



COMUNE DI SAN FIORANO
Provincia di Lodi

PGT

Piano del Governo del Territorio



N.T.A. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO DELLE REGOLE

L.R. 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i.

Rev. 2021

Sommario

Art. 1	Ambito di applicazione del Piano di Governo del Territorio.....	3
Art. 2	Elaborati del Piano di governo del territorio e prevalenza	3
Art. 3	Elaborati del PGT.....	4
Art. 4	Deroghe	5
Art. 5	Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio	5
Art. 6	Sistema informativo territoriale	5
Art. 7	Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT.....	5
Art. 8	Direttive per il Piano dei Servizi.....	6
Art.9	Struttura del Piano delle Regole	6
Art. 10	Organizzazione del Piano delle Regole.....	6
Art. 11	Direttive per il Piano delle Regole.....	7
Art.12	Disciplina degli interventi sul tessuto urbano.....	8
Art. 13	Individuazione degli ambiti di trasformazione	9
Art. 14	Perequazione urbanistica	9
Art. 15	Criteri per la pianificazione attuativa	9
Art. 16	Ambiti di trasformazione e riqualificazione.....	10
Art.17	Parametri e indici urbanistico - edilizi.....	11
Art.18	Distanze	13
Art. 19	Rapporti tra le destinazioni d'uso e controllo delle stesse	14
Art. 20	Destinazioni d'uso: definizioni, catalogazione ed esclusioni.....	15
Art. 21	Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso.....	16
Art.22	Sanzioni amministrative (art.53 L.R.n.12/05).....	16
Art. 23	Determinazione delle variazioni essenziali (art.54 L.R.n.12/05).....	16
Art. 24	Definizione degli interventi (Art.27 L.R.n.12/05 e s.m.i.).....	17
Art. 25	Esecuzione delle opere di urbanizzazione.....	18
Art.26	Scomputo degli oneri di urbanizzazione	18
Art. 27	Superficie per l'urbanizzazione primaria (U1).....	19
Art. 28	Superficie delle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria.	20
Art.29	Parcheggi su suolo privato.....	20
Art.30	Aree di pertinenza	21
Art.31	Utilizzo del Patrimonio comunale.....	21
Art.32	Elaborati del Piano delle Regole.....	22
Art. 33	Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi.....	22
Art.34	Esame dell'impatto paesistico dei progetti.....	25
Art.35	Piani Attuativi	26
Art. 36	Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	29
Art. 37	Immobili assoggettati a tutela	29
Art.38	Piani attuativi vigenti o adottati	29
Art.39	Riferimenti e obiettivi.....	29
Art.40	Classificazione del territorio in ambiti urbanistici	30

COMUNE DI SAN FIORANO - LODI
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. 11 MARZO 2005 n. 12 e s.m.i
Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione - REV. 2021

Art.41	Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del Piano di governo del territorio.....	30
Art.42	Occupazioni di suolo per deposito di materiali esposizione di merci.....	31
Art.43	Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione (B)	31
Art.44	Ambito residenziale consolidato di recente edificazione (B1).....	35
Art.45	Ambito produttivo consolidato (D).....	36
Art.46	Ambito produttivo terziario	38
Art.47.0	Ambiti agricoli di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (ATn)	39
Art. 47.1	Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione residenziale AT1	41
Art. 47.2	Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione residenziale AT2	44
Art. 47.3	Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione residenziale AT3 – PCC.....	47
Art.47.4	Capacità insediativa massima del Piano di Governo del Territorio	49
Art.48	Tutela e sviluppo del verde	50
Art.49	Verde privato (Vp).....	50
Art.50	Attrezzature sportive private, di uso pubblico (As) e socio religioso (Ar)	51
Art.51	Ambiti agricoli.....	52
Art. 51.1.1	E1 - Ambiti agricolo di sviluppo e di tutela ambientale della pianura di colto – Altopiano	52
Art 51.1.2	E2 Ambito agricolo di sviluppo e di tutela ambientale della pianura di colto – Vecchio alveo.....	55
Art.52	Ambiti destinati alla viabilità ed Ambiti di rispetto	56
Art.53	Ambito per i servizi tecnologici e relative fasce di rispetto (IT)	60
Art.53.1	Ambito impianti tecnologici per la produzione di energia rinnovabile (ITr)	60
Art.54	Ambiti ed elementi di valenza paesistica	61
Art.55	Ambiti di rilevanza paesistica.....	61
Art.56	Ambiti di rilevanza naturalistica.....	62
Art.57	Elementi del paesaggio agrario	62
Art.58	Disposizioni generali di salvaguardia storico-monumentale	64
Art.58.1	Nuclei di antica formazione.....	64
Art.58.2	Insedimenti rurali di interesse storico (cascine) – P.R.....	65
Art.58.3	“P.R. CASCINA MOLINAZZO”.....	67
Art.58.4	Elementi storico - architettonici	67
Art.59	Disposizioni generali di salvaguardia storico-ambientale e paesistico	67
Art.60	Tutela e salvaguardia dei valori ambientali negli interventi sulla rete irrigua e tutela delle acque dall'inquinamento	69
Art. 61	Tutela e salvaguardia dei valori ambientali, naturali e paesistici	70
Art.62	Elaborati e contenuti del Piano dei servizi	77
Art. 63	Definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.....	77
Art. 64	Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza	77
Art. 65	Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi.....	78
Art. 66	Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi	79
Art. 67	Variante obbligatoria al Piano dei servizi	79
Art. 68	Concorso dei privati alla realizzazione del Piano dei servizi	79
Art.69	Programmazione del Piano dei servizi.....	79
Art. 70	Limiti delle costruzioni nelle aree a servizi.....	79
Art. 71	Dotazione di servizi nei piani esecutivi e negli ambiti di trasformazione	79
Art.72	Monetizzazione nei piani esecutivi e negli ambiti di trasformazione.....	80
Art. 73	Verde di connessione fra territorio rurale ed edificato e sistema degli elementi naturali presenti nel tessuto urbano	80
Art. 74	STUDIO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (A cura di Daguati dott. Marco <i>GEOLOGO</i>)	81
Art. 75	NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE	82
art. 75 .1	Caratterizzazione geologica e geotecnica dei terreni di fondazione.....	82
art. 75 .2	Pianificazione e tutela idraulica del territorio.....	82
art. 75 .3	Disciplina delle aree già interessate da attività produttiva	82
art. 75 .4	Tutela dei lineamenti morfologici di pregio paesistico.....	83
CLASSE 1	Fattibilità senza particolari limitazioni.....	84
art. 75 .4.1	CLASSE 1 Fattibilità senza particolari limitazioni	84
CLASSE 2	Fattibilità con modeste limitazioni	84
art. 75 .5	CLASSE 2A - Vulnerabilità intrinseca del primo acquifero e tutela qualitativa delle acque sotterranee	84
art. 75 .6	CLASSE 2B - Fascia C del P.A.I.....	84
CLASSE 3	Fattibilità con consistenti limitazioni	84
art. 75 .7	CLASSE 3A – Aree con falda sub-affiorante e acquifero superficiale in condizioni di vulnerabilità intrinseca elevata.....	84
art. 75 .8	CLASSE 3B - Scarpate morfologiche	85
CLASSE 4	Fattibilità con gravi limitazioni	85
art. 75 .9	CLASSE 4A - Reticolo idrografico.....	85

Parte I° NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO

Titolo 1. Disposizioni preliminari

Capo 1 Principi e norme generali

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione regolano il governo del territorio del San Fiorano nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche.

Il Piano di governo del territorio del Comune di S.Fiorano assume come principi fondamentali i contenuti della L.R.11 marzo 2005 n.12 in particolare :

- a.** la minimizzazione del consumo di suolo attuando politiche di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale;
- b.** la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli;
- c.** la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, preservare, salvaguardare e ridurre il consumo delle risorse irriproducibili al fine di rispettare i diritti delle future generazioni.
- d.** la tutela e la salvaguardia del patrimonio ambientale e storico artistico e architettonico che rappresentano la memoria storica della comunità.

Art. 1 Ambito di applicazione del Piano di Governo del Territorio

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal P.G.T. ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

L'uso del suolo e le iniziative edilizie sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio, degli altri regolamenti comunali e alle disposizioni contenute nel Regolamento d'Igiene Locale vigente per quanto non in contrasto con le presenti Norme, nonché dallo studio geologico.

Tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di governo del territorio ed essere compatibili con le indicazioni e gli obiettivi e criteri di sostenibilità contenuti nella VAS.

Le presenti norme e i contenuti degli elaborati del Piano dei governo del territorio dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

Art. 2 Elaborati del Piano di governo del territorio e prevalenza

Il Piano di governo del territorio è costituito da elaborati grafici e testi riportati nell'elenco del Documento di Piano, del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole.

In caso di discordanza tra tavole in scala diversa prevalgono quelle a scala maggiore (più dettagliate).

In caso di contrasto tra le tavole di Piano e le N.T.A. prevalgono le previsioni e le prescrizioni contenute in queste ultime.

Art. 3 Elaborati del PGT

DOCUMENTO DI PIANO

Relazione di Documento di Piano

Analisi condivise tra i comuni di San Fiorano, Corno Giovine e Cornovecchio

Dp1	Estratto del PTCP della Provincia di Lodi	scala 1:25:000
Dp2	Sistema fisico naturale	scala 1:10.000
Dp3	Sistema paesistico e storico culturale	scala 1:10.000
Dp4	Sistema rurale	scala 1:10.000
Dp5	Sistema insediativo ed infrastrutturale	scala 1:10.000
Dp5.1	Confini Comunali	scala 1:25.000

Sistema urbano

Dp6	Rilievo urbanistico analisi dello stato attuale	scala 1:2.000
Dp7	Carta di uso del suolo	scala 1:5.000
Dp8	Evoluzione storica dell'insediamento	scala 1:5.000
Dp9	Unità di Paesaggio e classificazione delle sensibilità	scala 1:5.000
Dp10	Vincoli e tutele	scala 1:5.000

Indicazioni di Piano

Dp11	Previsioni di Piano	scala 1:5.000
------	---------------------	---------------

PIANO DEI SERVIZI

Relazione di Piano dei Servizi

Ps1	Servizi d'Ambito	scala 1:10.000
Ps2	Servizi esistenti alla scala comunale	scala 1:2.000

PIANO DELLE REGOLE

Norme di attuazione

PdR1	Carta della disciplina delle aree	scala 1:2.000
PdR2	Carta della disciplina delle aree	scala 1:5.000

Allegato al P.R. :

tavola n. 8 "Carta di Sintesi" relativa alla "Cartografia di fattibilità geologica" di cui allo studio geologico vigente del dott. Daguati	scala 1:10.000
--	----------------

P.U.G.S.S. - PIANO URBANO GENERALE SERVIZI DEL SOTTOSUOLO

Relazione di P.U.G.S.S.

PUGSS 01	Rete di distribuzione della corrente elettrica	scala 1:5.000
PUGSS 02	Rete servizi telecom	scala 1:5.000
PUGSS 03	Rete fognaria	scala 1:5.000
PUGSS 04	Acquedotto	scala 1:5.000
PUGSS 05	Rete di distribuzione gas metano	scala 1:5.000

VAS – Valutazione Ambientale Strategica

Rapporto Ambientale

Sintesi non tecnica del Rapporto ambientale

Allegato 1 – Quadro ambientale

Allegato 2 – Monitoraggio

Art. 4 Derghe

Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241. 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 di cui alle presenti norme, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7,8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Art. 5 Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio

Tutti gli interventi di trasformazione del territorio previsti dalle presenti norme sono finalizzati al risparmio energetico e in generale alla salvaguardia delle risorse territoriali e le realizzazioni assumono come regola le teorie dell'edilizia bioclimatica.

Art. 6 Sistema informativo territoriale

Il Piano di Governo del Territorio è costruito utilizzando il Sistema Informativo Territoriale integrato con il SIT degli Enti sovraordinati, costituito da un insieme di basi conoscitive, tematismi di vario genere, e di informazioni che definiscono un quadro completo di riferimento normativo e culturale per la costruzione di uno strumento indispensabile per le varie opzioni progettuali.

Titolo 2. Strumenti del Piano di Governo del Territorio

Capo 1. Documento di piano

Art. 7 Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT

Il Documento di piano L.R.12/05 all'art.8 lettera c individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT riportati in sintesi nella seguente tabella:

Superficie di espansione endogena massima prevista dal PTCP	53.218 mq
Volume teorico per abitante	150 mc/ab
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale per abitante	39 mq/ab
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale : mq(pubblici)/mq (Sf)	10 mq/100 mq
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale per mq di SIp produttiva terziaria e commerciale insediata	100 mq/100 mq

Per le risultanze dell'applicazione di tali obiettivi quantitativi si rimanda all'art. 47.4 delle presenti N.T.A..

Capo 2 Direttive per il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole

Art. 8 Direttive per il Piano dei Servizi

Il Piano dei servizi persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- a. raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi;
- b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali;

Inoltre il Piano dei Servizi:

- c individua un insieme di aree necessarie a dotare il comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale minimo per abitante come indicato all'Art.9 della L.R.n°12/05
- d recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati del Documento di Piano di cui all'Art.3

Eventuali modifiche al Piano dei servizi incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di Piano, comportano oltre che variante al Piano dei Servizi anche variante al Documento di Piano.

Art.9 Struttura del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è il terzo degli atti costituenti il P.G.T. secondo le innovazioni della Legge Urbanistica Regionale n° 12 del 11 marzo 2005. L'art.10 della citata L.R.n.12 elenca nei vari commi e lettere i contenuti che devono formare il Piano delle Regole. La struttura del documento segue lo schema previsto dall'art. 10 della citata legge regionale. La relazione del Piano delle Regole è volutamente elaborata in forma snella e articolata in paragrafi sintetici con il necessario apparato normativo evitando però di ripetere le analisi svolte nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi, strumenti integranti il Piano di Governo del Territorio.

Il dettato dell'Art.10 recita al comma 1 che il Piano delle Regole:

- a) *definisce all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali l'insieme delle parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;*
- b) *indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;*
- c) *individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;*
- d) *contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica, e sismica, quanto previsto dall'art. 57, comma 1, lettere b);*
- e) *individua:*
 - 1) *le aree destinate all'agricoltura;*
 - 2) *le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche;*
 - 3) *le aree non soggette a trasformazione urbanistica.*

Si rileva dalla lettura dell'art.10 che sono le caratteristiche fisico-morfologiche delle aree e degli immobili a stabilire i criteri della pianificazione, introducendo per la prima volta le questioni attinenti la morfologia, la tipologia, l'architettura, e quindi il progetto.

Come recita il comma 6 dell'art.10, Il piano delle regole è uno strumento che non ha termini a validità ed è sempre modificabile, è cogente e conformativo della proprietà.

Art. 10 Organizzazione del Piano delle Regole

Il Piano è organizzato per tipi di città e tessuti edilizi e non più secondo una zonizzazione per specifiche funzioni, i tessuti urbani sono da articolarsi per grandi ambiti di intervento che per comodità potremmo classificare come da più parti vengono classificate.

1. Il territorio da non costruire
2. la città da trasformare
3. La città da migliorare
4. la città da tramandare

1. *Il "territorio da non costruire"*; è costituito sostanzialmente dal territorio agricolo, produttivo e non produttivo, dagli ambiti con valenza storica, ambientale e paesaggistica;

2. *La città da trasformare* è costituita dalle aree costruite nel tempo e da quelle aree sulle quali il Piano promuove politiche e modalità di interventi di sostituzione o modificazione delle destinazioni d'uso e della condizione igienico sanitaria esistente. Sono comprese in questa parte di città, le aree dimesse o sotto utilizzate, per le quali si rende necessario per il loro recupero attraverso la ristrutturazione edilizia o urbanistica, le aree marginali, da recuperare per nuove destinazioni funzionali quali , residenza, attività artigianali produttive per la costruzione di nuovi servizi.

3. *la "città da migliorare"*; è l'obiettivo che il Piano propone per le parti di città caratterizzate da insediamenti consolidati; politiche e normative (indicative o cogenti) mirano alla riqualificazione dell'edificato esistente e dello spazio privato.

4. *La "città da tramandare"*; è costituita dall'insieme delle aree ed edifici costruiti con caratteri architettonici e storici, i cosiddetti monumenti che connotano la spazio urbano e costituiscono il "patrimonio della città"; dagli edifici singoli, dal sistema delle piazze, della viabilità storica, dai parchi e dai giardini storici pubblici e privati da individuare, valorizzare e tutelare

Sono inoltre individuate nel Piano le norme per la valorizzazione e per la loro tutela:

- Le aree che costituiscono il nucleo di antica formazione;
- Le aree da riqualificare per la presenza di edificati obsoleti e carenti dal punto di vista igienico sanitario;
- Le aree consolidate che si sono formate spontaneamente e senza alcuna pianificazione;
- Le aree che comprendono le attività esistenti

Art. 11 Direttive per il Piano delle Regole

Il Piano delle regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- a. contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione
- b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali

Inoltre il Piano delle Regole:

- c. definisce un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità di cui all'Art.9 L.R. n.12/05
- d. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano di cui all'Art.3

Eventuali modifiche al Piano delle Regole incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di Piano, comportano oltre che variante al Piano delle Regole anche variante al Documento di Piano.

Titolo 3 Ambiti di trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa

Capo 1. Disciplina generale

L'impianto urbano

Il Comune di San Fiorano, come molti altri comuni del lodigiano si è formato da nuclei rurali come si può osservare dalle carte storiche IGM del 1889-1971 e dalle carte storiche del Catasto Teresiano del 1786 e del Cessato Catasto del 1898 allegate al Documento di Piano.

Attualmente il tessuto urbano è stato fortemente modificato e dell'impianto storico è rimasto solamente l'ambito della chiesa parrocchiale Chiesa di San Fiorano (architettura religiosa, scheda SIRBEC n.25), l'Oratorio dei Morti del Contagio (architettura religiosa rilevanza locale, scheda SIRBEC n.26), il Mortorino, architettura sociale (rilevanza sovralocale, scheda SIRBEC n.27), la Villa Pallavicino Trivulzio Belgioioso (architettura civile/residenziale, rilevanza sovralocale, scheda SIRBEC n.28).

La tavola Dp8 Evoluzione storica dell'insediamento redatta scala 1:5.000 riporta con apposito segno grafico il perimetro dell'area urbanizzata di prima levata, IGM del 1889; purtroppo, come si accennava sopra, si è perso e molto, a causa delle trasformazioni avvenute con la modifica sia dell'impianto edilizio che della tessitura dei lotti antichi.

La tavola sopra richiamata riporta i nuclei rurali delle cascine; queste essendo centri di produzione, hanno subito unicamente ampliamenti edilizi dallo scarso valore sia ambientale che architettonico, lasciando inalterato così l'impianto originario dei nuclei stessi.

Si riporta in seguito l'elenco delle Cascine presenti sul territorio comunale facenti parte del "nucleo rurale", per le quali si attueranno politiche di tutela e di salvaguardia per recuperare interamente sia la memoria storica dei luoghi che il loro rapporto con il costruito che segnano e caratterizzano il paesaggio agrario.

Casa il Carso, architettura civile/residenziale, rilevanza locale	scheda SIRBEC n.31
Cascinale Paolo, architettura civile/residenziale, rilevanza locale	scheda SIRBEC n.32
Cascina Cascinetta, architettura spontanea/ rurale-minore Rilevanza locale	scheda SIRBEC n.37
Cascina Divizia, architettura spontanea/ rurale-minore rilevanza locale	scheda SIRBEC n.38
Cascina Corradina, architettura spontanea/residenziale minore, ril. locale	scheda SIRBEC n.39
Cascina Molinazzo, architettura produttiva, rilevanza locale	scheda SIRBEC n.40
Cascina Balbana, architettura produttiva, rilevanza locale,	scheda SIRBEC n.41
Cascina Cigolina, architettura produttiva, rilevanza locale,	scheda SIRBEC n.42
Cascina Arbasi, architettura produttiva, rilevanza locale,	scheda SIRBEC n.43
Cascina Foina, architettura produttiva, rilevanza locale,	scheda SIRBEC n.44
Cascina Pezzi, architettura produttiva, rilevanza locale,	scheda SIRBEC n.45
Cascina Regona II, architettura produttiva, rilevanza locale,	scheda SIRBEC n.46
Cascina Regona III, architettura produttiva, rilevanza locale,	scheda SIRBEC n.47
Cascina Ricotti, architettura produttiva, rilevanza locale,	scheda SIRBEC n.48
Cascina Carbonara I, architettura produttiva, rilevanza locale,	scheda SIRBEC n.49
Cascina Carbonara II, architettura produttiva, rilevanza locale,	scheda SIRBEC n.50
Cascina Carbonara III, architettura produttiva, rilevanza locale,	scheda SIRBEC n.51
Cascina Camponi, architettura produttiva, rilevanza locale,	scheda SIRBEC n.52

Art.12 Disciplina degli interventi sul tessuto urbano

La L.R. n.12/05 al comma 3 dell'art.10 assegna al Piano delle Regole il compito di definire le caratteristiche tipologiche, gli allineamenti, gli orientamenti e i percorsi, i parametri urbanistici per l'edificazione, i rapporti di copertura, l'altezza massima, le distanze dalle strade e dai confini alle modalità di insediamento e alla definizione delle destinazioni d'uso degli edifici. Il Piano pone particolare attenzione alla continuità delle aree destinate a verde, agli elementi significativi del paesaggio, alla salvaguardia del reticolo idrografico superficiale, e ai requisiti qualitativi degli interventi volti in particolare al contenimento e all'efficienza energetica.

Art. 13 Individuazione degli ambiti di trasformazione

Il Documento di Piano individua con apposita simbologia grafica sulle tavole di cui all'Art.3 gli ambiti di trasformazione soggetti al presente titolo classificandoli ai sensi dell'Art.15

Art. 14 Perequazione urbanistica

Il Documento di Piano prescrive la perequazione urbanistica ai piani attuativi e agli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartendo tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli, indipendentemente dalle specifiche destinazioni delle singole aree.

Art. 15 Criteri per la pianificazione attuativa

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere:

- la puntuale perimetrazione dei piani attuativi entro gli Ambiti di trasformazione e gli Ambiti di perequazione e compensazione;
- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente titolo nonché alle Unità Minime di Intervento dei singoli Piani Attuativi che costituiscono parte integrante delle presenti Norme;
- la puntuale individuazione delle aree di concentrazione fondiaria entro gli Ambiti di trasformazione
- la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e specificato dalle U.M.I dei singoli Piani Attuativi e dove consentita la monetizzazione

Capo 2. Classificazione degli Ambiti di trasformazione e riqualificazione

Art. 16 Ambiti di trasformazione e riqualificazione

Il Documento di piano, ai sensi dell'art.8 della Legge Regionale n12/2005, individua gli ambiti di trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ed ai sensi dell'art. 12 della medesima Legge Regionale n° 12/2005 connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali.

