi Locali di Interesse Sovracomunale)

1. La zona di cui al presente articolo, fa riferimento alle aree del PLIS della valle del Lambro e del Po individuate nelle tavole di Piano.
2. In attesa dell'istituzione dei PLIS, sono consentiti gli interventi che non pregiudichino i caratteri naturalistici e di fruizione delle aree individuate, fatto salvo le disposizioni di cui alle presenti norme relative agli ambiti in cui i PLIS ricadono.
3. L'emanazione di specifica normativa nel quadro dei PLIS potrà sostituire in tutto o in parte il presente articolo.

Art. 40 (Zone a Protezione Speciale - ZPS)

1. La zona di cui al presente articolo fa riferimento alle aree poste nella zona golenale del Po, facenti parte della Rete Natura 2000. Tali aree sono sottoposte a norme di tutela e salvaguardia dalla legislazione vigente.
2. A tale ambito, definito ed individuato dal PTCP della provincia di Lodi, il Piano rimanda sia per quanto attiene gli obiettivi generali che per i disposti normativi.

CAPO VI - AMBITI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE

Art. 41 (Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico)

1. Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico così come individuate negli elaborati del Piano delle regole e del Piano dei Servizi sono riservate per attrezzature pubbliche di rilevanza comunale definite con apposita simbologia negli elaborati del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.
Esse, conformemente a quanto stabilito dall'art. 9 della LR 12/2005 e s.m.i., si dividono in:
SP1, servizi e attrezzature per l'istruzione (categoria: B);
SP2, attrezzature collettive ad uso pubblico (categorie:SS,SAM,OS,SC,AC e AS-6);
SP3, attrezzature sportive e verde attrezzato (categoria: ST e SA);
SP4, parcheggi pubblici e spazi per la sosta (categoria: P).
SP5, attrezzature religiose e cimiteriali (categoria: AS e CR)
SP6, attrezzature tecnologiche (categoria: IT)
SP7, percorsi ciclopedonali
2. Tali aree sono di proprietà comunale, private (uso pubblico) o di altro soggetto pubblico, oppure di esse è prevista l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.
3. Il volume delle opere pubbliche realizzate sulle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non verrà computato nel volume territoriale edificabile del Piano esecutivo di cui esse eventualmente fanno parte. Nell'ambito delle zone subordinate

- a Piano Attuativo dovranno essere reperite aree per servizi e attrezzature pubbliche nella misura e con le modalità indicate nelle presenti norme.
4. Nelle aree destinate ai servizi di interesse generale non possono insistere manufatti che presentano altezza H maggiore di 10,00 ml. Per gli altri parametri urbanistici non sussistono vincoli particolari se non riferiti alle normative vigenti in merito all'intervento da realizzarsi.
 5. In merito alle aree per servizi e attrezzature pubbliche oggetto di reiterazione di vincolo preordinato all'esproprio, fino all'emanazione del relativo decreto, ovvero, se precedente, fino al decreto di occupazione d'urgenza, verrà previsto il riconoscimento di un indennizzo in ragione d'anno pari all'interesse legale sull'importo del valore ai sensi delle leggi vigenti.
 6. In sintesi la dotazione di standards urbanistici da cedere o monetizzare secondo i disposti di legge, nei Piani Attuativi, salvo prescrizioni più vincolanti, riportate nelle presenti norme di Piano o nelle previsioni di trasformazione (ambiti AT/CRU), sono così ripartite:
 - nei Piani Attuativi **residenziali** la dotazione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non può essere inferiore a 30 mq per abitante (1 abt/150 mc), di cui almeno il 50% a verde o attrezzature per il gioco e lo sport;
 - nei Piani Attuativi **produttivi** la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti industriali ed artigianali è stabilita nella misura del 10% della Superficie Lorda di Pavimento (Slp), destinata a tale attività;
 - nei Piani Attuativi la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali alle componenti **commerciali** di piccola e media dimensione o assimilabile è stabilita nella misura del 100% della Superficie Lorda di Pavimento (Slp), destinata a tale attività; per attività di grande dimensione tale dotazione passa al 200%.
 - nei Piani Attuativi la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali alle componenti **terziarie** è stabilita nella misura indicata per gli ambiti residenziali.
 7. Nelle aree per attrezzature pubbliche dovranno essere rispettati le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal D.P.C.M. dell'08.07.2003, in particolare per quanto riguarda la progettazione di nuovi insediamenti quali aree da gioco per l'infanzia, ambiti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore (obiettivo di qualità di $3\mu T$). L'estensione delle fasce di rispetto deve essere calcolata e fornita dal gestore dell'elettrodotto, poiché non riconducibile a distanze fisse, così come disposto dal D.M. 29/05/08.
 8. Così come disciplinato dall'art.1 della L. 1/78 e s.m.i. "Accelerazione delle procedure per la esecuzione di opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali", fermo restando le previsioni delle "destinazioni d'uso delle aree per servizi di carattere comunale" contenuti nelle tavole di Piano, l'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni d'uso delle aree stesse, non comporta necessità di varianti allo strumento urbanistico medesimo.
 9. La modificazione della destinazione d'uso di aree a standard di proprietà pubblica non costituisce variante al PGT, fatto salvo il rispetto della dotazione di 30mq per abitante residente e teorico (1/150mc di volume V).
 10. **Destinazioni d'uso ammesse:**
 - Destinazione d'uso principale (o qualificante): SS, SAM, IB, OS, CR, SC, ST, SA, P, AC e AS.
 - Destinazioni d'uso non compatibili, nei limiti di cui ai punti successivi.
 - AG agricoltura: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.
 - PR produzione: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.
 - TR terziario:1, 2, 3, 4.
 - CM commercio: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,9.
 - EP esercizi pubblici:1, 2, 3, 4.
 - RS residenza:1, 2.

AR attrezzature ricettive:1, 2, 3, 4, 5.
SS servizi sociali e assistenziali:-
SAM servizi amministrativi: -
IB istruzione di base e dell'obbligo: -
OS servizi sanitari: -
CR culto e servizi religiosi: -
SC spettacolo e cultura: -
ST sport: -
SA spazi aperti: -
IT impianti tecnologici: -
P autorimesse e parcheggi: -
AC attrezzature comunali: -
AS attrezzature speciali:1, 2, 3, 4.

Art. 42 (fasce di rispetto)

1. Sono riservate alla protezione delle infrastrutture per la mobilità, degli elettrodotti, dei cimiteri, delle risorse idriche e doganali.

Suddivisione delle aree

- di rispetto stradale, ai termini D.L. 30.04.1992, n. 285 e successive modifiche e integrazioni;
- di rispetto ferroviaria del D.P.R. 11.07.1980 n.785;
- di rispetto degli elettrodotti, ai termini del D.P.C.M. Dell'08.07.2003 e del DM 29/05/08 – ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare – approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti;
- di rispetto cimiteriale, ai termini del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934 n. 1265, e dell'art. 57 del D.P.R. 10 Settembre 1990 n. 285 e del regolamento regionale n.6 del 29/11/04 – regolamento in materia di attività funebri e cimiteriali;
- di rispetto dei corsi d'acqua;
- di rispetto dei pozzi e depuratore.