Per ogni ambito di trasformazione e di riqualificazione si propone una regolamentazione di dettaglio specifica con delle indicazioni di uso del suolo finalizzate a garantire un assetto equilibrato organico e coerente con le caratteristiche morfologiche e ambientali presenti nel tessuto urbano circostante.

1 **Ambiti Residenziali (B)**

(B) Ambito residenziale consolidato (tessuto urbano prevalentemente residenziale del nucleo di antica formazione)

(B1) Ambito residenziale di recente edificazione (tessuto urbano prevalentemente residenziale di recente edificazione)

2 **Ambiti produttivi (D)**

(D) Ambito produttivo consolidato

3 **Ambiti Terziari**

(T) Ambito terziario esistente

4 **Ambiti dei servizi pubblici e di interesse pubblico**

Sono le aree destinate ai servizi pubblici e di interesse pubblico quali:

(I) Attrezzature per l'istruzione, (SA) Attrezzature amministrative, (VA) Aree a verde attrezzato, (AS) Aree per le attrezzature sportive, (P) Parcheggi, Attrezzature religiose (AR), Cimitero

5 **Ambiti per gli impianti tecnologici**

Sono le aree destinate agli impianti tecnologici a rete quali: Rete fognaria, Rete di distribuzione dell'energia, Rete di distribuzione dell'acqua potabile, Rete di distribuzione telefonica,

6 **Ambiti della mobilità**

Sono le aree destinate alla mobilità quali: Viabilità urbana, Viabilità extraurbana, Impianti a servizio della mobilità, Piste ciclopedonali, Percorsi agricoli

7 **Ambiti agricoli**

Ambito agricolo (AG)

Ambito agricolo di interesse paesistico (AGP)

8 **Ambiti di salvaguardia**

Ambito dei parchi (AGV)

Ambito dei corsi d'acqua(AGA)

9 **Ambito di trasformazione (Atn)**

Gli ambiti di trasformazione sono le parti del territorio per le quali il PGT prevede interventi di trasformazione finalizzati al completamento e all'espansione del tessuto edificato.

Titolo 4	Disciplina della attività edilizia
Capo 1	Parametri urbanistici
Art.17	Parametri e indici urbanistico - edilizi

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate dai parametri e indici urbanistico - edilizi di seguito riportati.

1. St (mq) superficie territoriale:

Rappresenta la quantità di area interessata dai singoli Piani Attuativi. 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.

E' misurata al lordo delle eventuali strade e delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie, previste dallo strumento urbanistico attuativo all'interno dell'area.

2. Sf (mq) superficie fondiaria:

Quantità di area pertinente ed asservita a ciascun singolo intervento edificatorio al netto delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie.

3. Sc (mq) superficie coperta:

Superficie risultante dalla proiezione orizzontale ideale dei manufatti realizzati fuori terra e definiti dal loro massimo ingombro con esclusione:

a) per i manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a prevalente destinazione diversa dalla produttiva: delle parti aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda e simili se aventi, rispetto al filo della facciata, un distacco non eccedente m. 1,2;

b) per i manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a prevalente destinazione produttiva: oltre a quanto sopra detto, dei silos e dei serbatoi di materie prime necessarie alla produzione, dei manufatti costituenti impianti di depurazione e delle pensiline a sbalzo con oggetto non superiore a 3 m.

4. SIp (mq) superficie lorda di pavimento

Costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano o soppalco, entro o fuori terra, al lordo delle murature anche perimetrali nonché di ogni altra area coperta e chiusa su almeno tre lati.

Non sono però computate nella SIp le seguenti superfici:

a le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici (centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, locale per i motori dell'ascensore);

b le superfici degli spazi a parcheggio privato - box, autorimesse, posti auto - a tal fine costituiti come pertinenza dei fabbricati per la parte non eccedente 1 mq. ogni 10 mc.;

c le superfici degli spazi coperti realizzati in forma di porticati pubblici o privati anche se chiusi su tre lati purché con profondità non superiore alla larghezza, logge rientranti con profondità non superiore alla larghezza, balconi, pilotis, tettoie pertinenziali agli edifici solo residenziali con esclusione di destinazioni diverse (produttive, artigianali, depositi);

d le superfici dei sottotetti aventi un'altezza ponderale inferiore a m. 2,40;

e I vani ascensore e i vani scala comuni a più unità immobiliari;

f le superfici dei balconi e dei terrazzi;

g le superfici dei piani seminterrati ed interrati con altezza netta interna \leq m.2,40; le superfici al piano terra per servizi ed accessori con altezza netta interna \leq m.2,20;

h nei fabbricati a prevalente destinazione produttiva: le superficie occupate da impianti di depurazione, i vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici non utilizzati per la produzione, le superfici occupate da silos o serbatoi non accessibili, le superfici coperte da pensiline o da tettoie aperte su almeno tre lati, per la parte non eccedente il 10% della S.I.p.; i vani privi di collegamento fisso con altre parti del fabbricato;

i le superfici occupate da opere edilizie finalizzate al risparmio energetico quali pannelli solari,

tetti verdi, teleriscaldamento e al contenimento dei consumi idrici.

I le superfici occupate della serre e dai sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare (applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio) purché, fatti salvi i diritti di terzi, rispettino tutte le seguenti condizioni:

- siano approvate preventivamente dalla Commissione edilizia e per il Paesaggio
- dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
- i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aerante previsto dal Regolamento Locale d'Igiene;
- sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
- il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
- la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.
- Non siano poste a chiusura di un balcone in edifici plurifamiliari

5. **Rc (%) rapporto di copertura:**

Indica la massima percentuale consentita tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

6. **H (m) altezza massima dei fabbricati:**

Si misura dal livello esistente, stabilito dall'Ufficio Tecnico Comunale, del marciapiede o, dove il marciapiede non sia previsto, da quota +0,15 rispetto alla sede stradale fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Nel caso in cui la zona non sia pianeggiante e la quota del marciapiede o della strada differisca sensibilmente da quella dell'area di pertinenza nel punto di spiccatto del fabbricato da costruire, la quota di riferimento sarà stabilita in relazione alla quota del piano di utilizzo in progetto (quota del terreno al piede della fronte).

Per gli edifici con coperture a falda inclinata tale da creare sottostanti spazi abitabili o agibili (Altezza media interna $h \geq 2.40m$) l'altezza si misura dalla quota di riferimento al punto medio delle falde stesse, al loro intradosso, tra l'imposta e il colmo. Non sono computabili per l'altezza massima delle costruzioni i volumi tecnici.

Per volumi tecnici si intendono quei volumi edilizi emergenti al di sopra dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, destinati agli impianti veri e propri o alle opere aventi stretta connessione con la funzionalità degli impianti stessi e comunque non usufruibili sotto il profilo abitativo neppure temporaneamente.

Per gli edifici a destinazione produttiva, l'altezza si misura fino all'estremità inferiore delle strutture di sostegno della copertura (travi, tegoli, ecc...).

6.1 **Altezza dei locali, espressa in metri lineari (h)**

Altezza netta interna dei locali misurata da pavimento a soffitto o secondo la media per le volte ed i solai inclinati. L'altezza netta interna dei locali di abitazione, nonché dei locali destinati ad attività commerciali e/o direzionali non dovrà essere inferiore a m 2,70. Per i sottotetti abitabili e/o in caso di soffitto non orizzontale sarà ammessa l'altezza minima di m 1,50 e l'altezza netta media interna ponderale non dovrà essere inferiore a m 2,40. Per tutti i locali accessori quali corridoi, disimpegni, ripostigli, servizi igienici, ecc., l'altezza netta interna non dovrà essere inferiore a m 2,40; tali vani dovranno comunque essere conteggiati, agli effetti volumetrici, con altezza "virtuale" di m 3.00. Per tali locali accessori, in caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non dovrà essere inferiore a m 1,80 e l'altezza netta media interna non dovrà essere inferiore a m 2,40. L'altezza netta interna dei locali destinati o da destinarsi al lavoro negli insediamenti di carattere artigianale e industriale non dovrà

essere inferiore a m 3,00.

7. V (mc.) volume degli edifici:

Volume dato dal prodotto della S.l.p. per l'altezza virtuale di 3m.

8. It (mc./mq.) indice di edificabilità territoriale:

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

9. If (mc./mq.) indice di edificabilità fondiaria:

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

10. Ut (mq./mq.) indice di utilizzazione territoriale:

Indica la massima superficie lorda di pavimento costruibile per l'unità di superficie territoriale (St).

11. Uf (mq./mq.) indice di utilizzazione fondiaria:

Indica la massima superficie lorda di pavimento edificabile per l'unità di superficie fondiaria (Sf).

12. Sp (mq) Superficie permeabile:

Superficie permeabile in modo profondo alle acque, che risulta libera da costruzioni sia in superficie, sia nell'interrato, attrezzata a verde privato o a viabilità interna con manto non impermeabile (es. ghiaia, terra battuta, erba).

13. IP (mq/mq - %) Indice di permeabilità:

Esprime il rapporto minimo ammissibile tra la Superficie permeabile SP e la Superficie fondiaria SF, come specificato dalle presenti norme tecniche.

Art.18 Distanze

1. Df: (m) distanza dei fabbricati

È la distanza che intercorre tra le pareti fronteggianti degli edifici. La distanza è misurata sulla retta orizzontale più breve che individua la distanza tra le pareti in elevazione da terra. Nel calcolo della distanza tra i fabbricati vengono considerate anche le sporgenze dei terrazzi e dei balconi se aggettanti per una dimensione superiore a 1,2 m. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti e per quelli di sostituzione le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Per gli interventi di sopralzo e di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, è prescritta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza (H) del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a m 10,00.

Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; mentre non si applica per pareti non finestrate o appartenenti al medesimo edificio, nel qual caso, fatta salva la facoltà di costruire in aderenza, la distanza minima viene ridotta a m 3,00 e ciò unicamente per una lunghezza delle fronti prospettanti non superiore a m 5,00.

Per i locali accessori (autorimesse, rustici, portici e simili) costruiti a confine, la distanza dagli edifici esistenti deve essere di m 3,00.

2. Dc: (m) distanza dal confine

È la distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio ed il confine del lotto, misurata perpendicolarmente ad esso.

Tale distanza si misura, a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) sulla retta orizzontale più breve compresa fra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

Nel calcolo della distanza dal confine vengono considerate anche le sporgenze dei terrazzi e dei balconi se aggettanti per una dimensione superiore a 1,2 m.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti e per quelli di sostituzione

è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.

Per gli interventi di ampliamento e di sopralzo di edifici esistenti e di nuova costruzione, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, è prescritta una distanza dai confini di proprietà del lotto pari alla metà delle altezze del fronte (H) e comunque mai inferiori a m 5,00.

I minimi di cui ai commi precedenti possono essere ridotti a m 0,00 qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari per realizzare gli edifici in reciproca aderenza. Tale accordo, qualora l'edificazione non avvenga contestualmente con un progetto unitario, dovrà essere trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita.

È comunque consentito, anche senza accordo con il proprietario confinante e nei limiti previsti dall'art.29, elevare sui confini pareti non finestrate di locali adibiti a parcheggio privato quali autorimesse, posti auto coperti e simili.

Le costruzioni sul confine di proprietà destinate a box auto ed accessori alla residenza quali rustici, portici ecc. dovranno avere un'altezza (H) massima di m 2,40 e una lunghezza massima non superiore a $\frac{1}{3}$ della lunghezza del lato confinante; la copertura potrà essere piana o a falda inclinata con una pendenza massima del 30%. Nelle zone A, B, B1 è prescritto l'uso della copertura a falda con manto in coppi.

3. Ds: (m) distanza dal ciglio della strada

È la distanza minima che intercorre tra la parete di un fabbricato che fronteggia una strada ed il ciglio della strada stessa, misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati alla viabilità esistenti o previsti. Nel calcolo della distanza dal ciglio della strada vengono considerate anche le sporgenze dei terrazzi e dei balconi se aggettanti per una dimensione superiore a 1,2 m.

Le distanze da osservarsi dal confine stradale, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, nella piantagione di alberi e di siepi sono quelle fissate dal D.Lgs. n. 285/1992 e dal relativo Regolamento di attuazione, nei casi dagli stessi previsti.

Nei casi non direttamente disciplinati dal D.Lgs. n. 285/92 e dal relativo regolamento di attuazione le distanze da osservarsi nell'edificazione sono quelle prescritte nei commi successivi e dalle norme di zona.

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

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti o di nuova costruzione, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, è prescritta una distanza minima pari a 5,0 m.

Le distanze minime tra edifici con 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 pari 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.

Le succitate distanze si possono ridurre fino ad un minimo di m 5,00 previo parere favorevole debitamente motivato dell'ufficio tecnico comunale.

Le disposizioni di cui a due commi precedenti non si applicano nei casi di costruzione in aderenza con edificio esistente, nei quali è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente, ed i casi di allineamento già in atto nei quali la distanza minima dal ciglio può essere determinata da tale allineamento.

Nei casi in cui le distanze prescritte dal codice stradale siano superiori a quelle sopra indicate, prevalgono le disposizioni del codice stradale.

Le distanze di cui al presente articolo devono essere osservate anche nel caso di strade pubbliche di progetto.

Capo 2 Destinazioni d'uso

Art. 19 Rapporti tra le destinazioni d'uso e controllo delle stesse

La verifica dei rapporti tra le destinazioni d'uso insediabili prescritti per le varie zone dalle presenti norme deve essere effettuata in sede di richiesta di titolo abilitativo edilizio, con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'intero edificio interessato, anche parzialmente, dall'intervento, e in caso di piani urbanistici esecutivi con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento dagli stessi prevista.

Art. 20 Destinazioni d'uso: definizioni, catalogazione ed esclusioni

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto della legislazione vigente salvo quelle escluse dalle presenti norme. Ai fini delle presenti norme la destinazione d'uso principale e quelle complementari, accessorie o compatibili sono corrispondenti ed elencate nella successiva tabella sotto la voce «Destinazioni d'uso».

Categoria	Destinazione d'uso	Specificazione
<i>Residenza</i>	Residenza	Residenza, residence, pensionati, case per studenti, collegi con eccezione della residenzialità assimilata al ricettivo
<i>Attività primarie</i>	Agricoltura	Agricoltura ed attività connesse compresa la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda come normato dall'art.59 e successivi della LR 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i.
	Industria	Attività industriali di produzione e trasformazione di beni compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi
	Artigianato	Attività artigianali di produzione e trasformazione di beni compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi
	Deposito e magazzini	Attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio merci non al servizio di attività insediate nell'ambito
	Produttivo insalubre di prima classe	Attività insalubri di 1a classe ai sensi dell'art.216 del T.U. LLSS, Regio decreto 27/07/1934 n°1265
	Produttivo insalubre di seconda classe	Attività insalubri di 2a classe ai sensi dell'art.216 del T.U. LLSS, Regio decreto 27/07/1934 n°1265
<i>Attività terziarie</i>	Ricettivo	Alberghi, pensioni, residence, pensionati, case per studenti, collegi
	Esercizio di vicinato	Esercizi di vicinato di cui all'art A primo comma lett, d) del D, lgs, n° 114/98
	Medie strutture di vendita di prossimità	Medie strutture di vendita di cui all'art A primo comma lett, e) del D, lgs, n° 114/98 da 251mq fino a 1.500mq
	Medie strutture di vendita di rilevanza locale	Medie strutture di vendita di cui all'art. A primo comma lett, e) del D, lgs, n° 114/98 da 1.501mq fino a 2,500mq
	Grande strutture di vendita	Grandi strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. f) del D, lgs, n° 114/98
	Centro commerciale	Centri commerciali di cui all'art.4 primo comma lett g) del D, lgs.n° 114/98
	Commercio ingrosso	Attività per il commercio all'ingrosso di cui all'art.4 primo comma letto a) del D. lgs, n° 114/98
	Uffici direzionali	Attività direzionali, attività amministrative in genere, (bancarie, finanziarie etc.) - Sedi di enti ed associazioni
	Uffici minori	Studi professionali ed agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc.)
	Laboratori	Attività di analisi, ricerca e sviluppo
<i>Attrezzature private</i>	Attrezzature private	Attrezzature destinate allo spettacolo, alla ricreazione, all'istruzione, all'attività culturale, alla salute ed all'igiene, all'esercizio di attività sportive ed altre attrezzature private non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi
	Impianti tecnologici	Impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione, piattaforme ecologiche, impianti acquedotto, cabine di smistamento energia elettrica, impianti di distribuzione di energia elettrica, impianti di teleriscaldamento, impianti di telecomunicazione ed altri impianti non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale come definite nel Piano dei Servizi
<i>Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale</i>	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (Amministrative, Culturali, Sportive....) come definite nel Piano dei Servizi

Il Piano delle Regole indica, in riferimento alla disciplina delle diverse zone, le destinazioni d'uso, come definite dal presente articolo ed elencate nella soprastante tabella, non ammesse.

Art. 21 Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso

Mutamenti di destinazione d'uso con opere

I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei seguenti casi:

- a. passaggio tra le categorie delle destinazioni d'uso;
- b. passaggio nell'ambito della categoria del terziario da un'altra funzione alla funzione commerciale, qualora lo stesso sia preordinato all'insediamento di esercizi aventi dimensioni superiori all'esercizio di vicinato.

Mutamenti di destinazione d'uso senza opere

I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle prescrizioni del Piano delle Regole, non comportanti la realizzazione di opere edilizie, quando riguardano unità immobiliari o parti di esse aventi SLP superiore a mq 150, sono soggetti a preventiva autorizzazione del Comune. Per unità immobiliari o parti di esse con SLP inferiore o uguale a mq 150, l'autorizzazione non è richiesta, salvo il versamento del contributo di costruzione dovuto.

I mutamenti di destinazione d'uso d'immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato.

I mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esclusivamente nei casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114. Detti mutamenti debbono quindi considerarsi ammissibili in base alle presenti norme solo alla condizione che risultino risolti i problemi di dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da essi indotti.

Art.22 Sanzioni amministrative (art.53 L.R.n.12/05)

1 .Qualora il mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie risulti in difformità dalle vigenti previsioni urbanistiche comunali, si applicano le sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione per la realizzazione di opere in assenza o in difformità dal permesso di costruire, ovvero in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività.

2. Qualora il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, ancorché comunicato ai sensi dell'articolo 52, comma 2 della L.R. 12/2005, risulti in difformità dalle vigenti previsioni urbanistiche comunali, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria pari all'aumento del valore venale dell'immobile o sua parte, oggetto di mutamento di destinazione d'uso, accertato in sede tecnica e comunque non inferiore a mille euro.

3.Il mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie, effettuato in assenza dell'atto unilaterale d'obbligo, ove previsto, o della convenzione, ovvero in difformità dai medesimi, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria pari al doppio degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento e comunque non inferiore a mille euro.

4 Gli importi corrisposti a titolo di sanzione amministrativa sono impiegati dal comune per incrementare, realizzare o riqualificare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

Art. 23 Determinazione delle variazioni essenziali (art.54 L.R.n.12/05)

1. Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie che comportino anche singolarmente:

- a) mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse

generale, salvo che il soggetto interessato attui quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'articolo 51 della L.R. 12/2005;

b) aumento del volume o della superficie rispetto al progetto approvato e purché tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine:

per gli edifici residenziali, un incremento volumetrico in misura superiore:

- al 7,5 per cento da zero a mille metri cubi;
- al 3 per cento dai successivi milleuno metri cubi a tremila metri cubi;
- all'1,2 per cento dai successivi tremilauno metri cubi sino e non oltre trentamila metri cubi;

per gli edifici non residenziali un incremento della superficie lorda di pavimento in misura superiore:

- al 7,5 per cento da zero a quattrocento metri quadrati;
- al 3 per cento dai successivi quattrocentouno metri quadrati a mille metri quadrati;
- all'1,2 per cento dai successivi milleuno metri quadrati sino e non oltre diecimila metri quadrati;

c) modifiche:

dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero dei piani;
delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a dieci centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse;

d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 27 della L.R. 12/2005, purché si tratti di intervento subordinato a titolo abilitativo;

e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica purché la violazione non attenga agli aspetti procedurali.

2. Sono fatte salve le sanzioni di competenza delle autorità preposte alla gestione del vincolo o delle norme di tutela ambientale di cui al d.lgs. 42/2004 ed alla disciplina delle aree regionali protette.

3. Non sono comunque da considerarsi variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature dei volumi tecnici ed impianti tecnologici, sulla distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive, per l'adeguamento alle norme di risparmio energetico, per l'adeguamento alle norme per la rimozione delle barriere architettoniche, nonché le modifiche che variano il numero delle unità immobiliari.

Art. 24 Definizione degli interventi (Art.27 L.R.n.12/05 e s.m.i.)

a) interventi di **manutenzione ordinaria**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle tinture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali siano compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti

b) interventi di **manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;

c) interventi di **restauro e di risanamento conservativo**, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di **ristrutturazione edilizia**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un

insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) interventi di **nuova costruzione**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

- 1 la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
- 2 gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3 la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- 4 l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5 l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6 gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- 7 la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;

f) interventi di **ristrutturazione urbanistica**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le definizioni del presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività già presentate al comune alla data di entrata in vigore della presente legge, qualora dette disposizioni stabiliscano diversamente rispetto alle definizioni di cui al comma 1.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del d.lgs. 42/2004.

Titolo 5. Opere di urbanizzazione

Capo 1. Disposizioni generali

Art. 25 Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

Art. 26 Scomputo degli oneri di urbanizzazione

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Il comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico - economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

Capo 2. Opere di urbanizzazione primaria

Art. 27 Superficie per l'urbanizzazione primaria (U1)

Superficie della aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria.

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, cui vengono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche:

a. Strade.

Trattasi di tutte le strade occorrenti l'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili. Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruita a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

- la larghezza minima delle nuove sedi stradali è fissata in m 10,00 con sede di m 7,00 (se affiancata da due marciapiedi) o di m 6,00 (se affiancata da un marciapiede e una pista ciclopedonale); nel caso di nuova viabilità privata o a fondo cieco all'interno di una zona residenziale è consentita una larghezza minima di m 6,00.
- Le piste ciclabili, intese come spazi attrezzati per la circolazione delle biciclette e riservati alla stessa, debbono essere realizzati a regola d'arte con pavimentazione adatta per il traffico specifico, con sede di larghezza non inferiore a m. 1,80, con protezioni laterali di altezza non inferiore a cm.25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

b. Spazi di sosta o di parcheggio.

Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione alla entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono.

- Per le zone residenziali le aree di parcheggio debbono essere dimensionate in base allo standard minimo di 5 mq/ab (150 mc/ab).
- Per gli insediamenti commerciali e direzionali le aree di parcheggio debbono essere dimensionate in base allo standard minimo di 1 mq (parcheggio) / 1 mq (SLP commerciale-terziaria).
- Per le zone a destinazione artigianale-produttiva le aree di parcheggio debbono essere dimensionate in base allo standard minimo di 1 mq (parcheggio) / 10 mq (Slp produttiva secondaria).
- Per le zone destinate ad attività sportiva e similari le aree di parcheggio debbono essere dimensionate in base allo standard minimo pari al più elevato tra i seguenti indici:
 - A) 1 mq (parcheggio) / 10 mq (Superficie fondiaria);
 - B) 3 mq/utente valutato sulla capacità massima ricettiva autorizzata

c. Fognature

d. Rete idrica

e. Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

f. Cavedi multiservizi, cavidotti e cunicoli tecnologici per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

I cunicoli tecnologici sono intesi come cunicoli attrezzati in sottosuolo per accogliere i sottoservizi tecnologici. La loro realizzazione verrà promossa se l'estensione dell'ambito di intervento garantirà una soglia dimensionale minima della rete.

g. Pubblica illuminazione..

h. Spazi di verde attrezzato.

Capo 3. Opere di urbanizzazione secondaria

Art. 28 Superficie delle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria.

Le urbanizzazioni secondarie sono relative alle opere identificate dall'art.44 comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12:

- i. **Asili nido e scuole materne.**
- j. **Scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo.**
- k. **Mercati di quartiere.**
- l. **Presidi per la sicurezza pubblica.**
- m. **Delegazioni comunali.**
- n. **Chiese e altri edifici religiosi.**
- o. **Impianti sportivi di quartiere.**
- p. **Aree verdi di quartiere.**
- q. **Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.**
- r. **Cimiteri.**

Art.29 Parcheggi su suolo privato

1-In applicazione della Legge 122/89 e nei limiti e con le modalità in essa contenuti, fermo restando i vincoli previsti dalla vigente legislazione in materia paesaggistica ed ambientale, i proprietari di costruzioni esistenti, possono allestire nel sottosuolo delle stesse, o di aree pertinenziali esterne, nonchè al piano terreno dei fabbricati, o ricadenti nell'ambito della loro area di pertinenza, parcheggi da destinare al servizio delle singole unità immobiliari fino alla concorrenza di 1 mq. di S.I.p. ogni 10 mc. di costruzione, realizzati anche fuori terra al di fuori della proiezione della copertura e nuovi parcheggi, da destinare a pertinenze di unità immobiliari cui sono legati da rapporto di pertinenza, purché nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini, ai sensi dell'art.9, della legge 24 marzo 1989, n.122 (ex art.66 L.R.n.12/05)

L'edificazione delle autorimesse entro tali limiti, non viene conteggiata agli effetti della verifica dell'indice di edificabilità fondiaria (If) e del rapporto di copertura (Rc) e potrà essere realizzata a confine anche senza accordo con il proprietario confinante.

Le autorimesse realizzate al di fuori della proiezione della copertura degli edifici residenziali preesistenti dovranno essere progettate in armonia con la tipologia degli edifici residenziali principali stessi evitando di creare guasti di carattere ambientale nel tessuto residenziale nel quale si inseriscono e possibilmente ricavati negli spazi accessori e l'accesso alle singole autorimesse dovrà avvenire solo dal cortile interno delle costruzioni principali.

2-Negli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati di autoveicoli, al servizio dei nuovi edifici stessi in misura non inferiore a 1 mq/10 mc. di costruzione, ricavati preferibilmente al piano terreno o al piano seminterrato degli edifici principali e quindi nell'ambito della proiezione della copertura degli edifici stessi.

È comunque consentito, anche senza accordo con il proprietario confinante, elevare sui confini pareti non finestrate di autorimesse e posti auto coperti a condizione che abbiano una altezza (H) non superiore a mt. 2,40 e una lunghezza massima non superiore a $\frac{1}{3}$ della lunghezza del lato confinante.

L'edificazione delle autorimesse entro tali limiti, non viene conteggiata agli effetti della verifica dell'indice di edificabilità fondiaria (If) ma solo agli effetti della verifica del rapporto di copertura(Rc).

3-La realizzazione di box interrati al di fuori della proiezione del fabbricato è consentita solo con la tecnologia della copertura piana a "tetto verde" (tetto vegetale o copertura vegetalizzata), in modo da limitare l'impatto visivo e contribuire a migliorare il microclima

La copertura potrà essere piana o a falda inclinata con una pendenza massima del 30%.

Nelle zone A, B, B1 è prescritto l'uso della copertura a falda con manto in coppi.

Negli interventi di ampliamento questa prescrizione si applica in quanto compatibile con le caratteristiche del lotto. In ogni caso vanno previsti parcheggi privati nella misura minima corrispondente al volume dell'ampliamento stesso.

I Parcheggi sono realizzabili anche al di sotto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

o generale art.67 L.R.n.12/05. I parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito. Ai fini del calcolo del costo di costruzione, le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio.

Art.30 Aree di pertinenza

Aree sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria.

Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano assentiti e realizzati edifici per una superficie lorda o per un volume pari a quelli massimi consentiti dal piano.

Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici già esistenti e realizzati in attuazione del piano, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima concessa.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici, pertanto, tra gli elaborati richiesti per gli strumenti esecutivi dovrà figurare l'individuazione planivolumetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiaria con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quella non sature.

Ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio è richiesta l'individuazione planivolumetrica delle aree di pertinenza fondiaria.

Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione del piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino che i proprietari delle aree calcolate sono consenzienti e disposti a rinunciare all'edificabilità loro spettante.

Tale vincolo dovrà essere previsto da un'apposita convenzione che dovrà essere registrata, trascritta e consegnata in copia all'Amministrazione comunale.

Ai fini del calcolo volumetrico e di tutti gli indici prescritti dal presente piano deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti l'area che ha determinato il volume edificato come da titolo abilitativo edilizio, e nel caso di aree edificate prima dell'entrata in vigore della Legge 1150/42, l'area di proprietà alla data di adozione del progetto del presente Piano di governo del territorio.

Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione del PGT i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti ai sensi del precedente comma o in base ai nuovi indici di Piano, all'edificio o agli edifici esistenti sull'originaria unitaria proprietà.

Nello specifico, in sede di frazionamento che interessa l'area pertinenziale di un edificio esistente, dovrà essere tassativamente dimostrato per l'edificio originario il rispetto degli indici urbanistici di zona (densità, rapporto di copertura, distanza dai confini).

Art.31 Utilizzo del Patrimonio comunale

1. Il comune, fatte salve le disposizioni in materia di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico anche su richiesta dei privati interessati, in forma individuale ovvero societaria, può cedere in diritto di superficie aree del proprio patrimonio o il sottosuolo delle stesse, per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali e, a tal fine, individua eventualmente le localizzazioni necessarie.
2. Al fine della cessione di cui al comma 1, il comune pubblicherà apposito bando destinato a persone fisiche o giuridiche proprietarie o non proprietarie di immobili, riunite anche in forma cooperativa. nonché ad imprese di costruzione, definendo:
 - a) i requisiti dei soggetti aventi diritto;
 - b) le modalità di selezione delle richieste e di concessione del diritto di superficie sulle aree;
 - c) l'ambito territoriale di riferimento per soddisfare il fabbisogno di parcheggi delle unità immobiliari interessate;
 - d) la documentazione tecnico-progettuale necessaria;
 - e) le garanzie economico-finanziarie da prestare.
3. La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipulazione di una convenzione, ai sensi del comma 4 dell'articolo 9 della legge 122/I 989, recante altresì l'impegno del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa a non mutare destinazione d'uso.

PARTE I°NORME DEL PIANO DELLE REGOLE

Titolo 1. Disposizioni preliminari e generali

Capo 1. Contenuti e disposizioni generali

Art.32 Elaborati del Piano delle Regole

I seguenti elaborati, ai sensi dell' Art. 1.1.1.3, costituiscono il Piano delle Regole:

	Norme Tecniche di Attuazione	
PR.1	Carta della disciplina delle aree	scala 1:2000
PR.2	Carta della disciplina delle aree	scala 1:5000
Allegato al P.R. :	Tavola n. 8 "Carta di Sintesi" relativa alla "Cartografia di fattibilità geologica" di cui allo studio geologico vigente del dott. Daguati scala 1:10.000	

Art. 33 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi

Il Piano delle Regole pone gli obiettivi finalizzati al contenimento dei consumi e definisce i requisiti di sostenibilità e di riduzione degli impatti negli interventi edilizi:

Indicazioni e obiettivi di Piano

- a** migliorare le prestazioni e ridurre i consumi idrici nelle costruzioni;
- b** utilizzo delle nuove tecnologie nell'edilizia finalizzate alla sostenibilità e alla riduzione delle emissioni inquinanti
- c** uso delle risorse energetiche rinnovabili. Energia solare, geotermica, fotovoltaica, eolica;
- d** l'intervento progettuale tenendo conto della localizzazione, dell'esposizione e della forma dell'edificio, della sua destinazione, deve garantire soluzioni affinché siano garantite prestazioni microclimatiche di comfort sia invernale che estivo.

Le disposizioni specifiche che seguono sono finalizzate al soddisfacimento delle indicazioni e degli obiettivi sopra sintetizzati e richiamati alle lettere a-b-c-d, e dovranno orientare tutti i progetti di nuovi edifici e di ristrutturazioni di edifici esistenti .

L'amministrazione comunale, ai sensi dell'Art.11 comma 5 della L.R. n. 12 /05, per gli interventi di nuova edificazione e per le ristrutturazioni edilizie può concedere incentivazione volumetrica non superiore al 15% del volume consentito. Le modalità, gli strumenti, i procedimenti amministrativi, le soglie e i parametri per la loro applicazione e l'eventuale riduzione degli oneri di costruzione, saranno regolate da apposito regolamento di attuazione, da redigersi a cura dell'Amministrazione comunale.

Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutto il territorio comunale .

Disposizioni specifiche per gli interventi (cfr DGR VIII/5018 e s.m.i.)

1 Utilizzo di pannelli solari e fotovoltaici

I nuovi interventi edilizi devono prevedere l'installazione di pannelli solari termici per il soddisfacimento del fabbisogno di acqua calda per gli usi igienico-sanitari.

La progettazione si porrà come obiettivo l'integrazione dei sopraccitati pannelli nelle falde del tetto o comunque nella composizione dell'edificio orientando correttamente l'edificio.

Non sono consentite installazioni di serbatoi di accumulo sulla copertura e/o comunque esterna all'edificio. L'installazione deve avere come obiettivo di integrare i pannelli solari nei tetti a falde e nei tetti piani; è preferibile

una esposizione a sud, sud-est, sud-ovest secondo una inclinazione ottimale. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di ristrutturazione che riguardano complessi edilizi, terziari e industriali pubblici e privati è favorita l'installazione di impianti solari fotovoltaici. Nel centro storico è consentito l'installazione dei pannelli solari e/o fotovoltaici solo se armonicamente integrati con l'organismo architettonico.

2 Isolamento termico degli edifici.

Per i nuovi interventi edilizi sono esclusi dal computo volumetrico delle superfici edificabili gli aumenti di spessore realizzati in funzione del contenimento dei consumi energetici per le pareti esterne di spessore pari a cm. 30 aumentate sino a cm. 50 complessivi, nei solai con spessore oltre i 20 cm fino a 45 cm.

Le serre bioclimatiche, i sistemi di captazione e sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio (muri di accumulo, muri trombe, sistemi strutturali a "doppia pelle", camini solari, tetti captanti) sono considerati volumi tecnici non computabili ai fini edificatori.

E' fatto obbligo per tutti i nuovi edifici e per gli interventi di ristrutturazione edilizia e negli interventi di manutenzione straordinaria che riguardino almeno il 50% dell'edificio l'utilizzo di vetro camera contenente gas a bassa conduttività.

3 Apporti solari passivi

Nei nuovi interventi edilizi, l'orientamento dell'edificio, fermo restando il rispetto delle prescrizioni contenute nella normativa vigente, in assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, la progettazione dovrà avere come obiettivo di realizzare la massima disponibilità solare e il minimo ombreggiamento fra edifici nel periodo invernale, e invece l'ombreggiamento nel periodo estivo anche attraverso l'utilizzo di alberature. Per una migliore captazione solare e un più efficace bilancio energetico, l'asse longitudinale principale sarà orientata a Est.Ovest, con una tolleranza di 45°. Per evitare il surriscaldamento estivo si prevederanno superfici vetrate più ampie e le serre nelle facciate esposte verso sud, sud-ovest, mentre sul fronte orientato a nord si prevederanno aperture che rispondono ai minimi rapporti aero-illuminanti di legge. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno preferibilmente essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud.Ovest. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) dovranno preferibilmente essere disposti lungo il lato Nord per creare un cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati.

4. Protezione dal sole

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi (schermature fisse o mobili) che ne consentano l'oscuramento. Le schermature fisse (aggetti, frangisole, logge, ecc.) devono essere congruenti con l'orientamento in cui vengono utilizzate

5 Prestazioni dei serramenti:

E' obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media riferita all'intero sistema (telaio + vetrocamera) non superiore a 2,20 W/m²K. Per quanto riguarda i cassonetti delle tapparelle, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici di legge, essere a tenuta all'aria e isolati termicamente nel rispetto del parametro sopraindicato;

6 Efficienza energetica e uso razionale dell'energia

1. *Sistemi di produzione di calore ad alto rendimento:*

è fatto obbligo di utilizzare generatori di calore con bruciatori ad emissione di NOx < 120 mg/kWh se alimentati a gasolio e < 80 mg/kWh se alimentati a metano o GPL. Salvo comprovate impossibilità tecniche, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento. Nel caso in cui l'edificio sia collegato a una rete di gas metano, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:

Rendimento a potenza nominale		Rendimento a carico parziale	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento
70 °C	$\geq 91 + 1 \log P_n$	30 °C	$\geq 97 + 1 \log P_n$

Questa disposizione non si applica nel caso in cui sia disponibile un impianto di teleriscaldamento urbano e la costruzione vi venga collegata.

Fatte salve le norme in materia di tutela dell'ambiente, è inoltre possibile prevedere, in alternativa ai generatori termici tradizionali e qualora l'impianto comporti un maggior risparmio energetico, l'installazione di pompe di calore;

2. *Regolazione locale della temperatura dell'ambiente:*

è resa obbligatoria l'installazione di sistemi locali di regolazione (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi;

Sistemi a bassa temperatura:

per il riscaldamento è suggerito l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).

3. *Energia geotermica:* si suggeriscono: "previa verifica della compatibilità con il sistema idrico superficiale/sotterraneo":

4. installazione di impianti destinati al riscaldamento e al raffrescamento, attraverso l'uso di pompe di calore, alimentate con acqua prelevata da corpi idrici superficiali, dalle falde idriche sotterranee o da scarichi idrici; interventi finalizzati allo sfruttamento dell'energia geotermica mediante pompe di calore abbinata a sonde geotermiche.

5. *Risparmio energetico nella climatizzazione estiva –*

Nel caso di installazione di impianti di raffrescamento si prescrive l'utilizzo di condizionatori ad alte prestazioni (classe di efficienza $\geq A$);

6. *Riduzione del consumo dell'acqua potabile:*

al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è ormai consolidato e considerato naturale, prevedere l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di "acqua-stop" o di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia la predisposizione all'interno dell'edificio di sistemi di reti duali che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore di utilizzo, montaggio e manutenzione. L'impianto proposto dovrà essere approvato in sede di progetto dall'ufficio di igiene. Devono essere previsti, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione). Copia dello schema di impianto dovrà essere consegnata ai proprietari dell'immobile e disponibile presso il custode o l'amministratore.

7. *Recupero delle acque piovane:*

al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è buona regola ed è consigliabile, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le

sue bocchette devono essere dotate di dicitura "*acqua non potabile*", secondo la normativa vigente. L'acqua raccolta nella cisterna potrà essere utilizzata per il lavaggio dei veicoli e dei piazzali oltre che per l'irrigazione delle zone a verde. Qual'ora non sia necessario il loro riuso, dopo essere state depurate, saranno recapitate nei corsi d'acqua superficiali presenti nelle nostre campagne;

Le acque nere saranno recapitate alla fognatura comunale.

Particolare attenzione verrà rivolta alla viabilità interna, nonché alla dislocazione e funzionalità delle aree di sosta, in modo da annullare eventuali effetti negativi sulla circolazione ordinaria.

7 Riduzione dell'inquinamento luminoso esterno

Le illuminazioni esterne di strade, spazi liberi e parcheggi, pubblici e privati, devono essere realizzate con impianti caratterizzati per ridurre l'inquinamento luminoso e i consumi energetici, attraverso l'abbattimento della dispersione della luce verso l'alto e l'utilizzo di lampade ad alta efficienza.

Per l'illuminazione degli edifici interni è favorita illuminazione artificiale di tipo fluorescente ad alta efficienza con alimentazione elettronica e la sua integrazione con l'illuminazione naturale.

8 Certificazione energetica degli edifici

L'amministrazione comunale favorisce i nuovi interventi edilizi e gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione che conseguono gli obiettivi posti dalla Direttiva europea 2002/91 sul *rendimento e la certificazione energetica degli edifici*.

Ogni intervento che comporti variazioni al sistema edificio-impianto comporta l'obbligo di dotazione o modifica dell'attestato di certificazione energetica degli edifici e l'iscrizione del fabbricato negli elenchi del catasto energetico regionale. Quando l'attestato è riferito ad un intero edificio è fatto obbligo di richiedere la "targa energetica", che dovrà essere esposta all'esterno dell'edificio, in posizione visibile, preferibilmente nei pressi del numero civico o dell'accesso pedonale.

9 Utilizzo di materiali atossici

Nei nuovi interventi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione è favorito l'uso di materiali atossici, asettici, durevoli, facilmente manutenibili, eco-compatibili e riciclabili.

Criteri guida e parametri di riferimento:

- a** l'utilizzazione di materiali e lavorazioni atossici, privi di emissioni di cui sia dimostrata la nocività e a contenuto basso o nullo di sostanze ed emissioni tossiche o a tossicità potenziale (come formaldeide, PVC, sostanze volatili nocive derivanti da vernici o collanti, radioattività naturale, ecc.).
- b** l'utilizzo di materiali asettici inattaccabili da muffe e altri agenti biologici in particolare per le strutture, le finiture, gli impianti idrico-sanitari e di climatizzazione; favorire la salubrità e la traspirabilità di strutture, partizioni, coperture con adeguati accorgimenti costruttivi (es. tetti ventilati, solai o vespai aerati, drenaggi, ecc.).
- c** l'utilizzo di materiali naturali (purché non provenienti da specie protette, come nel caso dei legni tropicali, o provenienti da cicli di lavorazione ad alto impatto ambientale); di materiali per le strutture, le finiture, gli impianti e le sistemazioni esterne durevoli e facilmente mantenibili
- d** l'impiego di materiali facilmente riciclabili e non tossici durante le fasi di demolizione o di riutilizzo; Riutilizzo preferenziale in sito dei materiali (componenti murarie, inerti, terreni di riporto, ecc.) ottenuti dalle demolizioni e scavi del terreno su cui insiste l'intervento

Art.34 **Esame dell'impatto paesistico dei progetti**

In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ai sensi della D.G.R.8 novembre 2002, n.7/11045. ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico e saranno sottoposti all'esame della "Commissione Paesistica" comunale.

Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le opere che non incidono sull'aspetto esteriore degli edifici, le

lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole.

Per gli interventi sottoposti all'esame paesistico dei progetti si applicano le disposizioni della richiamata D.G.R.8 novembre 2002, n.7/11045.in merito a :

- criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto;
- criteri per la determinazione dell'impatto paesistico del progetto
- contenuti della relazione paesistica
- procedure per la valutazione paesaggistica dei progetti.

Art.35 Piani Attuativi

Il Piano delle Regole individua le parti di territorio per le quali è obbligatorio il ricorso a piani attuativi estesi all'intero ambito ed identificati e perimetrati con apposita simbologia grafica.

Essi hanno il fine di predisporre una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.G.T. e il progetto edilizio.

La quantità minima delle aree pubbliche o di uso pubblico (spazi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria) non potrà essere inferiore a quella prescritta dalle leggi vigenti. Negli ambiti assoggettati a piano attuativo sono consentiti, in assenza dello stesso, interventi diretti alla manutenzione ordinaria e straordinaria ;

I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata dovranno essere redatti nel rispetto, oltre che della loro disciplina di legge, delle disposizioni relative ai servizi dettate dalle norme del Piano dei servizi.

I piani attuativi potranno prevedere la suddivisione degli ambiti in comparti che dovranno comunque garantire un'organica attuazione delle loro previsioni. I piani di recupero potranno prevedere la suddivisione dell'ambito perimetrato, in unità minime di intervento ricorrendone alla stipulazione di convenzione al fine di garantire una organica attuazione delle previsioni dei piani stessi.

Potranno essere promosse localizzazioni delle attrezzature urbanistiche primarie e secondarie diverse da quelle previste dalle schede, nonché soluzioni planivolumetriche diverse dall'applicazione delle disposizioni tipomorfologiche, purchè migliorative rispetto alle previsioni di piano.

1 - Piani Attuativi di iniziativa pubblica

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 Lottizzazione d'ufficio di cui al penultimo comma dell'art. 28 della Legge 17/08/1942 N° 1150.
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge 18/04/1962 N° 167 e successive modifiche e integrazioni.
- Piani per gli Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22/10/1971 N° 865.
- Piani di Recupero di cui agli artt. 27 e 28 della Legge 05/08/1978 N° 457.

2- Piani Attuativi di iniziativa privata

I Piani attuativi di iniziativa privata comprendono:

- Piani di Lottizzazione convenzionata di cui all'art. 28 della Legge 17/08/1942 N° 1150.
- 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.

3- Documentazione per i Piani Attuativi

In tutte le zone indicate nella planimetria di PGT assoggettate a piano attuativo, il permesso è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano attuativo esteso a tutta l'area individuata negli elaborati di PGT.

I proprietari che intendono proporre un Piano attuativo di iniziativa privata devono presentare domanda al Sindaco. I progetti relativi ai piani attuativi di qualsiasi tipo, dovranno essere corredati dalla seguente documentazione.

A) Piani attuativi in aree libere

1. Stralcio dell'eventuale Programma Pluriennale di Attuazione, per la parte interessata dal Piano attuativo.

2. Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del Piano attuativo.
3. Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione.
4. Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
5. Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei capisaldi di riferimento, delle presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
6. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere; detto progetto nel caso di Piano attuativo di interesse sovracomunale deve essere adeguatamente integrato in relazione agli aspetti individuati al II° comma dell'art. 5 della Legge Regionale 12/03/1984 N° 14.
7. Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi.
8. Nel caso di Piano di Lottizzazione deve essere allegato anche lo schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante; o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione. Lo schema di convenzione dovrà avere i contenuti richiesti dall'art. 28 della Legge 17/08/1942 N° 1150, sostituito dall'art. 8 della Legge 06/08/1967 N° 765 e dall'art. 12 della Legge Regionale 05/12/1977 N° 60. Qualora l'area interessata dal Piano di Lottizzazione appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda, oltre alla documentazione sopra riportata, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla Lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.
9. Scheda di controllo di cui all'art. 6 della Legge Regionale 12/03/1984 N° 14.