2. **Fasce di rispetto e linee di arretramento per infrastrutture di viabilità**

Le distanze di rispetto dalle infrastrutture per la viabilità sono definite ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 495 del 1991, aggiornato con D.P.R. 147 del 1993, in riferimento alle categorie di appartenenza del tracciato stradale secondo le norme in materia stabilite dall'art. 2 del "Nuovo Codice della Strada" (D.L. 30.04.1992, n. 285).

All'esterno del Centro Abitato, nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti, il Piano delle regole prevede per le infrastrutture di viabilità fasce di rispetto pari a:

- 60 mt. per strade di tipo A (autostrade);
- 40 mt. per strade di tipo B (extraurbane principali - strade statali);
- 30 mt. per strade di tipo C (extraurbane secondarie - tangenziale)
- 20 mt. per strade di tipo F (extraurbane locali)

All'interno delle fasce di rispetto sono possibili interventi per la realizzazione di nuove strade e per l'ampliamento di quelle esistenti, per la formazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, nonché per la realizzazione di opere complementari (sovrappassi, sottopassi, manufatti della rete irrigua o di altre reti di servizi, parcheggi).

Su tali aree è consentito, fino alla realizzazione delle opere previste l'uso agricolo colturale. Le aree libere devono essere sistemate a verde, con la possibilità di rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica e ecologica e la creazione di barriere antirumore.

Qualora la linea di arretramento interessi una zona edificata nel Piano delle Regole è consentito il calcolo della volumetria o della superficie lorda di pavimento realizzabile,

applicando gli indici di densità o di utilizzazione a tutta l'area edificabile, con successiva trasposizione della edificabilità sulla superficie contigua avente la stessa destinazione di zona, al di là della linea di arretramento.

Nelle aree di rispetto stradale (fasce di rispetto e linee di arretramento) sono ammessi per gli edifici esistenti interventi fino al risanamento conservativo. E' comunque consentita l'edificazione di recinzioni, giardini, orti, parcheggi e impianti per la distribuzione di carburante, con relativi servizi accessori. Per questi impianti è richiesta la stipula di una convenzione con il Comune o la presentazione di atto unilaterale d'obbligo redatto in conformità allo schema di convenzione approvato dall'Amministrazione.

3. **Fascia di rispetto lungo le linee ferroviarie**

La fascia di rispetto ferroviaria è disciplinata dal vigente D.P.R. 11.07.1980 n.785.

Da entrambi i lati lungo le linee ferroviarie sono definite le fasce di rispetto la cui profondità, misurata in proiezione orizzontale dalla linea di occupazione della rotaia più esterna, risulta pari a 30 metri, fatte salve minori distanze secondo quanto disposto dalla normativa vigente.

Non è ammessa sulle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto l'edificazione.

È consentita la sola realizzazione di impianti connessi all'esercizio ferroviario e attrezzature relative alla mobilità, opere relative alla rete irrigua, stradale, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di volume degli edifici esistenti.

All'interno delle fasce di rispetto potranno essere ammesse recinzioni purchè rispettino la distanza minima di 10 m dalla mezzera del binario più esterno. Le aree all'interno di questa fascia di rispetto sono conteggiabili ai fini del computo del volume a favore di zone adiacenti non sottoposte a vincolo o tutela.

4. **Rispetto cimiteriale**

La cartografia di piano individua la fascia di rispetto cimiteriale come individuata dal Piano Cimiteriale vigente.

Nell'area di rispetto cimiteriale individuata con apposita simbologia in riferimento alla D.C.C. n. 24 del 21.02.82 e con seguente autorizzazione A.S.L., è vietata l'edificazione con esclusione di :

- parcheggi scoperti pubblici conteggiabili come dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- chioschi di servizio cimiteriale;
- strade al servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla zona di rispetto e/o al servizio delle strutture ammesse;
- recinzioni di tipo leggero realizzate per esempio con paline e rete metallica.

La riduzione della fascia di rispetto (fino ad un minimo di 50ml) e/o ampliamento del cimitero è deliberata dal comune solo a seguito di piano cimiteriale da inoltrare all'ASL e all'ARPA per il rilascio del parere di competenza ai sensi della normativa vigente in materia.

5. **Elettrodotti ad alta tensione**

La realizzazione delle linee elettriche ed i relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a permesso di costruire ai sensi delle norme vigenti sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle Leggi vigenti in materia di elettrodotti.

Per la edificazione, dovranno essere rispettati le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal D.P.C.M. dell'08.07.2003, in particolare per quanto riguarda la progettazione di nuovi insediamenti quali aree da gioco per l'infanzia, ambiti abitativi,

ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore (obiettivo di qualità di $3\mu\text{T}$)

Il proprietario o il gestore della linea deve comunicare alle autorità competenti l'ampiezza delle fasce di rispetto e i dati utilizzati per il loro calcolo, così come disposto nel D.M. 29.05.08 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti". Nel caso in cui si renda necessario, nel quadro di ristrutturazione e potenziamento della rete elettrica, attraversare zone boschive o comunque di tutela ambientale con conseguente abbattimento di alberi o alterazione della situazione dei luoghi, l'Amministrazione Comunale potrà concedere l'autorizzazione alla costruzione degli elettrodotti e relativi impianti e pertinenze anche in deroga alle norme di zona, dopo attenta valutazione della motivazione e della pubblica utilità che stanno alla base della richiesta e con le dovute garanzie per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e dei valori naturali.

6. **Rispetto dei pozzi acquadottistici e del depuratore**

Relativamente ai pozzi di captazione dell'acqua destinata all'approvvigionamento idrico per uso potabili, siano essi esistenti o di nuova realizzazione, nonché per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, sono stabilite conformemente alle leggi vigenti in materia, le aree di salvaguardia suddivise in zone di tutela assoluta e zone di rispetto.

Le Zone di tutela assoluta si riferiscono alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa, tale zone devono essere recintate e provviste di canalizzazione per le acque meteoriche e devono avere un'estensione di raggio non inferiore a 10 metri e conformemente al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Le zone di rispetto sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque devono avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione ((D.Lgs. 152/2006 art.94).

Relativamente ai depuratori comunali, la fascia di rispetto deve avere un'estensione non inferiore ai 100 metri dal limite della recinzione.