Nel caso di aree sottoposte a vincolo idrogeologico deve essere allegata ai piani attuativi anche la relazione geologica particolareggiata, comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato.

Nel caso di aree dichiarate sismiche, deve essere allegato anche il parere della competente sezione provinciale del Genio Civile, a norma dell'art. 13 della Legge 02/02/1974 N° 64.

Nel caso di aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui alla Legge D.Lgs 42/2004 o che siano riconosciute dal PGT come aree meritevoli di tutela ambientale, il progetto planivolumetrico di cui al punto 6 deve anche essere definito nelle sue componenti strutturali, tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome d'ingombro e delle coperture dei singoli edifici, delle strade, della pubblica illuminazione, della sistemazione, della piantumazione e pavimentazione degli spazi scoperti, degli accessi, dei parcheggi e relative rampe.

La progettazione deve avere come fine, attraverso particolari prescrizioni, la necessità di salvaguardare i più importanti con visivi percepibili dagli spazi pubblici.

Le planimetrie, i profili, i prospetti d'insieme del progetto dovranno essere redatti in scala adeguata, comunque non inferiore a 1:500.

Nel predetto caso il Piano attuativo deve contenere anche norme di attuazione disciplinanti:

- le sistemazioni esterne, con particolare riguardo ai materiali e alle essenze vegetali impiegate;
- le caratteristiche dei singoli manufatti edilizi, con particolare riguardo ai materiali, ai caratteri costruttivi, ai rapporti dimensionali, alle forme e ai colori.

Deve inoltre essere prodotta documentazione fotografica, preferibilmente a colori, che rappresenti da più punti di vista, sia le caratteristiche ambientali e naturali dell'area, sia i rapporti paesaggistici intercorrenti fra l'area e il territorio circostante.

B) Piani attuativi in aree edificate

1. Stralcio dell'eventuale Programma Pluriennale di Attuazione per la parte interessata dal Piano attuativo.

2. Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del Piano attuativo, nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano.
3. Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione.
4. Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
5. Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.
6. Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo.
7. Progetto urbanistico-architettonico definito nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, contenente le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia; detto progetto nel caso di Piano attuativo di interesse sovracomunale deve essere adeguatamente integrato in relazione agli aspetti individuati al II° comma dell'art. 5 della Legge Regionale 12/03/1984 N° 14.
8. Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.
9. Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del Piano.
10. Nel caso di Piano di Recupero di iniziativa privata deve essere allegato anche lo schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del proprietario; o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione. Lo schema di convenzione dovrà avere i contenuti richiesti dall'art. 28 della Legge 17/08/1942 N° 1150, sostituito dall'art. 8 della Legge 06/08/1967 N° 765 e dall'art. 12 della Legge Regionale 05/12/1977 N° 60. Qualora l'area interessata dal Piano di Recupero appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda, oltre alla documentazione sopra riportata, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla Lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.
11. Scheda di controllo di cui all'art. 6 della Legge Regionale 12/03/1984 N° 14.

Nel caso di aree sottoposte a vincolo idrogeologico deve essere allegata ai Piani attuativi anche la relazione geologica particolareggiata, comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato.

Nel caso di aree dichiarate sismiche, deve essere allegato anche il parere della competente sezione provinciale del Genio Civile, a norma dell'art. 13 della Legge 02/02/1974 N° 64.

Nel caso di aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui alla Legge D.Lgs 42/2004, il progetto urbanistico-architettonico di cui al punto 7 deve anche essere definito nelle componenti strutturali, tipologiche e di destinazione d'uso, relative a tutte le opere sia pubbliche o d'uso pubblico, sia private, con indicazione delle strade, della pubblica illuminazione, della sistemazione, piantumazione, pavimentazione degli spazi scoperti, degli accessi, degli eventuali parcheggi e relative rampe.

Per gli edifici esistenti, facendo riferimento alle schede di rilevamento per ogni unità immobiliare e sue pertinenze, saranno definite le categorie d'intervento.

Detto progetto dovrà comprendere:

- a) Le planimetrie di tutti i piani e delle coperture ed i prospetti e le sezioni significative, in scala 1:200.
- b) Le norme di attuazione relative a:
 - definizione delle categorie d'intervento;
 - destinazioni d'uso compatibili con le tipologie e le strutture originarie o prevalenti;
 - unità di minimo intervento, finalizzate al recupero dei caratteri strutturali e architettonici o prevalenti;
 - qualità e tecnica d'impiego dei materiali, degli elementi costruttivi, dei particolari architettonici e dei colori.
- c) Le schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano, illustrate anche da piante schematiche e fotografie con indicazione:

- della destinazione fissata dal PGT;
- dei dati catastali e dimensionali;
- della dotazione dei singoli edifici o di parte di essi, tradotta in schema grafico;
- della destinazione d'uso originaria e dello stato di fatto delle singole unità immobiliari;
- dell'indice di affollamento;
- dello stato fisico delle strutture e delle finiture;
- delle condizioni igieniche e di efficienza tecnologica.

Art. 36 Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, è escluso per gli immobili soggetti a tutela di cui al successivo articolo.

Art. 37 Immobili assoggettati a tutela

Sono immobili e le loro aree di sedime assoggettati a tutela i beni ambientali e storico - artistico - monumentali nonché gli immobili ed i nuclei di valore storico, artistico e culturale, tenuto conto della cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare italiano del 1889, sono identificati con apposita simbologia nella Carta Unica Pr.1 del Piano delle Regole ("Edifici di interesse storico e monumentale")

Gli immobili soggetti a tutela sono gli immobili di valore storico o aventi un impianto urbano o rurale testimoniale e sono classificati nelle seguenti categorie:

- AO. Edificio tutelato ai sensi del D.lgs 42/2004 soggetto ad autorizzazione paesaggistica
- A1 Edificio o insieme di edifici riconoscibili nella cartografia storica di più antica datazione e caratterizzanti l'impianto urbano.
- A2 Edificio o insieme di edifici di origine storica il cui valore è riconducibile al suo essere parte di un impianto urbano o rurale.

Su tali edifici sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di "restauro e risanamento conservativo".

Gli interventi ammessi dovranno salvaguardare e conservare le caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene dell'immobile.

Capo 2. Norma transitoria

Art.38 Piani attuativi vigenti o adottati

Il Piano delle Regole identifica con apposita simbologia i piani attuativi approvati e convenzionati.

Per gli ambiti, sopra richiamati prevalgono le previsioni contenute nei piani esecutivi, compresi i piani integrati di intervento, come regolate dalle rispettive convenzioni sottoscritte.

I piani attuativi solo adottati e non convenzionati si dovranno conformare alla disciplina del Piano di governo del territorio.

Titolo 2. Classificazione del territorio e relative prescrizioni specifiche

Capo 1. Classificazione e disposizioni generali per tutti gli ambiti

Art.39 Riferimenti e obiettivi

Gli Ambiti di Trasformazione Residenziale (**ATn**) indicano gli indirizzi e gli obiettivi progettuali con valore di linea guida per la fase della pianificazione attuativa, per ogni ambito di trasformazione:

Tutti i parametri riportati nelle tabelle degli (**ATn**) hanno valore prescrittivo.

Gli obiettivi riportati nelle schede, laddove presenti, hanno valore prescrittivi, quali:

Allineamenti
Allineamenti preferenziali per le nuove edificazioni.
Percorsi pubblici
Tracciati prioritari dei percorsi pubblici ciclo - pedonali finalizzati alla permeabilità e connettività urbana.
Percorsi alberati
Percorsi ciclo - pedonali e stradali ove prevedere alberature lineari.
Strade interne
Nuovi tracciati viari pubblici interni agli ambiti.
Concentrazione fondiaria
Aree dove concentrare l'edificazione.
Aree per servizi
Aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.
Verde privato
Aree da mantenere a verde privato.

Art.40 Classificazione del territorio in ambiti urbanistici

Il Piano delle Regole suddivide il territorio comunale in diversi ambiti urbanistici. Negli ambiti così definiti si applicano, oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme specifiche contenute nei successivi articoli. La suddivisione degli ambiti urbanistici è individuata e visualizzata negli elaborati progettuali denominati PdR.1 e PdR.2 "classificazione del territorio urbano". Gli ambiti urbanistici individuati sono:

- 1 Ambiti del tessuto urbano consolidato:**
 - Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione (B)
 - Ambito residenziale consolidato di recente edificazione (B1)
 - Ambito produttivo urbano (D)

- 2 Aree per servizi di interesse pubblico: (F)**
 - Attrezzatura scolastica (I)
 - Attrezzatura civica (AC)
 - Verde attrezzato(V)
 - Verde privato (Vp)
 - Attrezzature sportive (AS)
 - Parcheggio (P)

- 2 Ambiti dell'agricoltura**
 - Ambito agricolo (E)
 - Ambito agricolo di recupero residenziale di nuova previsione (PR)

- 3 Ambiti destinati alla viabilità e servizi connessi**
 - Ambito per la viabilità
 - Ambiti di rispetto

- 4 Ambito di trasformazione : Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (ATn)**

Art.41 Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del Piano di governo del territorio

Gli edifici esistenti alla data di adozione degli atti costituenti il Piano di governo del territorio e contrastanti con le previsioni del medesimo possono essere mantenuti; su di essi sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento igienico sanitario senza modifiche del volume esistente e nel rispetto delle norme di salvaguardia degli edifici di pregio di cui alle presenti norme.

Art.42 Occupazioni di suolo per deposito di materiali esposizione di merci

Depositi di materiali ed esposizione di merci a cielo libero possono essere assentite solo negli ambiti produttivi.

Capo 2. Ambiti del tessuto urbano consolidato

Art.43 Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione (B)

Sono costituite dai nuclei di antica formazione individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi dell'art. 27 della legge 5 Agosto 1978 n. 457.

Tale zona individua il tessuto edilizio urbano di antica formazione di particolare unitarietà urbanistica e funzionale, ove sono presenti valori tipologici, e morfologici di antica formazione.

Il tessuto urbano comprende edifici prevalentemente residenziali che seppur privi di particolari valori storico-monumentale specifici rappresentano in notevole misura caratteristiche ambientali da salvaguardare e tutelare.

Essa comprende anche immobili classificati in "Zona F1 - Per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti residenziali (standards urbanistici per la residenza)", fra i quali, in particolare, la Chiesa Parrocchiale e relative aree di pertinenza: detti immobili sono in ogni caso assoggettati alla disciplina degli **"Edifici e manufatti idraulici di particolare pregio storico architettonico e ambientale"**, oltre che alla disciplina delle zone F1 ed F2.

Il Piano individua con apposita perimetrazione degli immobili, dei complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 della legge 5 Agosto 1978 n. 457.

Ogni intervento di recupero urbanistico ed edilizio, di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, di ristrutturazione o di trasformazione funzionale deve avvenire nel rispetto dei valori ambientali, urbanistici ed edilizi della zona e degli allineamenti esistenti e degli indici di Piano.

Prescrizioni per tutti gli ambiti:

Coperture in Eternit: Il PRAL (Piano Regionale Amianto Lombardia) per realizzare il censimento e la mappatura dei siti e dei manufatti contenenti amianto prevede per i soggetti pubblici e privati l'obbligo di notificare all'ASL, competente per territorio la presenza di amianto o materiali cementi amianto in matrice friabile (es. coibentazioni di tubazioni guarnizioni di caldaie, speciali intonaci) e compatta (Eternit, canne fumarie, mattonelle in vinil-amianto, controsoffittature ecc.) presenti in edifici, luoghi, impianti, mezzi di trasporto. Dovrà pertanto essere compilato un questionario conoscitivo, da trasmettere ad ASL Provincia di Lodi p.zza Ospitale, 10-Lodi (per info, tel: 0371/5872498 - 0371/5872497).

Resta inteso che, in caso siano effettivamente 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 tal quali, dovranno essere classificati ai sensi della normativa vigente(D.Lgs.152/06) e pertanto avviati a smaltimento o recupero in idonei siti;

Pozzi di prelievi di acque sotterranee: Nel caso un pozzo privato debba essere dimesso dovranno essere eseguite le procedure previste dalla circolare 38/SAN/83 della d.g.r. 22502/92 e dal RLI;

Terre di scavo: La gestione delle terre da scavo dovrà avvenire secondo quanto previsto dai D.Lgs.152/06, art.186, così modificato con D.Lgs.04/08

1 Modalità di intervento edilizio tramite piano esecutivo.

Negli ambiti assoggettati dal Piano alla formazione di piani di recupero dovranno essere perseguite finalità di adeguamento e valorizzazione anche prevedendo il recupero di rustici quali fienili e portici chiusi da tre lati, la demolizione con possibilità di ricostruzione di superfetazioni e di edifici privi di valore ed estranei all'impianto rurale originario.

Il titolo abilitativo per l'edificazione è subordinato all'approvazione del Piano di Recupero .

Il Piano dei servizi individua le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere da

realizzare; è ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto della dotazione minima di servizi dove il Piano dei servizi non individua le aree per servizi o individua una superficie inferiore alla minima richiesta.

2 Modalità d'intervento sugli edifici esistenti

Interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso su un'area con superficie fondi aria superiore a **2.500** mq per i quali è prescritto il ricorso a piano esecutivo o a titolo abilitativo convenzionato. Per le aree e gli immobili non assoggettati a piani di recupero e comunque non compresi in questi, si possono attuare interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia come previsto all'art.dall'art.31 della legge 5 agosto 1978 n.45

3 Permesso di costruire art.33 L.R.5.marzo 2005 n.12 e s.m.e.i.

Ove non é obbligatoria la formazione di un Piano Attuativo. può essere rilasciata per l'edificazione permesso di costruire semplice o convenzionato.

3.1 Permesso di costruire semplice

Per il rilascio dei permessi di costruire che comportano volumi insediativi sia residenziali sia produttivi e per servizi. dovrà essere previsto il pagamento dei contributo Capitolo IV Contributo di costruzione L:R.5 marzo 2005 n. 12 e s.m.e.i. art. 43 –Contributo di costruzione, art. 44- Oneri di urbanizzazione,art.45 Scomputo degli oneri di urbanizzazione, art.46 Convenzione dei piani attuativi, art.47 Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria, art.48 Costo di costruzione

3.2 Permesso di costruire convenzionato

Il permesso di costruire convenzionato é lo strumento previsto nei presente P.G. T Piano delle Regole in alternativa o in sostituzione del P.A. al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi ed al recupero del patrimonio edilizio esistente .

Il permesso di costruire convenzionato può essere previsto senza ricorrere al piano attuativo: per i nuovi interventi in ambiti già edificati ed individuati dal P.G.T. con apposita perimetrazione e sigla “ **P.C.C.**” , nel Piano delle Regole, di cui si prevede il completamento o il recupero degli insediamenti esistenti secondo le indicazioni specifiche delle schede dell'ambito di appartenenza.

Nella richiesta di permesso di costruire convenzionato deve essere allegata bozza della specifica convenzione approvata dalla Giunta Comunale.

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato é subordinato alla stipulazione, a cura e spese degli interessati, tra Amministrazione Comunale e richiedente, dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni e della convenzione per la definizione degli aspetti planivolumetrici e per l'eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione o la monetizzazione corrispondente con il deposito delle relative garanzie fidejussorie, entrambi in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari.

Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alla sua specifica funzione e tipologie; possono essere applicate, in via analogica, le disposizioni in materia di contenuto delle convenzioni urbanistiche ammesse a piani attuativi.

In particolare per l'esecuzione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione quando consentito dalla normativa vigente, il permesso di costruire deve essere corredato oltre che dall'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio, dal relativo progetto esecutivo, accompagnato dal computo metrico estimativo in base ai prezzi unitari risultanti dai listini degli Enti Pubblici preposti, scontati del ribasso d'asta dell'ultima gara di appalto pubblico per opere omogenee espletata nel Comune e/o nei Comuni limitrofi.

In sede di rilascio del permesso di costruire il Responsabile del Settore autorizza l'esecuzione di tutte o di alcune delle opere dettando le prescrizioni eventualmente necessarie e determina il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente.

Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete riferibile al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.

4 Indici e Parametri urbanistici ed edilizi

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	Esistente
Rc	Rapporto di copertura	%	esistente
H	Altezza	m	Esistente
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	m	Art.18-2
Df	Distanze minima tra fabbricati	m	Art.18-1
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	m	Art.18-3

1. Nel caso di lotti con indice di edificabilità fondiaria (If) esistente minore di 2,00 mc/mq saranno consentiti, sull'area di pertinenza eventualmente libera, interventi di ampliamento e nuova costruzione fino al raggiungimento di un If max pari a 2,00 mc/mq.

2 Per i casi di nuova edificazione l'altezza massima è quella degli edifici contermini. si potrà introdurre il meccanismo premiale di cui al comma 5 dell'art. 11 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. subordinato alla verifica della presenza di rilevanti benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati. non superiore al 15 per cento della volumetria ammessa.

3 Per gli interventi del presente articolo, il recupero edilizio può riguardare tutto il volume esistente a destinazione residenziale originaria o attuale.

Per gli interventi misti di recupero edilizio e di nuova edificazione, ai fini del calcolo del nuovo volume edificabile sull'area resa nuda a seguito dell'abbattimento parziale si farà riferimento alla superficie fondiaria virtuale risultante dalla divisione del volume demolito con l'indice di edificabilità fondiaria esistente relativo a tutto l'ambito interessato dal Piano di Recupero.

4 Nelle tavole di PR1 sono evidenziati gli edifici isolati o sparsi nel tessuto di recente edificazione, che costituiscono la testimonianza dell'antico nucleo urbano. La loro densità sul territorio non è tale da poter individuare un vero e proprio "nucleo di antica formazione". Restano comunque, con la loro tipologia e morfologia, una testimonianza concreta del vecchio insediamento. Per questo la normativa non ha carattere generale, ma è indirizzata alla salvaguardia del singolo elemento.

5 Norme morfologiche: Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico, anche nei casi di demolizione e ricostruzione, dovranno ricercare l'inserimento nel tessuto urbano esistente nel massimo rispetto dei caratteri ambientali, urbanistici, architettonici, tipologici e morfologici dello stesso.

La progettazione dovrà curare l'individuazione, il recupero, la valorizzazione e la rivitalizzazione di tali caratteri ambientali. A tal proposito sono vietate superfetazioni turbative.

I materiali, le finiture, i colori, le partiture delle facciate e le proporzioni delle aperture, dovranno tendere a mantenere inalterati i caratteri ambientali tradizionali.

Gli elementi caratterizzanti l'ambiente urbano (decorazioni, edicole, fontane, pozzi, pergolati, porticati, logge, pavimentazioni, ecc.) dovranno essere mantenuti e valorizzati.

I materiali ed i colori da adottare negli interventi edilizi dovranno essere quelli della tradizione locale:

- intonaco civile tinteggiato;
- zoccolatura in intonaco stollato, cemento martellinato, graniglia liscia o martellinata;
- coperture in cotto;
- serramenti con persiane o antoni in legno (vietato l'uso di avvolgibili e tapparelle);
- infissi in legno non mordenzato (non monoblocco).
- lattoneria in rame

Le coperture dovranno essere a falda ed il manto di copertura sarà limitato ai coppi in cotto e a tegole di altro materiale che tendano a riprodurre i caratteri cromatici e la superficie della copertura in coppi. Le pavimentazioni degli spazi aperti e scoperti dovranno essere realizzate con materiali tradizionalmente usati in loco mantenendo e valorizzando le zone verdi e piantumate.

L'illuminazione ed areazione dei sottotetti dovrà avvenire preferibilmente con lucernari in falda. Nel caso di impiego di abbaini questi dovranno essere realizzati con il fronte arretrato di almeno 1,00 m rispetto al filo della facciata.

Nell'ambito degli interventi sul patrimonio edilizio di interesse storico sono da includere gli spazi scoperti (cortili, giardini, ecc.) che risultassero pertinenziali alla costruzione. I cortili liberi, le piantumazioni ed il verde esistente

dovranno essere mantenuti e rispettati.

La scelta dei materiali e delle finiture, usati nella nuova edificazione o nella manutenzione ordinaria di tutti gli edifici compresi quelli relativi agli edifici accessori per la produzione agricola non dovrà compromettere i caratteri architettonici e tipologici del complesso. A qualsiasi richiesta di intervento su tali edifici si dovrà allegare il rilievo fotografico dell'intero complesso.

I nuovi posti macchina, al fine di salvaguardare i valori ambientali, dovranno essere preferibilmente ricavati nell'ambito della superficie coperta degli edifici, in particolar modo, riutilizzando, possibilmente, spazi con antica destinazione a servizi a condizione che i posti macchina risultino legati da vincolo di pertinenza specifico alle unità immobiliari previste dall'intervento stesso.

La progettazione degli interventi dovrà adeguarsi alla problematica culturale dell'operare in ambienti da salvaguardare e valorizzare.

6 Vincolo di cortina

Gli edifici prospicienti le vie del nucleo di antica formazione che formano e che devono mantenere la tipologia a "cortina". In tal senso, anche nel caso di demolizione e ricostruzione, la nuova costruzione dovrà nascere sull'antico sedime.

7 Edifici e manufatti idraulici di particolare pregio storico architettonico e ambientale

Per gli edifici di particolare pregio storico e architettonico individuati negli elaborati grafici con particolare simbologia, a destinazione prevalentemente residenziale, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, subordinati ad autorizzazione della soprintendenza e di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, subordinati a permesso di costruire.

Tutti gli interventi non compresi tra quelli di cui al comma precedente, sono subordinati a Piani Particolareggiati di cui all'art. 13 della Legge 17/08/1942 N° 1150 e a Piani di Recupero di cui all'art. 28 e seguenti della Legge 05/08/1978 N° 457, estesi ad ambiti urbanisticamente significativi.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria è consentito il mantenimento delle densità edilizie preesistenti.

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione, la densità edilizia non deve superare quella preesistente computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico e ambientale.

Ogni intervento ammesso deve avere per scopo la conservazione dei valori ambientali, offerti dalla qualità architettonica delle strutture edilizie, della presenza di monumenti, dell'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme.

Nella tavola del Piano delle Regole "Carta della disciplina delle aree" alcune aree ed edifici contenuti nella zona sono interessati dalla sovrapposizione di uno o più segni grafici quali: "*Edifici di interesse storico e architettonico*", "*Aree di standard urbanistico*", "*Aree per servizi privati di uso pubblico*", "*Zone a verde privato*".

In tali casi valgono sia le norme della zona che quelle degli edifici e delle aree cui i segni grafici sovrapposti si riferiscono.

L'elaborato del Piano delle Regole individua, con apposito segno grafico, gli edifici di particolare interesse storico e architettonico.

Gli obblighi di cui al presente articolo si riferiscono agli edifici (o alle parti di edifici) vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 N° 1089 e successive, nonché quelli che, pur non essendo vincolati ai sensi di tale Legge e delle Leggi vigenti in materia di tutela delle cose di interesse artistico e storico, presentano carattere di particolare interesse storico e architettonico, secondo l'individuazione effettuata da parte del Piano delle Regole.

In tali edifici qualsiasi modifica alla situazione in atto (compresi gli interventi di manutenzione straordinaria) deve ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai monumenti.

Indipendentemente da tale autorizzazione, si precisa che le opere da realizzarsi in detti edifici non possono menomare la loro sostanziale conservazione.

Di essi si potrà eventualmente modificare l'attuale destinazione in altra che, ritenuta decorosa a giudizio dell'Amministrazione, consenta una più vantaggiosa utilizzazione, ammettendosi, ai fini di questa, la possibilità di adeguamenti interni sia strutturali che distributivi: non si potrà però procedere alla demolizione degli edifici o di loro parti anche se finalizzata ad una possibile ricostruzione.

Tali adeguamenti non dovranno comunque alterare i caratteri generali dell'organismo architettonico (es. cortili, porticati, androni, tipo di copertura, partiture architettoniche).

8 Documentazione ai fini del rilascio dei titoli abilitativi

Negli edifici di interesse storico e monumentale sottoposti alle disposizioni della Legge 01/06/1939 n.1089, ora D.lgs 42/2004. qualsiasi modifica alla situazione in atto deve ottenere la preventiva autorizzazione di legge.

9 Destinazioni d'uso

<i>Categoria</i>	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Ammessa</i>	<i>Non ammessa</i>
Residenza	Residenza	X	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria		X
	Artigianato		X
	Depositi e magazzini		X
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo insalubre di seconda classe		X
Attività terziarie	Ricettivo		X
	Esercizio di vicinato	X	
	Medie strutture di vendita prossimità		X
	Media struttura di vendita rilevanza locale		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali		X
	Uffici minori	X	
	laboratori		X
Attrezzature private	Attrezzature private	X	
	Impianti tecnologici		X
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	X	
	Residenza pubblica	X	

1) Interventi su edifici a destinazione d'uso non ammessa

Gli edifici aventi destinazione d'uso non ammessa, esistenti alla data di adozione del P.G.T, possono subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Essi possono subire mutamenti di destinazione d'uso solo a favore di destinazioni d'uso ammesse, ed in questo caso possono subire interventi anche di altra categoria.

Art.44 Ambito residenziale consolidato di recente edificazione (B1)

Tale zona comprende le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, i lotti liberi in esse interclusi, aventi le caratteristiche di cui all'art. 2, primo comma, lettera B), del D.l. 2 aprile 1968, n. 1444, caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente adibiti alla residenza o ad attività complementari e/o compatibili, la cui formazione risale ad epoca recente.

L'edificazione avverrà a cortina continua nel caso preesistano edifici con tale tipologia; l'edificazione ex novo su lotti non edificati sarà di tipo aperto nel rispetto delle distanze dai confini e degli indici di Piano.

1 Modalità di intervento

Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso su un'area con superficie fondiaria superiore a **2.500** mq per i quali è prescritto il ricorso a piano esecutivo o a titolo abilitativo convenzionato rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale.

2 Indici e Parametri urbanistici ed edilizi

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,5
Rc	Rapporto di copertura	%	40
H	Altezza	m	8.50
Cc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	m	Art.18-2
Cf	Distanza minima tra fabbricati	m	Art.18-1
Cs	Distanza minima del fabbricato dalle strade	m	Art.18-3

Nel caso in cui l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente sia superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di ristrutturazione edilizia, ivi compresa la demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri

Nel caso in cui l'Altezza esistente sia superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri

3 Destinazioni d'uso

Categoria	Destinazione d'uso	Ammissa	Non ammissa
Residenza	Residenza	X	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria		X
	Artigianato		X
	Depositi e magazzini		X
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo insalubre di seconda classe		X
Attività terziarie	Ricettivo		X
	Esercizio di vicinato	X	
	Medie strutture di vendita prossimità		X
	Media struttura di vendita rilevanza locale		X
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali		X
	Uffici minori	X	
	Laboratori		X
	Depositi e magazzini con superficie < 200 mq	X	
Attrezzature private	Attrezzature private	X	
	Impianti tecnologici		X
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	X	
	Residenza pubblica	X	

Norme particolari di zona

Gli edifici aventi destinazione d'uso non ammessa, esistenti alla data di adozione del P.R.G., possono subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Essi possono subire mutamenti di destinazione d'uso solo a favore di destinazioni ammesse, ed in questo caso possono subire interventi anche di altra categoria.

Prescrizioni tipologiche e morfologiche

Gli immobili e nuclei assoggettati a tutela devono rispondere alle disposizioni dell'Art. 43.5 "Norme Morfologiche".

Art.45 Ambito produttivo consolidato (D)

L'ambito comprende le zone destinate ad attività produttive e artigianali esistenti.

Queste zone sono riservate agli insediamenti attinenti alle attività produttive ed economiche e agli impianti per i servizi collegati di interesse generale sia pubblici che privati.

Ogni insediamento ammesso dovrà garantire, anche mediante specifici impianti tecnologici, la compatibilità con le disposizioni legislative vigenti degli scarichi e dei fumi secondo le disposizioni legislative vigenti in materia e i parametri emessi dalle autorità competenti.

Pertanto ogni processo produttivo insediato, insediabile o la sua modificazione dovrà essere notificata allo Sportello Unico Attività Produttive del Comune mediante una relazione impegnativa illustrante:

- le attività che si intendono svolgere con l'indicazione dei processi di lavorazione;
- il numero degli addetti previsti;

- la descrizione della natura degli scarichi liquidi e gassosi, dei rifiuti e delle scorie risultanti dalle lavorazioni previste;
- la specificazione di come si intende procedere alla depurazione e allo scarico degli stessi con la descrizione degli impianti di abbattimento dei fumi e di depurazione che si intendono installare e quindi la dimostrazione di ottemperanza alle norme vigenti in materia;
- l'assolvimento delle prescrizioni in materia di prelievo idrico.

Le imprese che occuperanno edifici con destinazione industriale e artigianale in zone produttive industriali ed artigianali limitrofe ad insediamenti residenziali, dovranno presentare allo Sportello Unico Attività Produttive del Comune la D.I.A.P. (Dichiarazione di Inizio Attività Produttiva) come previsto dalla L.R.n. 8/2007, precedentemente all'installazione dell'attività al fine di verificare l'ammissibilità di tali attività con l'edificato limitrofo.

1 Modalità di intervento

Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso su un'area con superficie fondiaria superiore a 2.500 mq per i quali è prescritto il ricorso a piano esecutivo o a titolo abilitativo convenzionato.

Nei casi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione dovranno essere individuate fasce di rispetto piantumate e comunque con effetto di schermo per l'inquinamento acustico e dell'aria verso le aree contermini in generale e con particolare attenzione ai casi di vicinanza con destinazioni residenziali o a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

2 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	1
Rc	Rapporto di copertura	%	60
H	Altezza (esclusi eventuali volumi tecnici)	m	8,50
Park	Dotazione minima di parcheggio pubblico	mq(park)/mq (Sf)	10/100
Dc	Distanza minima: del fabbricato dai confini di proprietà	m	Art.18-2
Df	Distanza minima tra fabbricati	m	Art.18-1
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	m	Art.18-3

3 Destinazioni d'uso

<i>Categoria</i>	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Ammessa</i>	<i>Non ammessa</i>
Residenza	Residenza		X
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria	X	
	Artigianato	X	
	Depositi e magazzini	X	
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo insalubre di seconda classe	X	
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Esercizio di vicinato	X	
	Medie strutture di vendita prossimità	X	
	Media struttura di vendita rilevanza locale		X
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso	X	
	Uffici direzionali	X	
	Uffici minori	X	
	Laboratori	X	
Attrezzature private	Attrezzature private	X	
	Impianti tecnologici	X	
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	X	
	Residenza pubblica		X

Norme particolari di zona

Per ciascuna unità produttiva potrà essere realizzata non più di una abitazione destinata al titolare e/o al custode, avente complessivamente Superficie lorda di pavimento (Slp) non superiore al 30% di quella destinata all'attività produttiva vera e propria e in ogni caso non superiore a mq 150. L'abitazione destinata al titolare e/o al custode concorre al solo calcolo del Rc e non della volumetria insediata.

Il permesso di costruire relativo all'edificazione della abitazione di cui sopra, dovrà essere rilasciato solo successivamente a quello relativo agli edifici a destinazione produttiva.

Art.46 Ambito produttivo terziario

1 Norme sulle attività commerciali

Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area con destinazione d'uso commerciale.

Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98.

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

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie d'auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/10 della SLP per la quota di superficie non superiore a mq 2.500 e nella misura di 1/4 della SLP per la quota di superficie superiore ai predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli art. 8 e 9 del D.Lgs. n. 114/98 per l'intera superficie di vendita.

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare
- non alimentare

Sono individuate ,le seguenti tipologie distributive:

Tabella A - Tipologia delle attività di commercio al dettaglio		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 150
Medie strutture di vendita di prossimità	MSP	da 151 fino a 1.500
Media struttura di vendita	MSL	da 1.501 fino a 2.500

Laddove sia consentito "insediamento di una tipologia di attività, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

2 Correlazione dei procedimenti

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico - edilizio.

3 Apertura di un esercizio di vicinato.

Nei casi in cui, per l'apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n°12/05, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 5 della L.R. n° 12/05.

4 Insediamento attività commerciali

Le definizioni, le categorie e i limiti dimensionali per gli esercizi commerciali citati nel presente Titolo delle NTA, prevalgono sulle definizioni, le categorie e i limiti dimensionali degli articoli degli altri Titoli delle NTA.

Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia ammessa la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto degli indici e dei limiti percentuali previsti per le singole zone omogenee.

Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso commerciale.

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Sono sempre consentiti gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale.

L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme delle singole zone omogenee e della dotazione delle aree a standard urbanistico.

In particolare per quanto concerne gli spazi di sosta si prescrive uno standard di 1 mq (parcheggio) / 1 mq (SV)

Art.47.0 Ambiti agricoli di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (ATn)

Ambiti di trasformazione di aree agricole per l'espansione residenziale

Sono le parti di territorio poste a Nord ed a Ovest dell'abitato di recente edificazione, identificate con la sigla (ATn). Attualmente esse sono agricole e il vigente P.R.G., coerentemente con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), prevede la loro trasformazione in aree a prevalenza destinazione residenziale. La loro utilizzazione è subordinata a pianificazione preventiva e attuativa, vedi scheda degli ambiti di trasformazione e tavola di "PR 01 Disciplina delle aree" redatta in scala 1:2000.

Il PGT prevede:

- il potenziamento e la valorizzazione del sistema residenziale integrato a strutture commerciali e artigianali di servizio alla comunità che caratterizzano la nuova espansione;
- La qualificazione degli spazi pubblici e della strada intesa come elemento qualificante del tessuto urbano e generatore di opportunità e socializzazione;
- Dotare i nuovi ambiti di adeguati esercizi pubblici, verde attrezzato, parcheggi;
- Sostenere la rete commerciale e favorire l'insediamento di nuove attività terziarie creando nuove opportunità di servizio alla comunità;
- Qualificare e migliorare il tessuto urbano con una edificazione compatta e tipologicamente coerente con il paesaggio urbano esistente

Obiettivi strategici dell'Amministrazione

L'Amministrazione comunale di S.Fiorano con la redazione del Piano di Governo del Territorio intende perseguire uno scenario di sviluppo che regoli la crescita della popolazione residente in linea con il trend degli ultimi decenni, ciò consentirà di mantenere e migliorare la qualità della vita della popolazione residente.

Le aree relative alla viabilità, alla sosta, a parcheggi e verde pubblici, non sono individuati puntualmente in quanto si ritiene corretto localizzarli attraverso la progettazione attuativa con il planivolumetrico da redigersi almeno in scala 1:500.

Lo sviluppo produttivo ipotizzati riguarda sostanzialmente il settore agricolo, con particolare riguardo alla conservazione e valorizzazione degli elementi naturali presenti sul territorio comunale

Azioni di Piano

Il PGT per gli ambiti di trasformazione pone tra i principali obiettivi la minimizzazione del consumo di suolo, il raggiungimento di un equilibrio territoriale tra nuovi insediamenti, i bisogni e i servizi dei cittadini che vi si insedieranno.

L'Amministrazione attuerà una politica di estremo rigore e controllo puntuale della progettazione attuativa degli ambiti edificabili affinché siano valorizzate le caratteristiche ambientali locali con manufatti coerenti con le tipologie e le morfologie locali.

Lo sviluppo edificatorio dovrà finalizzarsi al miglioramento della qualità urbana con una edilizia ecosostenibile.

L'Amministrazione ritiene di dotare le nuove aree di espansione di una quantità complessiva di aree pubbliche nella misura di 39 mq per abitante e recuperare attraverso la monetizzazione delle aree, corrispondenti alla differenza tra le aree cedute in loco e quelle dovute, risorse economiche necessarie alla acquisizione di alcuni edifici privati di interesse pubblico o alla realizzazione di opere pubbliche. Rimangono prioritari per l'amministrazione l'acquisizione degli edifici storici "Cavallerizza" e "Teatrino".

La pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione a compensazione della sottrazione di suolo agricolo, dovrà farsi carico, di una quota parte che verrà negoziata in sede di stipula della convenzione.

Sarà obbligo del proponente l'attuazione delle previsioni dell'Ambito di trasformazione, sempre quale risarcimento all'ambiente, anche la realizzazione –ove previsto dalle schede degli ambiti– di una barriera vegetale che protegga l'intervento edificatorio dal paesaggio agricolo.

Prescrizioni per l'intero ambito

L'attuazione degli ambiti di trasformazione è subordinata al potenziamento del depuratore dei reflui fognari che come da indicazioni dell'ARPA a novembre 2009 risulta sottodimensionato (1000 abitanti).

Si sottolinea la cogenza in fase attuativa delle prescrizioni derivanti dalla classe di fattibilità geologica del sito in accordo con le Tavole n. 8 e 9 dello Studio Geologico vigente redatto a cura del dott. Daguati e con gli articoli n.74 e 75 delle presenti NTA.

Per ogni Ambito di Trasformazione, identificato con la sigla AT e il numero, sono indicate le aree destinate alla viabilità principale di servizio, le aree edificabili, il percorso ciclo con cerchi azzurri (realizzato a margine della sede carrabile), e le aree a verde pubbliche attrezzate identificate con puntinatura verde.

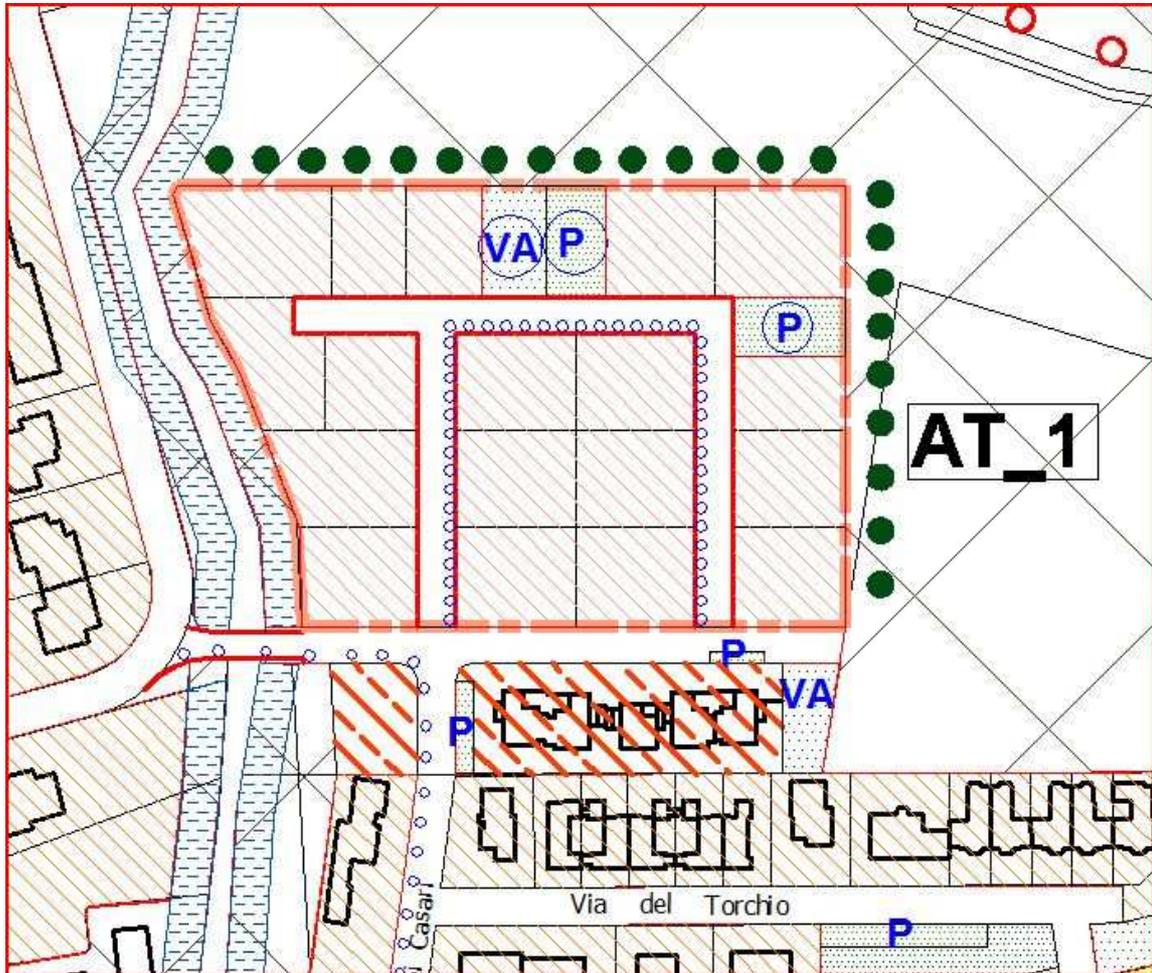
In fase di attuazione esecutiva sono consentite modifiche che dimostrano un migliore assetto pubblico generale nel rispetto delle previsioni quantitative di piano riportate nelle schede specifiche.

Non sono ammesse riduzioni di superficie destinate a standards indicate nelle Unità Minime di Intervento ;

Sono consentite modifiche formali delle aree pubbliche al fine di rendere le stesse armoniche con la morfologia e tipologia degli edifici

Le tipologie degli edifici dovranno rispondere alla migliore distribuzione spaziale e alle disposizioni in ordine al contenimento del suolo e consumi energetici, isolamento, orientamento e insolazione secondo i migliori principi della sostenibilità ambientale ed ecologica. L'organismo edilizio dovrà rapportarsi in modo armonico con il suo intorno sia per la sua forma, per i suoi materiali, per i suoi colori al fine di ridurre al minimo gli impatti rispetto al paesaggio agrario e urbano esistente.

Art. 47.1 Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione residenziale AT1



Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (AT1) “le parti di territorio poste a Nord e ad Est dell’abitato di recente edificazione, identificate con la sigla (AT1)

Attualmente esse sono aree agricole e il vigente P.R.G., coerentemente con il Piano Territoriale di Coordinamento Comprensoriale (PTCC) e con il Piano di Coordinamento Provinciale vigente (PTCP) prevede la loro trasformazione in aree a prevalenza destinazione residenziale. La loro utilizzazione è subordinata a pianificazione preventiva e attuativa, vedi scheda degli ambiti di trasformazione e tavola di PR 1: Disciplina delle aree redatta in scala 1:2000.”

1 Modalità di intervento

L’ambito identificato con la lettera “AT1”

L’ambito è identificato da un bordo perimetrale e da lettere .

Le previsioni trovano attuazione mediante pianificazione attuativa convenzionata rivolta alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale.

Compensazione

L'attuazione delle trasformazioni previste dall'ambito, a risarcimento della riduzione del prezioso suolo agricolo, oltre alla cessione gratuita delle quantità previste di aree di servizio pubblico e alla monetizzazione dovuta a completamento delle quantità di aree a servizio non cedute all'interno della unità minima di intervento, comporta un onere aggiuntivo di compensazione per la formazione di una barriera vegetale fonoassorbente a protezione del territorio agricolo prevista sul confine NORD e EST in fregio all'ambito di intervento.

2 Indici e Parametri urbanistici ed edilizi

It	Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	1
Rc	Rapporto di copertura	%	40
Ip	Indice di permeabilità	%	35
H	Altezza	m	9
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	m	Art.18-2
Df	Distanze minima tra fabbricati	m	Art.18-1
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	m	Art.18-3

3 Destinazioni d'uso

<i>Categoria</i>	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Ammessa</i>	<i>Non ammessa</i>
Residenza	Residenza	X	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria		X
	Artigianato		X
	Depositi e magazzini		X
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo insalubre di seconda classe		X
Attività terziarie	Ricettivo		X
	Esercizio di vicinato	X	
	Medie strutture di vendita prossimità		X
	Media struttura di vendita rilevanza locale		X
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali		X
	Uffici minori	X	
	Laboratori		X
Attrezzature private	Attrezzature private	X	
	Impianti tecnologici		X
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	X	

Caratteristiche territoriali dell'unità minima di intervento "AT1" dell'ambito di Trasformazione

L'area è ubicata a Nord Est .

Attualmente è utilizzata a scopi agricoli, risulta marginale rispetto ai grandi comparti agricoli del territorio comunale. Il Lato Ovest è a confine con un'area agricola di tutela ambientale (fascia rispetto Fossadazzo) parte integrante del corridoio ambientale sovrasistemico di importanza provinciale, secondo livello della rete dei valori ambientali.