Regione Lombardia con il D.G.R. del 10.04.2003 n.7/12693 disciplina entro le zone di rispetto, le strutture e o attività riguardanti le fognature, l'edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, opere varie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio, pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione. Gli interventi entro le zone di rispetto sono comunque subordinati ad uno studio Idrogeologico di dettaglio, che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

7. **Rispetto dei corsi d'acqua pubblici**

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del TU n. 1775/1933, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n. 523/1904 ed in particolare sono vietate:

entro la fascia di mt. 10.00 dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività: la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con muratura che si elevino oltre la quota del piano campagna;

- gli scavi;

entro la fascia di mt. 4.00 dai limiti come sopra definiti:

- le piantagioni;
- il movimento di terreno;

Sono ammesse, a distanza di mt. 4.00 dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato R.D. n.523/1904.

Gli interventi nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua dovranno comunque rispettare le indicazioni fornite dalla **Componente Geologica del Piano e dal reticolo idrico minore** che costituisce parte integrante del presente strumento urbanistico.

Art. 43 (Impianti tecnologici)

1. Le Zone per servizi tecnologici è riservata alla realizzazione di attrezzature ed impianti tecnologici di interesse pubblico.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

Uf 0,5 mq/mq

Rc 50%

H 7,50 ml

Dc la distanza minima dal confine del lotto di pertinenza, non può essere inferiore alla metà dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m 5.00.

2. **Le destinazioni d'uso sono le seguenti:**

- Destinazione d'uso principale (o qualificante): IT impianti tecnologici.

- Destinazioni d'uso non compatibili, nei limiti di cui ai punti successivi.

AG agricoltura: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

PR produzione: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

TR terziario: 1, 2, 3, 4.

CM commercio: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.

EP esercizi pubblici: 1, 2, 3, 4.

RS residenza: 1, 2.

AR attrezzature ricettive: 1, 2, 3, 4, 5.

SS servizi sociali e assistenziali: 1, 2, 3, 4.

SAM servizi amministrativi: 1, 2.

IB istruzione di base e dell'obbligo: 1, 2, 3, 4, 5.

OS servizi sanitari: 1, 2, 3, 4.

CR culto e servizi religiosi: 1, 2, 3.

SC spettacolo e cultura: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

ST sport: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

SA spazi aperti: 1, 2, 3, 4, 5, 6.

IT impianti tecnologici: -

P autorimesse e parcheggi: 2.

AC attrezzature comunali: 1, 2, 3.

AS attrezzature speciali: 1, 2, 3, 4, 6.

L'area adibita agli **impianti fissi per le telecomunicazioni e radiotelevisivi** ai sensi della L. R. 11.05.2001 n.11, è riservata alla realizzazione di sistemi fissi della telefonia mobile e della telecomunicazione definita dal decreto del ministero dell'ambiente n.381 del 10.09.1998 e legge n. 36 del 22.02. 01 "legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e successive modifiche o integrazioni.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri ed indici edilizi:

Rc 50%

H 4,50 mt ad esclusione degli impianti.

3. **Cabine di trasformazione dell'energia elettrica**

La costruzione di opere edilizie adibite a stazioni e cabine elettriche è subordinata a titolo abilitativo rilasciata ai sensi delle leggi vigenti.

Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme speciali:

- il volume delle cabine non viene computato nel calcolo dell'edificazione consentita;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura; le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste, con altezza fuori terra non superiore a m. 3,50 salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposti da comprovati motivi tecnici per i quali l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta.

Le cabine possono essere costruite nelle zone di rispetto stradale, come previsto dalla circolare del Ministero dei LL. PP. n. 5980 del 30.12.1970.

4. La realizzazione e la gestione dei centri di raccolta dei rifiuti dovrà ottemperare quanto disciplinato dalla DGR del 23.12.2004 n.7/20027 pubblicata sul BURL – 1° Suppl. Straord. Al n.5 del 01.02.2005.

In caso di dismissione dell'attività facenti parte alla classe IT in particolare le destinazioni d'uso 3,4,6,7, e 8 individuate nelle presenti norme, dovranno essere applicate le procedure disciplinate dal D.lgs 152/06 Parte IV Titolo V. In particolare il proprietario dell'area dovrà presentare un'indagine preliminare sui parametri oggetto di inquinamento e dovrà comunicare all'amministrazione comunale e all'ARPA i livelli di concentrazione soglia di contaminazione (CSC). Qualora l'indagine accerti il superamento delle CSC, anche per un solo parametro, il responsabile dell'inquinamento, così come disposto nel D.Lgs 152/06 s.m.i. Parte IV titolo V, dovrà attuare le misure di messa in sicurezza e ripristino ambientale dell'area.

Art. 44 (Ambiti di trasformazione e riqualificazione - AT e CRU)

1. Comprendono aree giudicate strategiche ai fini della riqualificazione del tessuto urbano e dello spazio aperto. Gli obiettivi generali sono legati alla trasformazione di parti di città attraverso un insieme coordinato ed organico di interventi; alla realizzazione di servizi e spazi di interesse generale; alla necessità di coordinare la trasformazione dello spazio fisico di parti significative del territorio. La cartografia di piano individua gli Ambiti di Trasformazione (AT) e i Comparti di Riqualificazione Urbana (CRU) regolati dal presente articolo.
2. In particolare i **Comparti di Riqualificazione Urbana (CRU)** individuano delle aree libere, dismesse o sottoutilizzate inserite in contesto urbano. Si tratta di ambiti integrati nel tessuto urbanizzato, per i quali è auspicabile la rifunzionalizzazione degli edifici esistenti con eventuale tutela dei caratteri architettonici rilevanti.
Per i CRU, fino al convenzionamento, sono ammessi interventi che non superino la manutenzione straordinaria o risanamento conservativo di manufatti esistenti.
3. Per quanto concerne gli **ambiti di trasformazione (AT)** questi sono settori non urbanizzati prossimi alla città, per i quali è prevista la trasformazione del territorio agricolo attraverso interventi di nuova edificazione.
4. L'attuazione degli ambiti soggetti a trasformazione o riqualificazione (AT e CRU) è subordinata alla verifica delle distanze dagli allevamenti zootecnici, così come stabilito dal locale regolamento d'igiene e dalle linee guida regionali vigenti in materia. In particolare gli ambiti comprendenti strutture zootecniche ancora in attività, potranno essere attuati solo a seguito della totale dismissione o trasferimento degli allevamenti presenti dalle aree di progetto.
Gli ambiti prossimi ad aziende agricole ancora in attività potranno essere attuati solo a seguito della totale dismissione o trasferimento degli allevamenti presenti nelle strutture zootecniche oppure garantendo le distanze minime previste dal vigente regolamento locale d'igiene dalle linee guida regionali.
5. Per i Comparti di Riqualificazione Urbana, prima delle demolizioni dei fabbricati, dovrà essere valutata la necessità di un eventuale intervento di derattizzazione ai sensi dell'art. 2.2.1 del vigente R.L.I. Titolo II e degli artt. 3.2.1 e 3.3.4 del vigente R.L.I. Titolo III. I materiali provenienti dalle demolizioni dovranno essere smaltiti in conformità alla normativa vigente; in particolare per il materiale contenente amianto si dovrà provvedere alla presentazione del Piano di Lavoro ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008.
6. Dovranno essere inoltre rispettati le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal D.P.C.M. dell'08.07.2003, in particolare per quanto riguarda la progettazione di nuovi insediamenti quali aree da gioco per l'infanzia, ambiti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore (obiettivo di qualità di $3\mu T$) come disposto nell'articolo sulle fasce di rispetto delle presenti norme.
Sarà a totale carico del soggetto attuatore ogni opera di adeguamento e integrazione della rete dei sottoservizi anche esternamente al perimetro del Comparto: prioritariamente alla convenzione sarà da verificare la sostenibilità dell'intervento presso gli enti gestori dei sottoservizi stessi con particolare riferimento agli scarichi della pubblica fognatura e alla rete del gas. In materia di scarichi la normativa di riferimento è il D.Lgs 152/06 e s.m.i., nonché i Regolamenti Regionali nn.3 e 4/2006 e il D.G.R. n°8/2318 del 5.4.06. In materia di distanze dagli impianti odorigeni saranno da rispettare le normative vigenti.