Caratteristiche dei servizi pubblici previsti dell'ambito di Trasformazione "AT1"

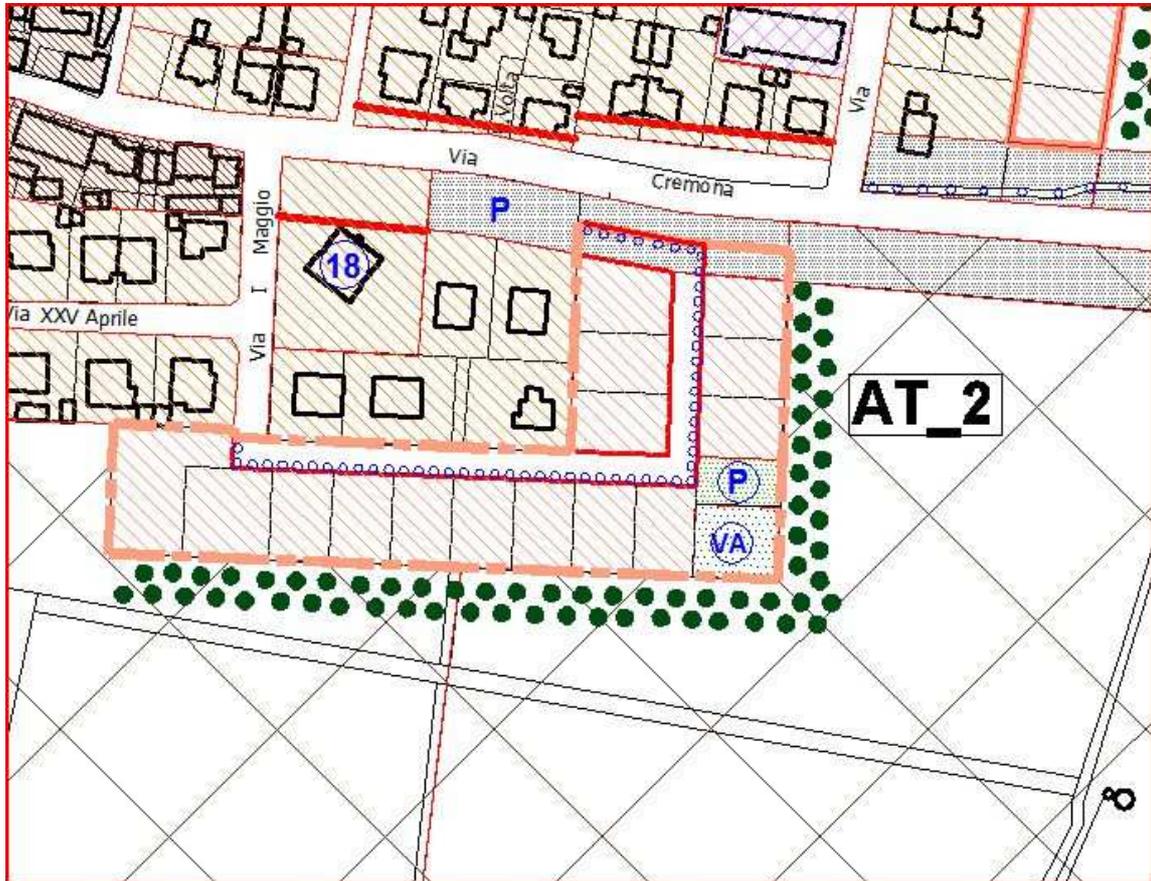
Si suggerisce all'attuazione dell'ambito di valutare l'opportunità di realizzare il tratto di pista ciclopedonale che in continuità con quella esistente sulla via dei Canestrai, affiancata alla sede carrabile all'interno della sezione stradale.

<p>Obiettivo specifico dell'ambito "AT1" -Potenziare le aree di sosta; -Rendere l'ambito di intervento organicamente autonomo funzionale coerentemente con le previsioni dell'intero ambito.</p>	<p>Previsioni di pianificazione attuativa Eventuale Integrazione del percorso ciclabile esistente</p>
---	---

Parametri Urbanistici dell'Ambito di Trasformazione "AT1"

Ambito di trasformazione RESIDENZIALE	St. Superficie territoriale interessata dall'inter- vento mq.	Capacità volumetrica It = 1mc/mq mc	Capacità insediativa Abitanti 150mc /Ab n°	Standard Totale (100%)	Standard In loco (30%)	Standard Da monetizzare (70%)
A.T. 1	19.000	19.000	127	4953 mq	1486 mq	3467 mq

Art. 47.2 Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione residenziale AT2



Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (AT2): “*le parti di territorio poste a Sud Est dell’abitato di recente edificazione, identificate con la sigla (AT2) Attualmente esse sono aree agricole e il vigente P.R.G., coerentemente con il Piano Territoriale di Coordinamento Comprensoriale (PTCC) e con il Piano di Coordinamento Provinciale vigente (PTCP) prevede la loro trasformazione in aree a prevalenza destinazione residenziale. La loro utilizzazione è subordinata a pianificazione preventiva e attuativa, vedi scheda degli ambiti di trasformazione e tavola di PR 1: Disciplina delle aree redatta in scala 1:2000.*”

1 Modalità di intervento

L’ambito identificato con la lettera “**AT2**”

L’ambito è identificato da un bordo perimetrale e da lettere.

Le previsioni trovano attuazione mediante pianificazione attuativa convenzionata rivolta alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale.

Compensazione

L’attuazione delle trasformazioni previste dall’ambito, a risarcimento della riduzione del prezioso suolo agricolo, oltre alla cessione gratuita delle quantità previste di aree di servizio pubblico e alla monetizzazione dovuta a completamento delle quantità di aree a servizio non cedute all’interno della unità minima di intervento, comporta un onere aggiuntivo di compensazione per la formazione di una barriera vegetale a protezione del territorio agricolo

prevista in fregio all'ambito di intervento.

2 Indici e Parametri urbanistici ed edilizi

It	Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	1
Rc	Rapporto di copertura	%	40
Ip	Indice di permeabilità	%	35
H	Altezza	m	9
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	m	Art.18-2
Df	Distanze minima tra fabbricati	m	Art.18-1
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	m	Art.18-3

3 Destinazioni d'uso

<i>Categoria</i>	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Ammessa</i>	<i>Non ammessa</i>
Residenza	Residenza	X	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria		X
	Artigianato		X
	Depositi e magazzini		X
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo insalubre di seconda classe		X
Attività terziarie	Ricettivo		X
	Esercizio di vicinato	X	
	Medie strutture di vendita prossimità		X
	Media struttura di vendita rilevanza locale		X
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali		X
	Uffici minori	X	
	Laboratori		X
Attrezzature private	Attrezzature private	X	
	Impianti tecnologici		X
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	X	

Caratteristiche territoriali dell'unità minima di intervento " AT2" dell'ambito di Trasformazione

L'area è ubicata a Sud –est dell'ambito di recente edificazione .

Anche quest'area attualmente è utilizzata a scopi agricoli e risulta come il comparto AT1 marginale rispetto ai grandi comparti agricoli del territorio comunale. Il Lato Nord confina con il recente edificato urbano e la strada provinciale 116; i lati Ovest, Sud ed Est dell'ambito hanno il confine con il territorio agricolo di sviluppo E1.

Per la distribuzione interna delle aree edificabili è prevista una strada che collega l'ambito di recente edificazione con la via 1°Maggio e la via XXV Aprile. Nel contesto dell'intervento il piano prevede l'allargamento del tratto di strada privata (attualmente di calibro insufficiente) portando la sezione stradale a complessivi m 10,00.

L'ambito prevede inoltre aree di cessione destinate verde pubblico attrezzato ed le aree di sosta e parcheggio pubblico. La posizione di tale aree risulta prescrittiva e immodificabile poiché strategica al fine di aumentare la distanza dell'edificato dalla limitrofa azienda agricola. La parte sud-est dell'ambito dista circa 320 metri da "Cascina Nuova" (Azienda agricola con allevamento di suini), distanza inferiore ai 400 metri lineari previsti dalle Linee Guida Regionali " Criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" (D.G.R. Sanità 29.12.2005 n. 2°109 pubblicato sul BURL n.6 del 10.02.2005-3° suppl. Straord.) per gli allevamenti suini.

L'Amministrazione comunale, visto l'obiettivo di negoziare con la proprietà dell'area la cessione dell'edificio denominato "Teatrino" deroga l'attuazione dell'ambito alla distanza rappresentata sulle tavole del PGT e sulle schede del Documento di Piano e del Piano delle Regole pari a circa 320 metri lineari inferiore a quella prevista dalle linee guida del Regolamento regionale citato. A protezione delle nuove edificazioni l'Attuatore dell'ambito dovrà tassativamente realizzare sul confine SUD ed EST dell'ambito (contestualmente alle opere di urbanizzazione) una barriera vegetale della profondità di 20 metri formata da alberi e siepi di essenze autoctone da definire nel progetto attuativo e da riportarsi in convenzione.

Caratteristiche dei servizi pubblici previsti dell'ambito di Trasformazione "AT2"

La strada di distribuzione dei lotti edificabili è in continuità con il percorso di via 1° Maggio che consente il raggiungimento in sicurezza di via Cremona.

E' prevista inoltre sul lato Sud , una barriera vegetale per il corretto inserimento dell'abitato nell'area agricola confinante.

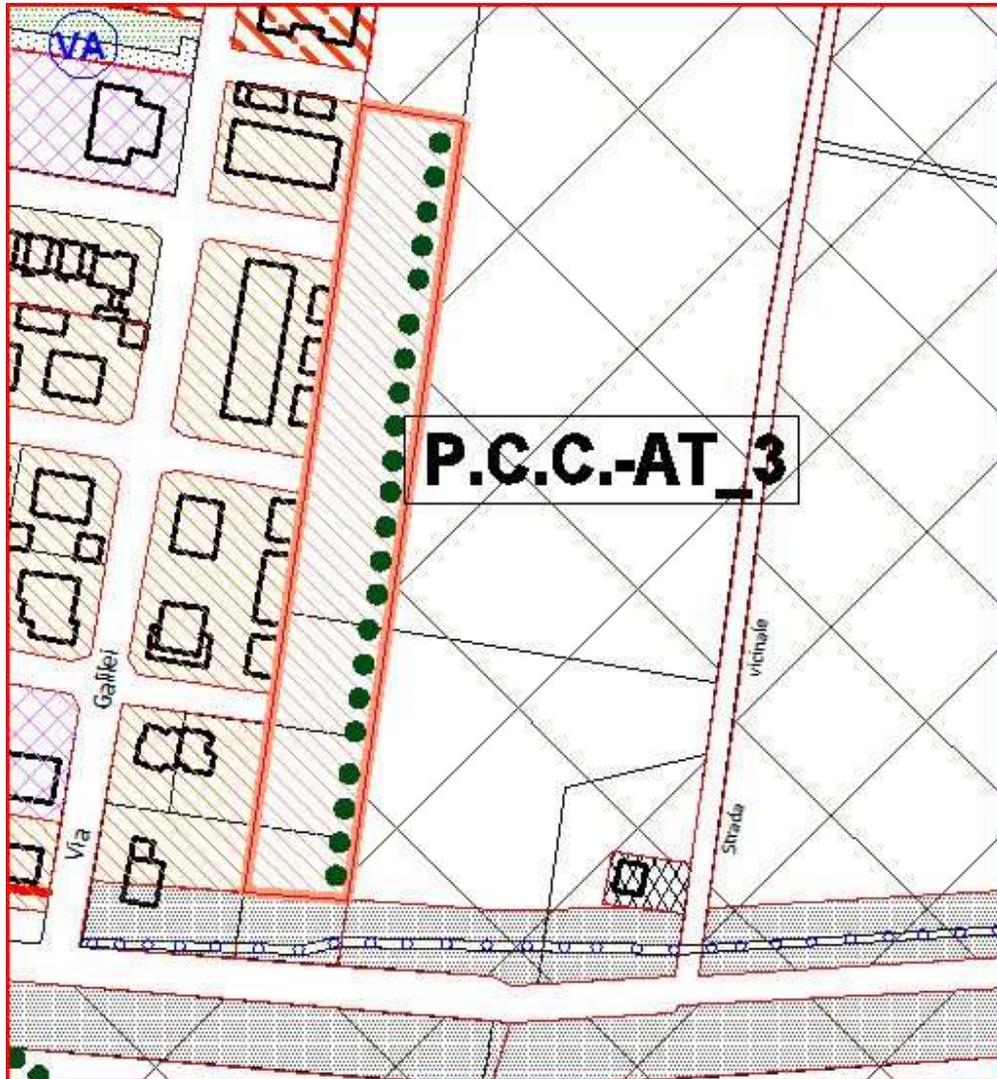
Le aree pubbliche di cessione, per il verde attrezzato, per la sosta e per i parcheggi pubblici nella misura specificata dalla tabella sottostante verranno distribuite nell'ambito dalla progettazione esecutiva del Planivolumetrico.

<p>Obiettivo specifico dell'ambito "AT2"</p> <ul style="list-style-type: none"> -Costruire un varco ecologico sulla nuova strada in estensione della via 1° Maggio. -Prevedere un'area di verde attrezzato " -Rendere l'edificazione dell'ambito di trasformazione organicamente autonomo e funzionale coerentemente con le previsioni dell'urbano esistente . 	<p>Previsioni di pianificazione attuativa</p> <ul style="list-style-type: none"> - Strada di distribuzione che collega la via 1° Maggio esistente con la prevista viabilità per il collegamento a Via Cremona . - Barriera Vegetale sul confine SUD e EST
--	--

Capacità insediativa dell'ambito di Trasformazione "AT2"

Ambiti di trasformazione RESIDENZIALE	St. Superficie territoriale interessata dall'intervento mq.	Capacità volumetrica It = 1 mc/mq mc	Capacità insediativa Abitanti 150mc /Ab n°	Standard totale	Standard In loco (30%)	Standard Da monetizzare (70%)
A.T. 2	14.000	14.000	94	3666 mq	1100 mq	2566 mq

Art. 47.3 Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione residenziale AT3 – PCC



l'Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (AT3-PCC) "le parti di territorio poste a Est dell'abitato di recente edificazione, identificate con la sigla (AT3-PCC). Attualmente esse sono aree agricole e il vigente P.R.G., coerentemente con il Piano Territoriale di Coordinamento Comprensoriale (PTCC) e con il Piano di Coordinamento Provinciale vigente (PTCP) prevede la loro trasformazione in aree a prevalenza destinazione residenziale. La loro utilizzazione è subordinata a permesso di costruire convenzionato, vedi scheda dell' ambito di trasformazione e tavola di PR 1: Disciplina delle aree redatta in scala 1:2000."

1 Modalità di intervento

Le previsioni trovano attuazione mediante titolo abilitativo convenzionato (vedi NTA art. 43.3.2) rivolto alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale.

Compensazione

Pur trattandosi di un ambito di limitata superficie, i progetti edilizi dovranno obbligatoriamente prevedere la realizzazione di una barriera vegetale posta lungo il confine ovest a mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio agricolo limitrofo.

Non sono previsti standards in loco ma i valori corrispondenti previsti dalla scheda saranno totalmente monetizzati in sede di autorizzazione del "Permesso di costruire".

2 Indici e Parametri urbanistici ed edilizi

It	Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	1
Rc	Rapporto di copertura	%	40
Ip	Indice di permeabilità	%	35
H	Altezza	m	9
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	m	Art.18.2
Df	Distanze minima tra fabbricati	m	Art.18.1
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	m	Art.18-3.

3 Destinazioni d'uso

Categoria	Destinazione d'uso	Ammessa	Non ammessa
Residenza	Residenza	X	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria		X
	Artigianato		X
	Depositi e magazzini		X
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo insalubre di seconda classe		X
Attività terziarie	Ricettivo		X
	Esercizio di vicinato	X	
	Medie strutture di vendita prossimità		X
	Media struttura di vendita rilevanza locale		X
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali		X
	Uffici minori	X	
	Laboratori		X
Attrezzature private	Attrezzature private	X	
	Impianti tecnologici		X
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	X	
	Residenza pubblica	X	

Caratteristiche territoriali dell'ambito di Trasformazione "AT3-Pcc"

L'area è ubicata a Est della recente edificazione della cittadina .

Come le altre aree dell'ambito di trasformazione è attualmente utilizzata a scopi agricoli e risulta parte di una area agricola che può considerarsi di margine in quanto è parte di risulta del recente intervento edilizio in fregio alla strada per Corno Giovine S.P.116 .

Per la distribuzione interna delle aree edificabili che risultano di modesta quantità e frazionate e parte integrante della proprietà edificate e confinanti, non si è prevista una strada di servizio ai lotti, in quanto si ritiene che essi vengano serviti dalle strade esistenti a fondo cieco.

Caratteristiche dei servizi pubblici previsti dell'unità minima di intervento "AT3-Pcc" dell'ambito di Trasformazione

Per questo ambito di trasformazione che risulta di completamento dell'edificato esistente, non si sono previste aree pubbliche da cedere all'Amministrazione e pertanto le quantità previste in tabella verranno interamente monetizzate. La monetizzazione servirà all'Amministrazione per razionalizzare le infrastrutture e le strade esistenti nel quartiere che abbisognano di interventi di ristrutturazione per rendere l'insieme sicuro e funzionale al sistema urbano esistente.

<p>Obiettivo specifico dell'ambito "AT3-Pcc" -Rendere L'intervento organicamente autonomo e funzionale -Creare varchi ecologici -Proteggere l'edificato dall'inquinamento del traffico sulla Strada Provinciale 116 per Corno Giovine</p>	<p>Previsioni di pianificazione attuativa Formazione della barriera vegetale antirumore sul confine ovest delle singole proprietà caratterizzata da essenze autoctone da definire nel progetto attuativo e riportato in convenzione.</p>
---	--

Capacità insediativa dell'ambito di trasformazione "AT3"

Ambito di trasformazione RESIDENZIALE	St. Superficie territoriale interessata dall'intervento mq.	Capacità volumetrica It = 1mc/mq mc	Capacità insediativa Abitanti 150mc /Ab n°	Standard totale	Standard In loco 0%	Standard Da monetizzare (100%)
AT3 - P.C.C.	7.200	7.200	48	1872 mq	-	1872 mq

Art.47.4 Capacità insediativa massima del Piano di Governo del Territorio

Ambiti di trasformazione RESIDENZIALE	St. Superficie territoriale interessata dall'intervento mq.	Capacità volumetrica It = 1mc/mq mc	Capacità insediativa Abitanti 150mc /Ab n°	Superficie endogena prevista dal PTCP mq	Superficie endogena prevista dal PTCP – Ridotta del 30% mq	Standard mq	Standard In loco mq	Standard Da monetizzare mq
A.T. 1	19.000	19.000	127	-	-	4953	1486	3467
A.T. 2	14.000	14.000	94	-	-	3666	1100	2566
A.T.3.- P.C.c	7.200	7.200	48	-	-	1872	-	1872
Totale	40.200	40.200	269	53.218	37.252	10.491	2586	7905

Dalla tabella della capacità insediativa massima di Piano risulta che la superficie destinata alla trasformazione è pari a mq. 40.200 inferiore alla superficie prevista dal P.T.C.P. per il Comune di San Fiorano rapportata alla data del 31.12.2007 pari a mq. 53.218

Art.48 Tutela e sviluppo del verde

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo particolare il verde.

In tutti i progetti presentati per il rilascio del titolo abilitativo, gli eventuali alberi di alto fusto esistenti dovranno essere rilevati e indicati su apposita planimetria con allegata documentazione fotografica. I progetti dovranno essere studiati 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 dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle piante e delle zone alberate, delle zone a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimenti, recinzioni, arredi fissi, ecc.) precisando la denominazione di alberi e arbusti.

L'abbattimento di alberi di alto fusto esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato o se tali essenze sono in condizioni tali da presentare pericolo per l'incolumità pubblica e privata. Ogni albero abbattuto in base al progetto deve essere sostituito da altri in numero uguale secondo le specie, posti a dimora su area interna al lotto. Sulle aree delle zone per insediamenti a prevalenza residenziale e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione ed in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piante eventualmente decedute) nuovi alberi di alto fusto nella misura di una pianta ogni 200 mq. di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustacee nella misura di due gruppi ogni 200 mq. di superficie fondiaria.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi opportunamente collocati in rapporto agli edifici ed alle viste relative.

Per le zone commerciali ed industriali, nelle aree previste a parcheggio pubblico, dovrà essere piantumata un'essenza ad alto fusto come segue:

- ogni 2 posti macchina qualora i parcheggi verranno disposti a semplice fila
- ogni 4 posti macchina qualora i parcheggi verranno disposti a file contrapposte.

Art.49 Verde privato (Vp)

La zona a verde privato comprende parchi, giardini e orti di pertinenza di un lotto residenziale. In tale zona è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria dei rustici storici esistenti.

I box precari esistenti dovranno essere demoliti e sostituiti con fabbricati aventi caratteristiche conformi a quanto prescritto dall'art.29 delle presenti NTA. E' ammessa la realizzazione di attrezzature sportive private tipo piscine e campi da tennis, al servizio degli edifici residenziali.

E' ammessa l'eventuale realizzazione di piccoli capanni per il ricovero attrezzi necessari alla manutenzione di tali aree solo se aventi le seguenti caratteristiche:

- dimensioni in pianta, al lordo di tutte le strutture e i tamponamenti (m): 2,00 x 2,50;
- altezza massima totale (H): m 2,40
- copertura a falde, manto in tegole;
- struttura e tamponamento in legno. Assolutamente vietati capanni in muratura, metalli e lamiera.

I capanni aventi le suddette caratteristiche sono esclusi dalla verifica di SIp, Rc. e distanze.

Prima della loro realizzazione dovrà essere effettuata comunicazione all'ufficio tecnico comunale con allegata planimetria

Le recinzioni dei lotti privati, per i tratti fiancheggianti le strade e gli spazi di uso pubblico, dovranno essere esclusivamente di tipo trasparente.

Le recinzioni che dividono proprietà private, in alternativa a quanto espresso precedentemente, si possono realizzare:

- con muro cieco di $h \leq 2m$ anche in assenza di convenzione tra i confinanti;
- con muro cieco di $2m \leq h \leq 2,4m$ solo in presenza di convenzione tra i confinanti;

1 Modalità di intervento

Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti.

Nelle costruzioni eventualmente esistenti sulle aree destinate a verde privato sono consentiti interventi di

manutenzione ordinaria e straordinaria. restauro e risanamento conservativo nonché ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

I titoli abilitativi edilizi per la realizzazione delle opere di cui all'art 24 lettera c), nonché per la trasformazione o modificazione dei giardini e parchi esistenti. devono essere corredati da una relazione storico - ambientale dimostrativa della compatibilità degli interventi con il contesto considerato, da una relazione sullo stato di consistenza e di conservazione delle strutture arboree, redatte a cura di esperti del settore, nonché da una adeguata documentazione fotografica.

2 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	Mq/mq	0,05
Rc	Rapporto di copertura	%	5
Ip	Indice di permeabilità	%	80
H	Altezza	m	3
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	m	Art. 18.2
Df	Distanze minima tra fabbricati	m	Art. 18.1
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	m	Art. 18.3

3 E' ammessa la costruzione di autorimesse interrato al servizio dei fabbricati esistenti nelle zone medesime o che insistono su aree con esse confinanti purché siano rispettati i parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente articolo nonché i regolamenti comunali vigenti e siano realizzate nelle porzioni libere da piantumazioni di pregio o d'alto fusto nonché da presenze architettoniche di particolare valore ambientale.

La realizzazione di box interrati al di fuori della proiezione del fabbricato è consentita solo con la copertura a "tetto verde", in modo da limitare l'impatto visivo e contribuire a migliorare il microclima.

4 Destinazioni d'uso

In queste aree è consentita unicamente l'installazione delle strutture funzionali alla fruizione dell'area (attrezzature per il gioco e lo sport, strutture di ristoro e spettacolo, elementi di arredo, pergolati, gazebo, ecc...), purché facilmente amovibili.