7. Ai sensi delle normative vigenti, per ogni intervento di attuazione di AT o CRU di tipo residenziale e per i recettori sensibili, dovrà essere verificata la valutazione del clima acustico. Per le attività produttive insediabili dovrà essere verificato l'impatto acustico sulle aree limitrofe o comunque interessate in qualunque forma dai nuovi insediamenti.
8. Secondo quanto disposto dalla L.R. 17/2000 e s.m.i. Dovranno essere allegati al progetto esecutivo degli AT e CRU i documenti certificanti l'adeguatezza dei corpi illuminanti utilizzati e considerando i calcoli per l'adeguamento dell'illuminazione eventualmente esistente. Al termine dei lavori dovranno essere prodotti i certificati di collaudo e la dichiarazione di conformità ai requisiti previsti dalla L.R. 17/2000 e s.m.i.

9. Unità minime di intervento (UMI)

L'attuazione degli interventi previsti per ogni AT e CRU può avvenire unitariamente o articolata in Unità Minime di Intervento, indicate negli elaborati grafici del PGT o su proposta degli attuatori dei piani. Ogni unità minima di intervento è dotata di autonomia funzionale e rappresenta la superficie territoriale (St) minima per la quale si può procedere a pianificazione attuativa senza che questa debba necessariamente interessare l'intero AT. Un CRU o AT il cui convenzionamento preveda una attuazione unitaria che interessa tutte le Unità Minime d'Intervento che articolano l'ambito stesso, si configura come un unico Piano Attuativo. Per quest'ultimo varranno tutte le prescrizioni ed indicazioni previste per ogni singola unità minima d'intervento. I dati quantitativi, quali ad esempio aree in cessione, SIp, Sc, Sp, saranno da computarsi come la sommatoria dei valori indicati per ogni singolo UMI che compone il CRU.

10. Modalità di intervento: il Progetto Norma

Gli Ambiti di Trasformazione e di Riqualificazione costituiscono specifiche aree urbane e sono sottratti alla disciplina delle zone circostanti.

Per ogni AT e CRU è redatto un "Progetto-Norma" che fornisce le indicazioni progettuali in forma testuale da integrare con le indicazioni contenute nelle tavole di Piano.

Le tavole di Piano e i Progetti Norma possono individuare:

- a) le estensioni delle aree pubbliche strutturanti da cedere alla pubblica amministrazione;
- b) le aree da cedere per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie;
- c) i tracciati delle piste ciclabili;
- d) le aree a verde privato con funzione di filtro o di margine urbano;
- e) gli elementi verdi lineari.

La quantificazione di queste superfici pubbliche e l'andamento degli elementi strutturanti il paesaggio urbano sono rilevabili dalla cartografia di Piano.

Tali previsioni sono vincolanti fatte salve spostamenti o modificazioni per rettifiche di piccola entità derivanti dal rilievo dell'area o all'assetto proprietario e che non impattino sull'assetto generale dell'ambito o comparto. Eventuali modificazioni di maggiore entità sono consentite solo se motivate e comportanti una maggiore efficienza del sistema degli spazi pubblici. Ogni modifica comunque da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale.

La superficie fondiaria Sf risultante e quantificata nei progetti norma rappresenta il massimo sfruttabile a fini edificatori privati.

E' facoltà della Pubblica Amministrazione modificare la destinazione delle aree pubbliche in rapporto ad eventuali nuove priorità per la dotazione di servizi di interesse generale. Ciò

può comportare le monetizzazioni di parte o delle intere aree stesse e/o compensazioni con opere di interesse pubblico nei modi previsti dalle normative vigenti in materia.

Nelle schede relative ai Progetti Norma di ogni AT e CRU, sono riportate le indicazioni per la loro attuazione. Ogni intervento potrà essere attuato esclusivamente previa approvazione di Piano di Attuazione, nel rispetto delle modalità di cui alle presenti Norme.

I progetti norma che disciplinano ambiti di trasformazione e comparti di riqualificazioni sono allegati alle presenti norme nel capo titolato "Progetti Norma".

11. **Criteri di determinazione dei dati quantitativi, delle distanze e ristrutturazione**

Sono valide le definizioni generali e le modalità di calcolo dei parametri per l'edificazione indicate nelle presenti norme.

- Per i parametri Dc, Ds, salvo la tutela dei diritti di terzi, sono ammesse distanze inferiori da definirsi in sede di Piano Attuativo o convenzionamento di permesso di costruire.
- Interventi di ristrutturazione (ri) e/o sostituzione edilizia (dr) - se individuati all'interno degli AT e CRU- non potranno comunque prevedere alterazioni sensibili della tipologia, del sedime e, in generale, del rapporto esistente tra l'edificio su cui si interviene e lo spazio aperto prospiciente.
- Tutto ciò fatto salvo quanto precisato all'interno delle schede degli AT e CRU stessi in particolare relativamente all'abbinamento di interventi di ristrutturazione ed ampliamento.

12. **Incentivi per il risparmio energetico**

Al fine di incentivare la costruzione di immobili ad elevato rendimento energetico e sostenibilità ecologica, il Piano attribuisce la possibilità di usufruire di un incremento della capacità edificatoria, maggiore rispetto a quanto stabilito dagli indici di edificabilità di ogni ambito di trasformazione.

Tale incremento massimo, che in ogni caso deve essere confrontato con quanto stabilito dalle normative vigenti in materia energetica, è pari al 15% (da sommarsi alla capacità edificatoria assegnata).

Per ogni indicazione relativa alla realizzazione di edifici ad elevato rendimento energetico si rimanda a quanto indicato nella "**Guida agli incentivi per l'uso razionale dell'energia e confort ambientale**"

13. **Indicazioni generali per le opere di piantumazione**

All'interno degli Ambiti di Trasformazione e Riqualificazione potrà essere richiesta la realizzazione di opere di piantumazione negli spazi pubblici e privati.

La realizzazione di queste opere di piantumazione, ove segnalato, sarà a totale carico del soggetto attuatore. Per le aree occupate dalle opere di piantumazione potrà essere richiesta la totale cessione a titolo gratuito, o in alternativa il mantenimento del titolo di proprietà originario. All'attuazione di ogni AT o CRU dovranno essere previste ed individuate siti e modalità di attuazione delle compensazioni ambientali come definite nelle presenti norme.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI SPECIALI E FINALI

Art. 45 (Vigilanza e controlli)

1. La vigilanza ed il controllo per l'applicazione delle presenti norme saranno effettuati in conformità alla normative vigenti in materia.

Art. 46 (Norme transitorie)

1. Le aree usate a scopo agricolo, destinate dal Piano delle regole a zone diverse da quella agricola, conservano tale uso fino all'approvazione dei Piani Attuativi a cui è subordinata l'edificazione od al rilascio di Titoli Abilitativi in caso di intervento edilizio diretto. Sarà consentito quindi, fino a tali eventi, la manutenzione ordinaria, e straordinaria delle costruzioni ed attrezzature agricole esistenti.
2. Per i Piani Attuativi convenzionati prima della data di del presente Piano, valgono tutti gli indici, i parametri edilizi ed urbanistici, le modalità costruttive e di intervento previste nella convenzione.
3. In caso di contrasto tra le presenti norme e la normativa vigente, quest'ultima è da considerarsi speciale e prevalente.

Art. 47 (Norme finali)

1. Per tutto quanto non contrasti e non previsto con le presenti Norme, al fine dell'attuazione del Piano stesso (Piano di governo del territorio) si farà riferimento alle leggi emanate o emanande, riguardanti l'oggetto ed i Regolamenti.

TITOLO V – COMPONENTE IDROGEOLOGICA DEL PIANO – CLASSI DI FATTIBILITA'

NORME GENERALI PER OGNI CLASSE DI FATTIBILITA'

Le prescrizioni che seguono non esimono dall'osservanza delle "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni" (D.M. 14 gennaio 2008).

In caso di realizzazione di edifici strategici e rilevanti (d.d.u.o. n. 19904/03) preliminarmente alla fase progettuale sono obbligatori approfondimenti di 2° ed eventualmente 3° livello della componente sismica, facendo riferimento a quanto stabilito per gli scenari di pericolosità sismica "Z4a" e "Z3a".

CLASSE 2a - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI. Secondo il "Piano di Tutela della Risorse Idriche" della Regione Lombardia il territorio del comune di Orio Litta ricade in zona di protezione della falda in quanto "macroarea di riserva compresa nei bacini idrogeologici di pianura".

Nessuna specifica controindicazione di carattere geologico tecnico alla urbanizzazione, salvo il rispetto delle disposizioni del D. Min. Infrastrutture 14/01/2008.

Per la realizzazione e/o l'ampliamento di insediamenti produttivi e zootecnici, nonché per lo spandimento sui terreni di reflui zootecnici e/o fanghi di depurazione, è necessario tenere conto delle condizioni locali di vulnerabilità della falda superficiale, attraverso specifici studi di carattere idrogeologico.

CLASSE 2b - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI. Area di inondazione per piena catastrofica (fascia C) come individuata nel Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico (PAI).

E' richiesta l'esecuzione di indagini geologico-tecniche che definiscano le condizioni di fattibilità dei singoli interventi in relazione alla pericolosità idraulica locale.

CLASSE 3a - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI. Aree a bassa soggiacenza della falda. Nessuna specifica controindicazione di carattere geologico tecnico alla urbanizzazione, salvo il rispetto delle disposizioni del D. Min. Infrastrutture 14/01/2008. E' richiesta l'esecuzione di indagini geologico-tecniche che definiscano le condizioni di fattibilità dei singoli interventi.

Per la realizzazione e/o l'ampliamento di insediamenti, produttivi e zootecnici, nonché per lo spandimento sui terreni di reflui zootecnici e/o fanghi di depurazione, è necessario tenere conto delle condizioni locali di vulnerabilità della falda, attraverso specifici studi di carattere idrogeologico con realizzazione di piezometri per il monitoraggio delle sostanze azotate che dovranno essere ricercate attraverso specifiche analisi chimiche.

CLASSE 3b - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI. Giacimenti sfruttabili di sabbia individuati dal Piano Cave Provinciale al fine di tutelare la risorsa mineraria. Area destinata all'ampliamento futuro degli Ambiti Territoriali Estrattivi. Non sono ammesse destinazioni d'uso che possano limitare la possibilità di sfruttamento in futuro del giacimento di sabbia, né interventi di sistemazione agricola che comportino movimento terra.

CLASSE 3c - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI. Ambiti Territoriali Estrattivi individuati dal Piano Cave Provinciale, destinati alla coltivazione dei giacimenti di sabbia. Qualsiasi intervento di scavo, modellazione delle scarpate, recupero ambientale e destinazione finale, deve essere conforme alle previsioni del Piano Cave ed autorizzato ex L.R. 14/98. Nel caso di scarpate con altezza superiore a 10 m sarà necessario procedere ad approfondimenti di 2° ed eventualmente 3° livello dello studio sismico.

CLASSE 3d - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI. Si tratta di aree interessate dalla presenza di scarpate morfologiche potenzialmente soggette a fenomeni di dissesto; questa zona comprende anche una fascia di rispetto del ciglio di scarpata ampio m 10. Consistenti limitazioni ad ogni tipo di intervento antropico, sia edificatorio che per lavori di sbancamento o livellamento dei terreni. E' necessaria l'esecuzione di studi geologico tecnici estesi anche alle aree limitrofe a quelle di specifico interesse finalizzati alla verifica delle condizioni di stabilità e portanza dei terreni, nonché connessi alla regimazione delle acque; dovranno essere eventualmente realizzate opere di difesa e sistemazione idrogeologica. Nel caso di scarpate con altezza superiore a 10 m sarà necessario procedere ad approfondimenti di 2° ed eventualmente 3° livello dello studio sismico.

CLASSE 3e - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI. Fascia di esondazione (fascia B) come individuata nel Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico (PAI). L'uso del territorio all'interno di tale fascia è regolamentata dagli art. 30, 38, 38bis, 38ter 39 e 41 delle N.T.A. del PAI, riportati in allegato.

CLASSE 3f - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI. Aree ribassate rispetto alle zone circostanti, corrispondenti al paleovalveo di corso d'acqua estinto, caratterizzate da terreni potenzialmente cedevoli. La realizzazione degli interventi ammissibili è subordinata all'esecuzione di indagini, da effettuarsi preliminarmente, di carattere geotecnico e geologico con particolare attenzione al rilevamento geomorfologico di dettaglio che dovrà essere esteso anche all'esterno dell'area di intervento.