Art.50 Attrezzature sportive private, di uso pubblico (As) e socio religioso (Ar)

Sono comprese in tale ambito le aree nelle quali risultano già insediati impianti sportivi privati dei quali si consente il completamento - ampliamento e le aree destinate a nuovi impianti sportivi.

1 Modalità di intervento

Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti.

2 Indici e Parametri urbanistici ed edilizi

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	2
Rc	Rapporto di copertura	%	Max 1/3
Ip	Indice di permeabilità	%	50
H	Altezza	piani	1 f.t.
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	m	Art. 18-2
Df	Distanze minima tra fabbricati	m	Art. 18-1
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	m	Art. 18-3

3 Destinazioni d'uso

Non sono ammesse destinazioni d'uso tipo produttivo, agricolo, residenziale generico, terziario se non per spazi amministrativi e commerciali strettamente connessi con agli impianti principali fino al 10% della S.L.p. realizzabile.

E' ammessa solo l'abitazione del custode con un limite massimo di 150 mq di S.l.p.

Per le zone destinate ad attività sportiva e socio-religiose le aree di parcheggio debbono essere dimensionate in base allo standard minimo pari al più elevato tra i seguenti indici:

- 1 mq (parcheggio) / 10 mq (Superficie fondiaria);
- 3 mq/utente valutato sulla capacità massima ricettiva autorizzata

Art.51 Ambiti agricoli

Sono comprese in tale ambito le aree e le costruzioni destinate all'agricoltura.

All'interno di tali aree sono individuati con apposita simbologia, sulle tavole del Piano delle Regole, Disciplina delle aree redatte in scala 1:2000 e 1:5.000., le cascine e gli immobili che presentano rilevante valore storico - ambientale e per i quali vengono conseguentemente dettate prescrizioni particolari nelle norme della valenza paesistica. di cui al Titolo 2 Capo 1 Art.54.2.

Gli ambiti di cui al presente articolo sono individuati ai sensi dell'art.60 della Legge Regionale n.12/2005, ed dagli indirizzi normativi art.27 del PTCP.

In particolare si ritiene opportuno richiamare l'art. 27.8 del PTCP:

"Ambito agricolo di pianura di colo - Livello prescrittivo 3 – Prescrizioni che gli strumenti di piano comunale e di settore, nonché gli operatori pubblici e privati, debbono rispettare

La zona è collocabile nella piana assiale padana, costituita dalla bassa pianura pedemontana nella parte settentrionale e dalle alluvioni del Po, nella parte meridionale. L'area del Codognese è costeggiata lungo tutto il tratto meridionale dal fiume Po. La zona è solcata da alcuni torrenti minori (Guardalobbia, Brembiolo) che riversano le proprie acque nella piana alluvionale, da dove il colatore Mortizza le conduce al Po, attraversando l'argine a Sud di Santo Stefano Lodigiano. A questo colatore vengono recapitate tutte le acque che si raccolgono entro l'argine maestro nella piana del Po, comprendenti gli scoli di tutto il Livello Fondamentale a ovest del Brembiolo. La parte della pianura terrazzata a Est del Brembiolo riversa le proprie acque nel torrente Gandiolo che da Cornovecchio percorre il piede del terrazzo fondamentale fino a Corno Giovine, per poi dirigersi, canalizzato, verso Meleti e sboccare nell'Adda a nord di Castelnuovo Bocca d'Adda. L'area presenta una morfologia piuttosto movimentata, nonostante il territorio lodigiano appaia, ad una prima analisi sostanzialmente uniforme. In sintesi si tratta di un territorio a forte vocazione agricola, percorso da canali a prevalente funzione di bonifica (distribuzione di acque con maggiore carico inquinante). Sotto il profilo produttivo l'ambito non si discosta significativamente da quello di pianura irrigua, fatta salva una maggiore varietà culturale, anche a favore delle colture orticole in pieno campo, cereali autunno vernini e prati artificiali, come pure per un maggiore frazionamento delle proprietà. Per queste aree, in coerenza con le indicazioni di cui al precedente articolo 26 ed in attuazione del progetto di Rete dei valori ambientali, sono prioritariamente da prevedere interventi rivolti ai seguenti obiettivi: Per queste aree, in coerenza con le indicazioni di cui al precedente articolo 26 ed in attuazione del progetto di Rete dei valori ambientali, sono prioritariamente da prevedere azioni rivolte al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- Consolidamento e sviluppo della qualità e dell'efficienza del sistema produttivo agricolo mediante:
 - L'insediamento di imprese di trasformazione di materie prime locali;
 - Interventi strutturali per l'introduzione della trasformazione aziendale dei prodotti agricoli;
 - Interventi per l'adeguamento strutturale e tecnologico delle aziende agricole rivolti alla qualità di prodotto e di processo;
 - La dismissione degli impianti obsoleti e la riconversione delle strutture dimesse per funzioni compatibili con il contesto rurale;
 - La realizzazione di circuiti enogastronomici ed interventi per la vendita diretta di prodotti agroalimentari locali;
- Rafforzare gli aspetti multifunzionali dell'agricoltura lodigiana per preservare le realtà produttive minori e tutelare l'ambiente e il territorio mediante:
 - L'incentivazione dell'agriturismo;
 - L'introduzione di colture energetiche ed interventi di incentivazione della trasformazione dei prodotti agricoli per la produzione di energia pulita;
 - La tutela idrogeologica e ambientale;
 - Favorire lo sviluppo di un sistema ambientale e per l'impresa sostenibile mediante:
 - La salvaguardia delle unità produttive e della continuità delle superfici agricole;
 - La gestione razionale delle risorse idriche e la tutela delle acque da inquinanti;
 - Interventi per la migliore gestione economica ed ambientale dei reflui zootecnici;
 - La produzione di colture agricole secondo tecniche di minore impatto ambientale;
 - La costituzione di siepi e filari, la conservazione delle formazioni lineari;
 - La realizzazione di impianti arborei a rapido accrescimento, per la produzione di biomassa, con latifoglie di pregio;
 - La manutenzione ed il miglioramento delle infrastrutture e della logistica al servizio delle imprese agricole".

Art. 51.1.1 E1 - Ambiti agricolo di sviluppo e di tutela ambientale della pianura di colo – altopiano

Queste aree per i caratteri fisici, il valore agronomico, l'elevata produttività e la dotazione di infrastrutture e impianti a supporto dell'attività agricola (in primo luogo la rete irrigua) costituiscono l'elemento fondamentale del potenziale agricolo lodigiano.

La tutela delle aree comprese all'interno della zona agricola di sviluppo, in quanto elemento tradizionale e tuttora fondamentale e significativo dell'economia lodigiana, viene perseguita vigilando sull'applicazione, piena e puntuale, delle disposizioni dell'ordinamento lombardo come previsto dagli art.59 e art.60 della citata L.R.n.12., le cui previsioni e prescrizioni vengono integralmente recepite dal Piano delle Regole.

Le aree boscate, comprese nelle zone agricole di sviluppo, con la sola eccezione delle parti utilizzate per culture arboree industriali a rapido accrescimento, sono tutelate in forza della vigente legislazione forestale, nazionale e regionale.

La costruzione di nuovi impianti zootecnici (attrezzature, stalle, manufatti edilizi di natura produttiva in genere) o l'ampliamento di quelli esistenti deve avvenire osservando una distanza di almeno 200 metri (400 metri in caso di allevamenti suinicoli o avicoli) dalle zone residenziali e dalle relative pertinenze esistenti con esclusione della residenza dell'imprenditore agricolo, nonché una distanza di almeno 50 metri (100 metri in caso di allevamenti suinicoli o avicoli) dai corpi idrici. Per le succitate distanze tra le zone residenziali e i nuovi impianti zootecnici vale il principio di reciprocità.

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 salvo il rispetto dei Regolamenti Locali d'Igiene e delle Linee Guida Regionali " Criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" (D.G.R. Sanità 29.12.2005 n. 2°109 pubblicato sul BURL n.6 del 10.02.2005-3° suppl. Straord.)

I suddetti nuovi impianti ed ampliamenti di impianti esistenti, nonché la costruzione di locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, sono consentiti, nel rispetto della L.R. 37/1993, solo se il proprietario si obblighi – con la medesima impegnativa della lett. a) comma 2 art. 3 della L.R. 93/1980 – alla realizzazione di specifici impianti di depurazione degli scarichi ovvero all'adozione di accorgimenti, anche di tipo agronomico, idonei comunque a garantire il rispetto dei limiti dalla vigente disciplina legislativa; detta impegnativa deve essere accompagnata dal progetto e da adeguata relazione illustrativa _Atti sui quali si siano espressi favorevolmente gli Enti preposti-A.R.P.A. Provinciale e A.S.L.- per gli aspetti di competenza) , nonché da idonea garanzia fidejussoria, della quale il Comune si possa avvalere per l'esecuzione d'ufficio in caso di inadempimento.

Nella redazione dei piani agronomici di utilizzo dei reflui dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nella Legge Regionale n. 37 del 15 dicembre 1993 e successive modifiche e integrazioni, e le disposizioni relative alla L.R.37/93 dovranno essere con i nuovi criteri contenuti nella D.G.R.5868/07 nonché le prescrizioni contenute nel codice di buona pratica agricola riportate nel decreto 19 aprile 1999 e la tabella dei capi equivalenti come da disposizioni contenute nel D.M.7/4/2006, nella D.G.R. 5868/07 e nel D.Lgs.152/06, così come modificato dal D.Lgs.04/08

Gli "allevamenti di animali" e "Stalle di sosta per il bestiame" risultano essere attività che rientrano nell'elenco delle industrie insalubri (D.M.05/09/1994: Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie").

Si prescrive inoltre che le nuove strutture per l'attività agricola (stalle, magazzini, silos, ecc.), ancorché prefabbricati in C.A. dovranno essere tinteggiati esternamente esclusivamente con "colori tradizionali della terra" (es. giallo ocra, rosso mattone,)

Destinazione d'uso

1. Abitazioni e servizi accessori, limitatamente alle esigenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda. Le abitazioni dovranno essere annesse all'azienda agricola in funzione della conduzione del fondo e dovranno corrispondere ad accertate esigenze abitative dell'imprenditore agricolo singolo od associato, definito ai sensi della legislazione vigente, nonché alle esigenze abitative dei dipendenti dell'azienda agricola. Il permesso di costruire é rilasciato previa verifica dell'esistenza delle strutture produttive quali stalle, silos, depositi, fienili, rimesse per macchine agricole, ecc., strettamente connesse con lo svolgimento dell'attività dell'azienda agricola singola o associata.

2. Attrezzature ed infrastrutture produttive agricole quali stalle, silos, serre, magazzini, granai, depositi, rimesse per le macchine e gli attrezzi agricoli, concimaie, attrezzature e locali per la lavorazione e la conservazione di prodotti agricoli, locali per la vendita dei soli prodotti agricoli derivanti dalla coltivazione del fondo.

Ogni abbattimento di specie arboree e arbustive facenti parte di complessi boscati e delle alberature esistenti lungo il margine delle strade, dei coltivi e dei corsi di acqua deve riportare l'autorizzazione preventiva del Sindaco.

TABELLA DEI CAPI EQUIVALENTI

BOVINI

N. 1 vacca da latte	= n.	1,00	capo bovino equivalente;
N. 1 vitellone	= n.	0,80	capo bovino equivalente;
N. 1 vitello	= n.	0,30	capo bovino equivalente;
N. 1 manzo	= n.	0,30	capo bovino equivalente.

SUINI

110 kg. di peso vivo allevato	= n.	1,00	capo suino equivalente.
-------------------------------	------	------	-------------------------

ZOOTECNIA MINORE

N. 1 pollo	= n.	1,00	capo zootecnico minore equivalente;
N. 1 faraona	= n.	1,00	capo zootecnico minore equivalente;
N. 1 anatra	= n.	1,00	capo zootecnico minore equivalente;
N. 1 tacchino	= n.	2,00	capo zootecnico minore equivalente;
N. 1 oca	= n.	2,00	capo zootecnico minore equivalente;
N. 1 coniglio	= n.	2,00	capo zootecnico minore equivalente.

Valgono, inoltre, le disposizioni contenute nella Deliberazione C.I.T.A.I. 4 febbraio 1977.

L'esigenza abitativa va soddisfatta prioritariamente mediante la ristrutturazione ed il recupero dei fabbricati agricoli esistenti. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa esclusivamente qualora sia dimostrabile che le esigenze abitative non possono essere coperte da interventi sul patrimonio edilizio agricolo esistente

In questi ambiti si applicano le seguenti direttive:

- a** deve essere conservata la compattezza delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture o impianti tecnologici comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo
- b.** deve essere garantita, tutelata e salvaguardata la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua.
- c.** nelle aree agricole adiacenti alle frange urbane le espansioni e trasformazioni, se previste, dovranno assumere come obiettivo principale la riqualificazione e ridisegno dei fronti edificati, al fine di ottenere un equilibrato inserimento storico-paesistico ambientale anche con il riequipaggiamento arboreo ed arbustivo. Risulta inoltre prioritaria "attivazione di progetti di rete ecologica
- d.** Tutte le edificazioni compresi le attrezzature, i servizi e le opere di urbanizzazione secondaria, se previsti, saranno caratterizzate da bassi rapporti di copertura delle superfici territoriali.

Per le residenze dell'imprenditorie agricolo e dei dipendenti dell'azienda

- If** =0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- if** =0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- if.** =0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.
- H.max m. 7,50** per la residenza
- Hmax m. 6,50** per le attrezzature salvo comprovate e giustificate esigenze tecnologiche e operative.
- Ds = come da D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92

Dc = m 5,00
De = m 10,00

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

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.

Sono vietate tutte le attività che riducono il patrimonio arboreo secondo quanto disposto dall'art.4 della Legge Regionale n.27/2004

Prescrizioni per tutti gli ambiti agricoli, In caso siano presenti:

serbatoi fuori terra o interrati

adibiti allo stoccaggio di combustibile liquidi (gasolio da riscaldamento o da autotrazione) si ricorda la necessità di effettuare come minimo operazioni di pulizia della zona di carico/scarico;

- nel caso di serbatoi adibiti allo stoccaggio di gasolio da riscaldamento la norma non prevede l'obbligo di presentazione di un piano di rimozione degli stessi;
- nel caso di serbatoi adibiti allo stoccaggio di gasolio da autotrazione la norma regionale prevede l'obbligo di presentazione di un piano di rimozione, da presentare al Comune e ad ARPA;

In ogni caso qualora si riscontri la presenza di contaminazioni evidenti del terreno circostante sussiste l'obbligo di comunicazione e di attivazione delle procedure di cui al D.Lgs 152/06 art.242 (bonifiche)

Vasche liquami interrate o fuori terra, condotte di rilascio liquami, stalle, pozzi disperdenti o strutture di subirrigazione di acque reflue domestiche o assimilate:

Tali strutture specialmente se vetuste, possono aver determinato il rilascio nel sottosuolo di sostanze potenzialmente inquinanti (ammoniaca, metalli): All'atto della dismissione e rimozione di tali strutture dovranno essere effettuate, ove si riscontrassero alterazioni organolettiche del terreno, opportune verifiche di tipo analitico, con eventuale successiva comunicazione e attivazione delle procedure di cui al D.Lgs 152/96 art.242(bonifiche)

Art 51.1.2 E2 Ambito agricolo di sviluppo e di tutela ambientale della pianura di colo – Vecchio alveo

Sono le parti del territorio comunale che presentano una particolare vulnerabilità dovuta ai caratteri litografici, morfologici, idrologici, biochimici dei suoli.

Queste zone pur avendo una vocazione agricola, presentano peculiari caratteristiche geologiche e morfologiche determinate dalla presenza di avvallamenti o di rilevati, di corsi d'acqua naturali o artificiali, di zone umide ovvero di vegetazione di particolare valore ambientale: esse svolgono una funzione di filtro rispetto a particolari emergenze ambientali e necessitano particolare salvaguardia.

In tali zone non sono ammessi interventi idonei a modificare la morfologia del terreno, nemmeno se connessi all'uso agricolo, né 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.

Quanto al patrimonio edilizio esistente ed avente, alla data del 31 dicembre 2007, destinazione diversa da quella agricola sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia; sono inoltre consentiti ampliamenti fino ad un massimo del 20% della superficie lorda di pavimento della singola unità immobiliare esistente, purché queste ultime mantengano la caratteristica di insediamenti storici esistenti.

Norme specifiche di zona

La vulnerabilità ambientale dei suoli agricoli e delle acque superficiali e sotterranee, l'attività agricola, è sottoposta alla limitazione dello spandimento agronomico dei liquami provenienti dagli allevamenti zootecnici.

In tale zona valgono tutte le norme stabilite al precedente articolo, salvo il carico zootecnico ammissibile che non potrà superare il limite massimo di q.li 20 di peso vivo di bestiame per ettaro, specie al fine di contenere lo spandimento agronomico dei liquami provenienti dagli allevamenti zootecnici. Eventuali deroghe temporanee potranno essere autorizzate dai soggetti e con le procedure di cui all'art. 6, della L.R. 15 dicembre 1993, n. 37 (Norme per il trattamento, la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici).

Art.52 Ambiti destinati alla viabilità ed Ambiti di rispetto

1. Fascia rispetto servizi tecnologici

Le fasce di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità nei confronti delle aree destinate ad impianti di depurazione (norma C.I.T.A.I. del 04/02/1977 - Allegato 4 - punto 1.2.) vengono stabilite con una larghezza pari a 100 m dalle strutture dell'impianto di depurazione .

All'interno delle fasce di rispetto di cui sopra:

- non è ammessa alcuna nuova edificazione, compresa quella legata all'esercizio dell'agricoltura, fatte salve le sole opere di ampliamento dei servizi tecnologici di interesse pubblico, nonché la realizzazione di parcheggi pubblici scoperti;
- è ammessa la normale attività agricola nonché il recupero di eventuali edifici esistenti attraverso opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.

2. Fasce di rispetto stradale e prescrizioni dimensionali

Le fasce di rispetto stradale, individuate negli elaborati di PGT con apposita campitura, sono aree normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione allo stato di natura, oltre all'esercizio dell'attività di coltivazione dei fondi in fregio alle zone agricole.

Nelle fasce di rispetto stradale non è ammessa la realizzazione di recinzioni, salvo quelle di tipo leggero legate all'esercizio dell'agricoltura.

Le aree ricadenti nella fasce di rispetto stradale non sono conteggiabili ai fini del computo degli indici urbanistici a favore dei lotti edificabili ad esse prospicienti.

Le linee di arretramento dell'edificazione, individuate negli elaborati di PGT mediante una linea tratteggiata, rappresentano un limite di edificazione: l'eventuale edificazione ammessa dal PGT sul lotto interessato dalla linea di arretramento potrà cioè avvenire, rispetto alla strada, a partire da tale linea e al di là della stessa.

Nella zona compresa tra la sede stradale e la linea di arretramento dell'edificazione è ammessa la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi pubblici o privati.

Le aree ricadenti in tali zone sono conteggiabili ai fini del computo degli indici urbanistici a favore dei lotti ad esse prospicienti, secondo le specifiche destinazioni della cartografia del P.R..

Nelle fasce di rispetto stradale ed in quelle comprese tra la sede stradale e la linea di arretramento dell'edificazione non è ammessa alcuna nuova costruzione salvo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti.

In ogni caso tutti gli interventi ricadenti nell'ambito delle fasce di rispetto stradale dovranno rispettare le prescrizioni del Codice della Strada.

Per quanto riguarda le distanze da rispettare nei confronti del confine stradale fuori dai centri abitati e all'interno dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della Strada, in conformità a quanto prescritto dal D.L. 285/92 e dal D.P.R. 495/92 sopra richiamati, valgono le seguenti prescrizioni:

- a. Fuori dai centri abitati, la distanza dal confine stradale, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.
- b. Fuori dai centri abitati, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono

essere inferiori a:

- 30 m per le strade extraurbane secondarie;
- 20 m per le strade locali;
- 10 m per le strade vicinali.

- c. Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili trasformabili dal PGT le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
- 10 m per le strade extraurbane secondarie;
 - 5,00 m per le strade urbane di quartiere e per le strade locali.
- d. Fuori dai centri abitati, le distanze dal confine stradale, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
- 3,00 m per le strade extraurbane secondarie;
 - 3,00 m per le strade locali;
 - 0,00 m per le strade urbane di quartiere.

Nel caso di cui al precedente punto 'c', le recinzioni lungo le strade urbane di quartiere e le strade locali potranno essere costruite o ricostruite in corrispondenza del confine stradale.

- e. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
- 20 m per le strade urbane di scorrimento.
- Per le strade urbane di quartiere e le strade locali valgono le distanze stabilite dal P.R.G. nell'ambito delle singole zone omogenee previste.
- f. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
- 2,00 m per le strade urbane di scorrimento.
- Le recinzioni lungo le strade urbane di quartiere e le strade locali potranno essere costruite o ricostruite in corrispondenza del confine stradale.
- g. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.
- h. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi lateralmente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.
- i. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al precedente punto 8. e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

L'ampiezza minima della sezione stradale è per tutte le strade quella risultante dalle tavole grafiche del Piano delle Regole, PR2 Disciplina delle aree scala 1:2000 e dalle schede dei singoli piani attuativi.

Le strade interne dei Piani Attuativi di insediamenti residenziali dovranno avere larghezza complessiva non inferiore m.10.00.

A titolo di indicazione si prospettano le seguenti ipotesi:

- a) carreggiata costituita da due corsie di marcia ciascuna di larghezza pari a 3,50 m e marciapiedi su entrambi i lati di larghezza pari almeno a 1,50 m.
- b) carreggiata costituita da due corsie di marcia ciascuna di larghezza pari a 3,00 m, marciapiedi di larghezza pari a 1,50 m e percorso ciclopedonale di larghezza pari a m 2,50.

La viabilità di distribuzione dei lotti all'interno delle zone subordinate a Piani Attuativi, è individuata nelle schede ed ha valore indicativo, potrà essere modificata solo per migliorare le previsioni, dovrà essere definita in modo puntuale in sede di redazione dei Piani stessi, tenendo presente l'opportunità di diminuire le intersezioni e di distanziare adeguatamente gli incroci.

Per quanto riguarda le piste ciclabili queste dovranno essere realizzate secondo quanto prescritto dalla normativa regionale.

Fuori del perimetro del centro edificato di cui all'art.18 della Legge 22 ottobre 1971 n.865 gli accessi e comunque le immissioni nelle strade statali o provinciali sono disciplinati, oltre che dal D.Lgs. n. 285/1992 e dal relativo Regolamento di attuazione, anche dall'art. 25 della Legge Regionale n° 51/75.

3. Fasce di rispetto lungo le linee ferroviarie

Da entrambi i lati lungo le linee ferroviarie gli elaborati di PGT definiscono zone di rispetto la cui profondità, misurata orizzontalmente dalla mezzzeria del binario di corsa più esterno, è pari a.