CLASSE 3g - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI: Zone di rispetto dei pozzi acquedottistici. Per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche delle acque d'uso potabile, il D. Lgs. 152/2006 art. 94 istituisce nella zona di rispetto al pozzo divieti e prescrizioni. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

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

Per gli insediamenti o le attività di cui sopra, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni

caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

La Regione Lombardia, con D.g.r. del 10/04/2003 n.7/12693, ha disciplinato le seguenti strutture o attività: a) fognature, b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio, d) pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione.

a) Realizzazione di fognature.

I nuovi tratti di fognatura nelle zone di rispetto devono:

- costituire un sistema a tenuta bidirezionale e recapitare esternamente all'area medesima;
- essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali sifoni e opere di sollevamento.

Ai fini della tenuta, tali tratti potranno essere realizzati con tubazioni in cunicolo interrato dotato di pareti impermeabilizzate, avente fondo inclinato verso l'esterno della zona di rispetto e corredato di pozzetti rompitratta i quali dovranno possedere analoghe caratteristiche di tenuta ed essere ispezionabili, oggetto di possibili manutenzioni e con idonea capacità di trattamento. In alternativa, la tenuta deve essere garantita con l'impiego di manufatti in materiale idoneo e valutando le prestazioni nelle peggiori condizioni di esercizio, riferite nel caso specifico alla situazione di livello liquido all'intradosso dei chiusini delle opere d'arte.

Nelle zone di captazione da acquifero non protetto:

- non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
- è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.

Per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) sono richieste le verifiche di collaudo. I progetti e le realizzazioni delle fognature devono essere conformi alle condizioni evidenziate e la messa in esercizio delle opere interessate è subordinata all'esito favorevole del collaudo.

b) Realizzazione di opere infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione.

Nelle zone di rispetto:

- Per la progettazione e costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
- Le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata, in particolare dovranno avere una distanza non inferiore a 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni).

In tali zone inoltre non è consentito:

- La realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo (art. 21, comma 5, lettera i) del d.lgs. 152/99);
- l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
- l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini, a meno di non utilizzare sostanze antiparassitarie che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

c) Realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio.

Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie fermo restando il rispetto delle prescrizioni di seguito indicate.

Le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda, prevedendo allo

scopo un manto stradale o un cassonetto di base impermeabili e un sistema per l'allontanamento delle acque di dilavamento che convogli gli scarichi al di fuori della zona indicata o nella fognatura realizzata in ottemperanza alle condizioni in precedenza riportate. Lungo tali strutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose. Lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

E' vietato il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie e ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato, in particolare dovrà essere mantenuta una distanza di almeno 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni). E' opportuno favorire la costruzione di cunicoli multiuso per il posizionamento di varie infrastrutture anche in tempi successivi, in modo da ricorrere solo in casi eccezionali ad operazioni di scavo all'interno della zona di rispetto.

d) Pratiche agricole.

Nelle zone di rispetto sono consigliate coltivazioni biologiche, nonché bosco o prato stabile, quale ulteriore contributo alla fitodepurazione.

E' vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, come previsto dal Regolamento Attuativo della L.R. 37/93. Per i nuovi insediamenti e per quelle aziende che necessitano di adeguamenti delle strutture di stoccaggio, tali strutture non potranno essere realizzate all'interno delle aree di rispetto (art. 9 punto 7 del Regolamento Attuativo della L.R. 37/93)

L'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi residui di origine urbana o industriale è comunque vietato. Inoltre l'utilizzo di antiparassitari è limitato a sostanze che presentino una ridotta mobilità all'interno dei suoli.

CLASSE 3h - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI: LAGHI. Aree corrispondenti a zone di scavo con affioramento della falda freatica, e delle relative zone di influenza (fasce esterne all'orlo superiore delle scarpate, con ampiezza di 10 m e aree di pertinenza). Si tratta di aree caratterizzate da: scarpate potenzialmente instabili; riporti potenzialmente instabili. Qualsiasi intervento dovrà essere finalizzato alla sistemazione morfologica e ambientale, previa realizzazione di rilievi topografico-batimetrici e di un approfondito studio di carattere geologico-tecnico e idrogeologico esteso anche alle aree limitrofe, che definisca le condizioni di stabilità delle scarpate.

CLASSE 4a - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI. Zone di tutela assoluta dei pozzi idropotabili, destinate esclusivamente ad opere di presa ed ad infrastrutture di servizio. Devono essere recintate e provviste di canalizzazione per le acque meteoriche e devono avere un'estensione di almeno 10 metri (D. Lgs. 152/2006, art. 94).

CLASSE 4b - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI - Fascia di deflusso della piena (fascia A) come individuata dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI). L'uso del territorio all'interno di tale fascia è regolamentata dagli art. 1, 29, 38, 38bis, 38ter, 39 e 41 delle N.T.A. del PAI, riportati in allegato.

CLASSE 4c - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI. Fasce di rispetto di m 10 dei corsi d'acqua, a partire dal ciglio superiore della scarpata lungo le rive e dal piede esterno degli argini, come

definite dallo Studio di "Individuazione del reticolo idrico principale, minore e consortile" adottato dal Comune. In queste zone si potranno eseguire solo opere previste dal regolamento inserito nello Studio citato.

CLASSE 4d - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI. Area estrattiva in parte sottoposta a sequestro da parte dell'Autorità Giudiziaria. L'utilizzo di queste aree, secondo quanto stabilito dalle autorizzazioni della Provincia relativamente al piano di recupero ambientale e destinazione finale della cava, è subordinato alla conclusione del procedimento in essere da parte degli Enti competenti.

NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SULLA RETE IDROGRAFICA E SUI VERSANTI

1. La cartografia di piano riporta le fasce fluviali definite nel Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI).
2. Per gli interventi sulla rete idrografica e sui versanti si rimanda a quanto prescritto nel Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

TITOLO VI – PROGETTI NORMA

1. I Progetti Norma oggetto della presente sezione contengono indicazioni specifiche relative all'attuazione dei singoli Comparti di Riqualificazione Urbana (CRU) ed Ambiti di Trasformazione (AT) individuati nella cartografia del Piano delle Regole. Oltre alle indicazioni specifiche di seguito riportate, la loro attuazione è disciplinata anche dalle norme generali contenute nelle presenti NTA al capo VII.

AT01 _ Ambito di Trasformazione Viale Gorizia

Obiettivi generali dell'intervento

L'ambito interessa l'area libera collocata a margine dell'edificato ad est della città tra Viale Gorizia e via Dante. L'intervento è costituito da una unica Unità Minima di Intervento da attuarsi attraverso l'integrazione del tessuto residenziale circostante e l'inserimento di nuovi spazi pubblici. La formazione di un nuovo tessuto residenziale è l'occasione per completare la forma della città consolidata e per progettare lo spazio urbano non più in modo monofunzionale, ma realizzando un sistema di spazi pubblici e semipubblici connessi a quelli esistenti. E' prevista la realizzazione di una viabilità di distribuzione alle abitazioni attestata su viale Gorizia con aree a posteggio e spazi aperti attrezzati. Questa strada di distribuzione confluisce nella viabilità tangenziale allo spazio della residenza secondo un modello di crescita consolidato che contribuirà a disegnare in modo unitario il margine urbano orientale.

Dati tecnici

St:	23.618 mq
It:	0.8 mc/mq
Sf max	14.100 mq
Spub	9.518 mq
Sc max	50% Sf
Sp min	30% Sf
Destinazione d'uso:	come nella città consolidata
H max	8,5 ml
Tipo di intervento:	nuova edificazione (ne)

Vincoli urbanistici e ambientali

Classe fattibilità geologica: sottoclasse 2a

Formazione elementi verdi di interazione tra campagna e città in direzione est

Elementi di attenzione

Distanza dell'elettrodotto posto a nord est del comparto

Presenza di un corso d'acqua della rete idrica minore lungo il lato est del comparto.

Criteri per la progettazione

E' consentita la realizzazione di un piano interrato o seminterrato emergente dal piano di riferimento con volumi di altezza inferiore ad 1,5 ml: tali volumi potranno essere occupati da boxes pertinenziali e volumi di servizio condominiali o alla residenza che non concorrono al calcolo della slp per una superficie massima pari a metà della Slp espressa dai vari lotti in cui verrà articolato l'intervento. Verso gli spazi pubblici non è ammessa la realizzazione di recinzioni non integrate da siepi in essenze vegetali in modo da mitigarne la percezione. Il disegno delle recinzioni verso lo spazio pubblico dovrà essere unitario e definito all'atto della convenzione e coerentemente con le indicazioni di piano in materia di recinzioni.

Le tavole di piano individuano uno schema di piantumazione minimo sulla viabilità pubblica: si prevede la formazione di una quinta verde sul fronte est del comparto a protezione della pista ciclabile.

L'ambito è soggetto a compensazione ambientale nei modi definiti dal Piano delle Regole.

Dovranno essere rispettate le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal D.P.C.M. dell'08.07.2003, in particolare per quanto riguarda la progettazione di nuovi insediamenti quali aree da gioco per l'infanzia, ambiti abitativi e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore (obiettivo di qualità di $3\mu\text{T}$) come disposto nell'articolo sulle fasce di rispetto delle presenti norme e dalle normative vigenti in materia.

AT02 _ Ambito di Trasformazione Campo Sportivo

Obiettivi generali dell'intervento

L'ambito AT2 completa l'area compresa tra il centro sportivo e la città consolidata, realizzando una quinta verde e un percorso ciclopedonale lungo la nuova strada che costituirà una viabilità alternativa a Viale Gorizia tangenziale sul fronte orientale della città.

L'ambito è formato da una unica Unità Minima di Intervento da attuarsi attraverso l'edificazione di un tessuto residenziale e l'integrazione dello spazio pubblico contiguo al centro sportivo. E' prevista la realizzazione di una viabilità interna a servizio della residenza in connessione con via Dante. Questa strada di distribuzione confluisce nella viabilità tangenziale allo spazio della residenza secondo un modello di crescita consolidato che contribuirà a disegnare in modo unitario il margine urbano orientale.

Dati tecnici

St:	32.200 mq
It:	0.7 mc/mq
Sf max	14.550 mq
Spub	17.650 mq
Sc max	50% Sf
Sp min	30% Sf
Destinazione d'uso:	come nella città consolidata
H max	8,5 ml
Tipo di intervento:	nuova edificazione (ne)

Vincoli urbanistici e ambientali

Classe fattibilità geologica: sottoclasse 2a, 3g

Formazione elementi verdi di interazione tra campagna e città in direzione est

Porzione di ambito interessata da fascia di rispetto dei pozzi.

Elementi di attenzione

Presenza di un nucleo cascinale in prossimità dell'ambito.

Criteri per la progettazione

E' consentita la realizzazione di un piano interrato o seminterrato emergente dal piano di riferimento con volumi di altezza inferiore ad 1,5 ml: tali volumi potranno essere occupati da boxes pertinenziali e volumi di servizio condominiali o alla residenza che non concorrono al calcolo della slp per una superficie massima pari a metà della Slp espressa dai vari lotti in cui verrà articolato l'intervento. Data la presenza di aree pubbliche in prossimità dell'intervento residenziale dovrà essere verificato il clima acustico come previsto dalla normativa di Piano per gli ambiti di trasformazione. Le tavole di piano individuano uno schema di piantumazione minimo sulla viabilità pubblica: si prevede la formazione di una quinta verde sul fronte est del comparto a protezione della pista ciclabile.

L'ambito è soggetto a compensazione ambientale nei modi definiti dal Piano delle Regole.

Verso gli spazi pubblici non è ammessa la realizzazione di recinzioni non integrate da siepi in essenze vegetali in modo da mitigarne la percezione. Il disegno delle recinzioni verso lo spazio pubblico dovrà essere unitario e coerente con le indicazioni in merito contenute nelle norme di Piano. Dovranno essere prese in considerazione le fasce di rispetto dei pozzi pubblici come disposto nell'articolo sulle fasce di rispetto delle presenti norme e dalle normative vigenti in materia e nelle norme della "Componente idrogeologica del Piano".

AT03 _ Ambito di Trasformazione Via Cortelunga

Obiettivi generali dell'intervento

L'attuazione di questo ambito di trasformazione comporta la costruzione di un articolato sistema di verde di margine in corrispondenza della soglia tra città consolidata e aree della golena antica ad alta valenza ambientale.

Innestato sulle urbanizzazioni presenti, il tessuto residenziale è integrato da spazi di interesse generale: tali aree vengono destinate ad ospitare in tutto o in parte le compensazioni ambientali derivanti dai nuovi interventi.

L'ambito è articolato in due unità minime d'intervento

Dati tecnici

UMI1	
ST*:	9140 mq
verde di margine	490 mq
Spub:	3100 mq
Sf:	5550 mq
If:	1,2 mc/mq
Sc max	50% Sf
Sp min	30% Sf
Destinazione d'uso:	come nella città consolidata
H max	8,5 ml
Tipo di intervento:	nuova edificazione (ne)

UMI2	
ST*:	8930 mq
verde di margine	3290 mq
Spub	2024 mq
If:	1,2 mc/mq
Sf max	3616 mq
Sc max	50% Sf
Sp min	30% Sf
Destinazione d'uso:	come nella città consolidata
H max	8,5 ml
Tipo di intervento:	nuova edificazione (ne)

Vincoli urbanistici e ambientali

Classe fattibilità geologica: sottoclasse 2a, 3g

Formazione elementi verdi di interazione tra campagna e città in direzione est

Porzione di ambito interessata da fascia di rispetto dei pozzi.

Elementi di attenzione

Presenza di un corso d'acqua del reticolo idrico minore sul lato sud dell'ambito

Presenza della scarpata morfologica

Criteri per la progettazione

E' consentita la realizzazione di un piano interrato o seminterrato emergente dal piano di riferimento con volumi di altezza inferiore ad 1,5 ml: tali volumi potranno essere occupati da boxes pertinenziali e volumi di servizio condominiali o alla residenza che non concorrono al

calcolo della Slp per una superficie massima pari a metà della Slp espressa dai vari lotti in cui verrà articolato l'intervento.

Verso gli spazi pubblici non è ammessa la realizzazione di recinzioni non integrate da siepi in essenze vegetali in modo da mitigarne la percezione. Il disegno delle recinzioni verso lo spazio pubblico dovrà essere unitario e definito all'atto della convenzione.

L'ambito è soggetto a compensazione ambientale nei modi definiti dal Piano delle Regole.

L'ambito è soggetto a studio di impatto paesistico ai sensi del DLGS 42/2004.

Le tavole di piano individuano uno schema di piantumazione minima sulla margine dell'ambito di trasformazione. Dovranno essere prese in considerazione le fasce di rispetto dei pozzi pubblici come disposto nell'articolo sulle fasce di rispetto delle presenti norme e dalle normative vigenti in materia e nelle norme della "Componente idrogeologica del Piano".

AT04 _ Ambito di Trasformazione SP234

Obiettivi generali dell'intervento

L'attuazione prevede il completamento dell'area commerciale e/o produttiva esistente in fregio alla strada Mantovana

Il progetto della viabilità interna al comparto dovrà risolvere le criticità legate alla prossimità alla Via Mantovana e all'unica connessione con la strada esistente.

E' prevista la formazione di una area di sosta privata ad uso pubblico per le manovre degli automezzi sul limite orientale: queste non sono computate ai fini del calcolo delle urbanizzazioni che saranno da monetizzare integralmente.

L'ambito è formato da una unica Unità Minima di Intervento

Dati tecnici

St:	4.235 mq
Sf max	2.935 mq
Uf	0,8 mq/mq
Rc max	50% Sf
Sp min	30% Sf
Destinazione d'uso:	produttivo, terziario commerciale
H max	8,50 ml
Tipo di intervento:	nuova edificazione (ne)

Vincoli urbanistici e ambientali

Classe fattibilità geologica: sottoclasse 2a

Fascia di rispetto del tracciato della ex SS 234 e della ferrovia.

Criteri per la progettazione

Gli interventi saranno da attuare prevedendo spazi di distribuzione, di sosta e manovra per i mezzi pesanti ed autoveicoli all'interno dell'ambito stesso e dimensionati in rapporto alle attività da insediare: l'attuazione richiederà una valutazione sui flussi di traffico e le interferenze generate sul sistema provinciale, oltre a quella di clima acustico.

Ogni intervento è da assoggettare a compensazione ambientale nei modi previsti dalle norme di Piano.

CRU1 _ Comparto di Riqualficazione Urbana Sp 206

Obiettivi generali dell'intervento

Il Documento di Piano individua nei pressi di Villa Litta un nucleo cascinale sottoutilizzato, composto di alcuni immobili dotati di interesse testimoniale e paesaggistico suscettibili di interventi di recupero e rifunzionalizzazione.

Gli interventi compatibili sono orientati alla tutela dei caratteri morfotipologici salienti del complesso, con particolare attenzione al rapporto che questi costruiscono con l'ambiente urbano e la campagna circostante.

L'essere integrati con il sistema dei luoghi centrali con un affaccio privilegiato sulla soglia urbana orientata verso la valle del Po, porta a favorire l'innesto di funzioni legate alla ricettività ed al turismo in generale, oltre che alla residenza.

Il comparto si compone in due unità minime di intervento (umi1 e umi2) funzionalmente autonome, da attuarsi in modo coerente con le tipologie di intervento individuate dal Piano e le regole definite per i Nuclei di antica formazione.

Dati tecnici

UMI 1

St:	11.330 mq
V max:	come Nucleo di antica formazione
Destinazione d'uso:	come Nucleo di antica formazione
H max	esistente
Tipo di intervento:	conservazione formale e valorizzazione funzionale (cf) ristrutturazione (ri)/ sostituzione edilizia (dr) ampliamento (a) /nuova edificazione (ne)

UMI 2

St:	3.090 mq
V max:	come Nucleo di antica formazione
Destinazione d'uso:	come Nucleo di antica formazione
H max	esistente
Tipo di intervento:	conservazione formale e valorizzazione funzionale (cf) ristrutturazione (ri))/ sostituzione edilizia (dr) ampliamento (a) /nuova edificazione (ne)

Vincoli urbanistici e ambientali

Classe fattibilità geologica: sottoclasse 2b, 3b, 3g, 4c

Formazione elementi verdi di interazione tra campagna e città in direzione est

Porzione di ambito interessata da fascia di rispetto dei pozzi

Presenza di immobili di interesse storico architettonico

Elementi di attenzione

Presenza di un corso d'acqua del reticolo idrico minore sul lato sud dell'ambito

Presenza della scarpata morfologica

Prossimità a immobile vincolato ai sensi D.Lgs42/2004 (Villa Litta)

Cono ottico su Villa Litta

Criteri per la progettazione

L'obiettivo generale è quello di preservare il ruolo urbano e paesistico del complesso pur aprendolo ad una ampia possibilità di trasformazioni edilizie tali da rendere sostenibile nel tempo il mantenimento dei suoi caratteri principali.

In questo quadro generale, si sono selezionati i seguenti elementi da sottoporre a tutela:

- l'edificio residenziale principale;
- l'impianto della corte;
- la configurazione unitaria ed il rapporto con la campagna circostante;
- non è consentita la tipologia della villetta isolata su lotto

Fatto salvi gli edifici da salvaguardare attraverso interventi che prevedono la conservazione formale (cf), gli altri edifici non indicati nelle tavole di piano e attestati sulla corte possono essere sostituiti integralmente da nuovi edifici confermando l'impianto generale esistente e il consolidamento dei margini.

Per procedere agli interventi edilizi dovrà essere approvato da parte dell'Amministrazione un progetto planivolumetrico (masterplan) esteso all'intero UMI che evidenzii i caratteri morfotipologici e quantitativi principali. Ogni intervento è da assoggettare a compensazione ambientale nei modi previsti dalle norme di Piano.

L'ambito è soggetto a studio di impatto paesistico ai sensi del DLGS 42/2004.