- m 60 in corrispondenza delle zone agricole;
- m 30 in corrispondenza delle altre destinazioni di zona;

fatte salve minori distanze secondo quanto disposto dall'Art. 60 del D.P.R. 11/07/1980 N° 753 primo comma: *"Quando la sicurezza pubblica, la conservazione delle ferrovie, la natura dei terreni e le particolari circostanze locali lo consentano, possono essere autorizzate dagli uffici lavori compartimentali delle F.S., per le ferrovie dello stato, e dai competenti uffici della M.C.T.C., per le ferrovie in concessione, riduzioni alle distanze prescritte dagli articoli dal 49 al 56"*.

Sulle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo non è ammessa alcuna nuova costruzione, fatto salvo quanto previsto dal precedente comma; è consentita solo la realizzazione di impianti connessi all'esercizio ferroviario o attrezzature relative alla mobilità, opere relative alla rete irrigua, strade, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, zone verdi e l'attività agricola di coltivazione dei fondi, oltre alla manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti.

All'interno delle zone di rispetto suddette potranno essere ammesse le recinzioni.

Le aree ricadenti nelle zone di rispetto di cui al presente articolo, sono conteggiabili ai fini del computo degli indici urbanistici a favore dei lotti ad esse prospicienti, secondo le specifiche destinazioni di PGT.

4. Fasce di rispetto cimiteriale

Le fasce di rispetto sono quelle comprese entro il perimetro di rispetto cimiteriale.

In queste aree è vietato costruire nuovi edifici ed ampliare quelli esistenti.

Fatto salvo l'ampliamento delle attrezzature cimiteriali nella zona possono essere realizzate ed ampliate unicamente le attrezzature complementari all'esercizio del cimitero quali parcheggi, aree verdi, chioschi per la vendita dei fiori e di altri oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Inoltre sono consentite attività commerciali ambulanti all'aperto, autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

Non sono invece ammesse le seguenti attività:

- artigianale e industriale e residenziale;
- depositi di materiali a cielo aperto;
- esposizioni di merci all'aperto;
- tutte le attività nocive, inquinanti, rumorose, moleste e comunque incompatibili con la zona.

In ogni caso in queste aree è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione che presenti requisiti di durata, di inamovibilità ed incorporamento nel terreno, o che siano caratterizzate dalla presenza dell'uomo, anche non continuativa o comunque incompatibili con l'esigenza di assicurare il decoro ai luoghi di sepoltura, nonché di tutti gli interventi non previsti dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie così come modificato dall'art. 28 della Legge n. 166 del 01/08/2002 e dalla L.R.n.22 del 18 novembre 2003 " Norme in materia di attività e servizi necroscopici, funebri e cimiteriali" Regolamento Regionale n.6 del 9 novembre 2004 " Regolamento in materia di attività funebri e cimiteriali."

5. Fasce di rispetto dei pozzi

Relativamente ai pozzi di captazione dell'acqua destinata all'approvvigionamento idrico per uso potabile, 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 ai sensi degli artt. 4,5,6 e 7 del DPR n.236 così come modificato ed integrato dalla Deliberazione di G.R. n.15137 del 27.06.1996 e successive modificazioni ed integrazioni, 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.

La zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere una estensione di raggio non inferiore a 10 metri.

Le zone di rispetto sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque devono avere un'estensione di raggio non inferiore ai 200 metri rispetto al punto di captazione.

In fascia di rispetto dei pozzi valgono le disposizioni di cui al D.G.R. 10 aprile 2003, n° 7/12693 "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto, art. 21 comma 6, del D.lgs 152/2006 e successive modifiche e integrazioni. Si rimanda inoltre all'art. 67 "Coordinamento con le norme geologiche" delle presenti norme ed in particolare alla classe di fattibilità 3e.

6. Fasce di rispetto dei "Corsi d'acqua naturali e artificiali vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04, comma 1, lettera c) – iscritti nell'elenco allegato alla dgr n. 4/12028 del 25/07/86"

Tale fascia, riportata nella cartografia di PGT con apposita simbologia è posta a tutela degli elementi del reticolo idrografico provinciale caratterizzati da naturalità rilevante.

In queste fasce è posto un vincolo assoluto di in edificabilità.

Le aree ricadenti nelle zone di rispetto di cui al presente articolo, sono conteggiabili ai fini del computo degli indici urbanistici a favore dei lotti ad esse prospicienti, secondo le specifiche destinazioni di PGT.

In queste aree non sono consentite alterazioni morfologiche, movimenti di terra e irregimentazioni che ne alterino la libera divagazione. Non è inoltre consentita l'eliminazione o il degrado della vegetazione ripariale; nei casi in cui la stessa risulti compromessa sono da favorire gli interventi di manutenzione e di recupero ambientale che prevedano anche la sostituzione dei seminativi con boschi o colture arboree.

In accordo con l'art. 26.9 degli Indirizzi normativi del PTCP vigente, per questi corpi idrici le normative, fatte salve le esigenze di sicurezza idraulica stabilite dai Consorzi di Bonifica e di Irrigazione competenti, specificano le seguenti indicazioni:

- gli interventi di manutenzione devono tendere al recupero ed alla salvaguardia delle caratteristiche naturali degli alvei;
- la manutenzione ed il ripristino, anche parziale, delle opere in alveo deve prevedere gli opportuni accorgimenti per assicurare il mantenimento della continuità biologica del corso d'acqua e deve essere realizzata assumendo in sede progettuale i criteri dell'ingegneria naturalistica;
- la manutenzione e l'eventuale ripristino delle opere infrastrutturali che attraversano le aste individuate deve avvenire garantendo il rispetto delle condizioni di naturalità verificate in sede di progetto, prima dell'intervento, e la contestuale predisposizioni delle opportune misure di sicurezza per scongiurare danni irreversibili all'ambiente naturale ed in particolare alla vegetazione ripariale;
- la realizzazione di eventuali opere infrastrutturali da realizzare, tangenti o intersecanti il corso idrico, dovrà essere accompagnata da uno Studio di compatibilità paesistico-ambientale

7. Fasce di rispetto per la futura realizzazione della strada provinciale di collegamento tra la SP. 116 e la S.P. 145

Tale fascia di profondità complessiva pari a 50 m (di cui 10 per la futura carreggiata e 20 per lato come rispetto) è indicata nella cartografia del PGT su osservazione "prevalente" della Provincia di Lodi che richiede l'istituzione di un corridoio di salvaguardia per la futura realizzazione della strada provinciale di collegamento tra la SP. 116 e la S.P. 145. In questa fascia è prescritto il vincolo di in edificabilità.

Valgono inoltre tutte le prescrizioni dell'art. 52 comma 2 delle presenti NTA.

Art.53 Ambito per i servizi tecnologici e relative fasce di rispetto (IT)

Tale zona è riservata alla realizzazione di attrezzature ed impianti tecnologici di interesse pubblico.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

Uf = 1,00 mq/mq

Rc = 50%

H max= 7,50 m ad esclusione degli impianti

Ds = 10,00 m

Dc = 10,00 m

De = 10,00 m

Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

La costruzione di opere edilizie adibite a stazioni e cabine elettriche è subordinata a rilascio di titolo abilitativo. 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 compreso quello verso le strade pubbliche 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.

Elettrodotti

"Le fasce di rispetto andranno richieste al Gestore che potrà calcolare le medesime in conformità al D.M. 29/05/2008"

Valgono le disposizioni contenute nel D.P.C.M. 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, di valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti.

Art.53.1 Ambito impianti tecnologici per la produzione di energia rinnovabile (ITr)

Tale ambito è destinato all'installazione di moduli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica non integrati posti su strutture in telai metallici modulari in acciaio zincato ancorati al terreno tramite avvvitamento

E' inoltre permessa l'edificazione di fabbricati accessori strettamente funzionali all'impianto (cabina di trasformazione, ... ecc) e la realizzazione di "strada bianche" di distribuzione interna.

Da punto di vista autorizzativo l'installazione degli impianti tecnologici per la produzione di energia rinnovabile dell'ambito è soggetta all' "Autorizzazione unica" di cui al Dlgs 387/03 e s.m.i.

Titolo 2. Norme di valenza paesistica

Capo 1. Disposizioni generali

Art.54 Ambiti ed elementi di valenza paesistica

La valenza ecologica, paesistica e ambientale degli elementi e degli ambiti individuati costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva e preconditione all'uso ed alle trasformazioni territoriali.

Tutti gli interventi previsti dal piano assumono quale obiettivo principale la valorizzazione e la riqualificazione intesa come il mantenimento e il ripristino dei caratteri fondamentali originari degli elementi presenti sul territorio per la ricostruzione del paesaggio.

Le modalità di intervento previste sono contenute nelle singole schede di ambito e comunque dovrà porsi come obiettivo il ridisegno delle frange urbane e ricercare il giusto rapporto tra le aree edificate e il territorio libero.

Capo 2. Disposizioni d'ambito

Art.55 Ambiti di rilevanza paesistica

Sono le aree caratterizzate da elementi di interesse storico, geomorfologico, naturalistico, che formano i sistemi territoriali significativi per il paesaggio.

Queste zone pur avendo una vocazione agricola, presentano peculiari caratteristiche geologiche e morfologiche determinate dalla presenza di avvallamenti o di rilevati, di corsi d'acqua naturali o artificiali, di zone umide ovvero di vegetazione di particolare valore ambientale: esse svolgono una funzione di filtro rispetto a particolari emergenze ambientali e necessitano particolare salvaguardia.

Gli elementi principali si possono identificare in monumenti architettonici, testimonianze di valore storico, culturale, i movimenti morfologici e i corsi d'acqua di origine naturale.

In questi ambiti, prevalentemente adiacenti al fiume Lambro, sono comprese le aree da riqualificare con la riforestazione e la rinaturizzazione e il ripristino del manto arboreo.

Negli ambiti di rilevanza paesistica si applicano le seguenti disposizioni:

a. In tali zone non sono ammessi interventi che possono modificare la morfologia del terreno, nemmeno se connessi all'uso agricolo, né 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.

b. le trasformazioni delle aree per l'edificazione, ove è consentito, perseguono l'obiettivo del completamento e ridisegno del margine urbano dei nuclei esistenti.

La progettazione degli interventi, in particolare per quelli in prossimità o prospicienti i corsi d'acqua, avrà cura e si porrà come obiettivo principale l'armonico inserimento con il contesto storico, paesistico ed ambientale.

Quanto al patrimonio edilizio esistente ed avente, alla data del 31 dicembre 2007, destinazione diversa da quella agricola, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché gli ampliamenti delle attività produttive agricole anche zootecniche, purché queste ultime mantengano la caratteristica di insediamenti civili.

Il l'ampliamento, se previsto, concorrerà al perseguimento degli obiettivi di tutela finalizzato al rispetto dei caratteri storici e paesistico ambientali.

c. ai fini della valutazione di assoggettabilità alla procedura di VIA degli interventi di cui all'Allegato B del D.P.R. 12 Aprile 1996, ricadenti in tali ambiti, sono da considerare gli specifici elementi di valenza paesistico - ambientale caratterizzanti il contesto in cui è ricompreso l'intervento

Gli interventi ammessi in tali ambiti sono finalizzati e rispondono al principio della valorizzazione.

d. negli ambiti rilevanza paesistica non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria

Gli interventi ammessi per tali ambiti sono finalizzati e rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art.55

Ambiti ed elementi di valenza paesistica.

Art.56 Ambiti di rilevanza naturalistica

Sono le aree caratterizzate da elementi di rilevanza naturalistica e caratterizzate da elementi di connotati dalla presenza di elementi di rilevante interesse naturalistico, geomorfologico, agronomico, in diretto e funzionale rapporto fra loro.

Gli elementi principali si possono identificare sono le aree di naturalità individuate dai vigenti piani territoriali dei Parchi Regionali e dal PTCP.

Negli ambiti di rilevanza naturalistica si applicano le seguenti disposizioni:

a. salvaguardia degli elementi orografici e geomorfologici del terreno, è vietata l'apertura di nuove cave, e la realizzazione di impianti per lo smaltimento e recupero dei rifiuti.

b. nelle aree agricole comprese all'interno di tali ambiti, l'insediamento di nuovi complessi agricolo - zootecnici, se previsti, dovrà essere integrato da un progetto di inserimento paesistico

c. gli interventi di espansione edilizia, ove previsti, saranno finalizzati al ridisegno e compattamento delle frange edificate per tutelare la funzionalità ecologica di tali ambiti

d. non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria

e. ai fini della valutazione di assoggettabilità alla procedura di VIA degli interventi di cui all'Allegato 8 del D.P.R. 12 Aprile 1996, ricadenti in tali ambiti, sono da considerare gli specifici elementi di valenza paesistico ambientale caratterizzanti il contesto in cui è ricompreso l'intervento

Capo 3. Disposizioni specifiche

Art.57 Elementi del paesaggio agrario

Gli elementi del paesaggio agrario costituiscono la trama fondamentale del territorio agricolo. L'identità dei luoghi è il risultato delle relazioni esistenti fra tali elementi. Le modalità di intervento ammesse per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art.54 Ambiti ed elementi di valenza paesistica.

1 Percorsi comprensoriali di interesse ambientale e viabilità di interesse storico

I percorsi comprensoriali d'interesse ambientale costituiscono elementi fondamentali di accesso e di fruizione pubblica dell'ambiente del quale essi sono parte integrante e necessaria. Sui relativi manufatti stradali sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione; gli interventi di ristrutturazione della sede esistente. Il taglio di alberi posti in prossimità delle strade è ammesso solo se preventivamente autorizzato dalla Provincia.

Lungo tali percorsi vengono altresì individuati anche quei tratti o quei luoghi dai quali si godono ampie viste a grande distanza o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio.

Parte di questi tracciati costituiscono fondamento dell'organizzazione storica del territorio, così come rilevato dalla cartografia storica della prima levata I.G.M. del 1888.

La permanenza, la continuità e la leggibilità del tracciato antico, anche in presenza di modifiche e varianti, sono considerate di per sé valori meritevoli di tutela. Gli interventi su tali tracciati dovranno aver cura non soltanto di evitare di cancellarli e interromperli, ma anche di conservare e mantenere leggibili, per quanto possibile, i segni storicamente legati alla loro presenza, quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli, opere di presidio e simili. Non è consentita, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, 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. Ai sensi dell'art. 28.8 del PTCP vigente tutti gli interventi di trasformazione che incidano sui percorsi di interesse ambientale e sulla viabilità di interesse storico limitando le visuali panoramiche debbono essere verificati in sede autorizzativa mediante uno studio "di compatibilità paesistico-ambientale" di cui all'articolo 33 degli "Indirizzi Normativi" del P.T.C.P. vigente.

2 Disposizioni per la viabilità poderale ed interpoderale:

La viabilità poderale ed interpoderale costituisce parte integrante e fondamentale per il paesaggio agrario. Inoltre essa rappresenta un elemento fondamentale la penetrazione nel paesaggio agrario, consente inoltre la percezione dinamica di ampi spazi verdi caratterizzati dai diversi colori delle colture presenti.

Pertanto la viabilità, quale elemento caratterizzante il paesaggio agrario, va conservata e mantenuta in buono stato in primo luogo, per l'efficiente transito dei mezzi agricoli, e anche per la percorribilità ciclo - pedonale, a scopo ricreativo e/o turistico. Le modalità di intervento ammesse per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art.54 Ambiti ed elementi di valenza paesistica.

3 Disposizioni per la rete irrigua:

a. sono tutelati e valorizzati i percorsi delle rogge e dei canali irrigui evitando alterazioni e interruzioni di tracciato. Sono fatte salve le competenze attribuite ai Consorzi di Bonifica e Irrigazione dalle normative in vigore e dagli specifici obiettivi, piani e programmi ai sensi della L.R. 59/84 e successive modifiche per il governo delle acque interne, compatibilmente con la tutela dei valori paesistici. E' ammessa la tombinatura di tratti solo per esigenze agricole e di accesso alle aree coltivate. Le modalità di intervento ammesse per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art.54 Ambiti ed elementi di valenza paesistica.

4 Disposizioni per i manufatti idraulici

a. è vietato alterare i manufatti idraulici di valore paesistico; per tutti gli altri manufatti, che rappresentano comunque testimonianza storica locale, le eventuali nuove sistemazioni idrauliche, non integrabili con le preesistenze, dovranno essere totalmente alternative senza necessità di eliminazione dei vecchi manufatti

b. vanno recuperati e conservati i manufatti che rappresentano una testimonianza storica locale di modelli atti al governo delle acque irrigue

c. vengono comunque fatte salve le competenze attribuite ai Consorzi di Bonifica e Irrigazione dalle normative in vigore, nel rispetto della tutela dei valori paesistici dei manufatti idraulici

Per garantire adeguata tutela dei valori ambientali, gli interventi sulla rete irrigua dovranno essere progettati ed attuati in conformità con le previsioni del P.T.C.P. nonché in modo da escludere o, comunque mitigare gli effetti sul contesto, con particolare riferimento al patrimonio arboreo e dell'ambiente naturale; gli interventi eccedenti la manutenzione e che comportino il taglio di alberi lungo le sponde possono essere assentiti dagli enti competenti provinciali.

Ove vengano dismesse rogge o lanche deve comunque essere mantenuta la bocca d'acqua che garantisca il mantenimento dell'ambiente naturale esistente. Anche nel caso in cui gli interventi di bonifica o di riordino irriguo comportanti la razionalizzazione idraulica di un fascio di rogge e di recupero funzionale di un solo alveo, se autorizzati, deve essere garantito quanto previsto dal presente comma. Le fasce destinate a percorsi di servizio debbono essere di una profondità minore di cinque metri (tale profondità va contenuta in tre metri rispetto ai colatori Sillaro e sui terreni prossimi alla rete irrigua non è consentito, per una profondità di dieci metri dalla sponda, lo smaltimento mediante ferti-irrigazione dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici di qualsiasi tipo.

Restano salve le disposizioni più restrittive dei programmi di bonifica e dei piani di riordino irriguo. Il taglio degli alberi comporta comunque l'obbligo, a carico di chi ha eseguito il taglio del medesimo, della messa a dimora di altrettanti esemplari di adeguata essenza.

Per i corsi d'acqua decretati "acque pubbliche" ai sensi dell'art. 1 del T.U. sulle acque e impianti elettrici approvato con R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 (Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici) si rimanda alle disposizioni di polizia idraulica del R.D. 25 luglio 1904, n. 523 (Testo Unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie).

Fascia di rispetto lungo i corsi d'acqua (L.431/1985)

Ogni intervento in queste zone è subordinato all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi della D.Lgs 42/2004, secondo le modalità previste dalla L.R. 18/1997.

5 Disposizioni per la Scarpata morfologica

Il Piano delle Regole con la disciplina contenuta nel presente articolo recepisce quanto stabilito dal P.T.C.P. vigente e secondo quanto indicato negli elaborati grafici dello Studio Geologico.

Il piano recepisce e individua la scarpata morfologica del Lambro con apposito simbolo grafico.

Nelle aree costituenti la scarpata e i terreni rispettivamente all'esterno del ciglio del terrazzo e del piede della

scarpata per una profondità pari all'altezza della medesima sono vietati movimenti di terra, sbancamenti o livellamento, anche per fini agricoli, la trasformazione dei prati e pascoli permanenti in seminativi e la messa a coltura delle aree boscate.

Il taglio della vegetazione arborea esistente è soggetto alle normativa prevista dalla vigente legislazione Forestale Regionale e dalle prescrizioni di massima della Polizia Forestale della Provincia di Lodi.

E' comunque vietata la trasformazione delle aree boschive in coltivi.

Sulle scarpate morfologiche non è consentita la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, salvo quelli eventualmente necessari per il consolidamento del suolo e, ove risultino non altrimenti alloggiabili, quelli costituenti parte di opere o di impianti pubblici o di interesse generale, dichiarati di pubblica utilità.

Sui manufatti e sugli edifici esistenti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' ammessa la trasposizione dell'eventuale volume edificabile a favore di zone adiacenti ove sia ammessa l'edificazione ai sensi delle norme di zona.

6 Disposizioni per la vegetazione di ripa e bordo campo:

Anche il manto arboreo di ripa o di bordo campo è parte integrante del paesaggio agrario. Sarà pertanto fondamentale la sua tutela e salvaguardia, il suo sviluppo con la riqualificazione e manutenzione forestale che preveda forme di governo della vegetazione finalizzate a tagli selettivi, per favorire la rinnovazione e l'affermarsi della vegetazione autoctona ancora presente e della flora erbacea. Le modalità di intervento ammesse per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione.

7 Disposizioni per gli ambiti geomorfologicamente rilevanti

Ai sensi degli "indirizzi normativi" del PTCP Vigente, per tali ambiti si prescrivono le seguenti indicazioni:

- promuovere la conservazione dello stato di naturalità dei luoghi evitando alterazioni dirette o indotte dall'edificazione;
- salvaguardarne la presenza in quanto i loro andamenti sinuosi arricchiscono il paesaggio;
- attivare politiche volte alla rinaturalizzazione delle situazioni di degrado paesistico ambientale mediante l'utilizzo di criteri dell'ingegneria naturalistica;
- salvaguardarne la presenza in quanto i loro rilievi sono elementi di "rottura" e di arricchimento paesistico nella distesa del piano campagna;
- subordinare ogni nuovo intervento di tipo infrastrutturale alla redazione di uno Studio di compatibilità paesistico-ambientale

8 Disposizioni per "Aree a forte caratterizzazione morfologica: rete dell'assetto idraulico agrario"

Ai sensi dell'art. 28.4 degli "Indirizzi Normativi del PTCP vigente" per tali zone si prescrive che la progettazione delle infrastrutture e delle aree di espansione insediativa risulti attenta ed orientata:

- al mantenimento del disegno della tessitura, evitando le interruzioni, l'abbandono o la manomissione dei tracciati delle colture arboree e arbustive, al contrario da considerare come elementi ordinatori delle nuove eventuali configurazioni morfologiche;
- al riconoscimento ed al mantenimento dell'organizzazione della viabilità interpodereale;
- alla riorganizzazione della rete irrigua orientata secondo le trame esistenti;
- all'incentivazione della difesa della vegetazione di alto fusto e dei sistemi vegetazionali complessi.

Art.58 Disposizioni generali di salvaguardia storico-monumentale

Art.58.1 Nuclei di antica formazione

E' la parte di tessuto edilizio urbano di antica formazione di particolare unitarietà urbanistica e funzionale, ove sono presenti valori tipologici, e morfologici di antica formazione.

Il tessuto urbano denominato "Ambito residenziale consolidato" comprende edifici prevalentemente residenziali che seppur privi di particolari valori storico-monumentale specifici rappresentano in notevole misura caratteristiche ambientali da salvaguardare e tutelare.

Ogni intervento di recupero urbanistico ed edilizio, di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, di ristrutturazione o di trasformazione funzionale deve avvenire nel rispetto dei valori ambientali, caratterizzati dalla struttura urbana non particolarmente complessa e ricca di funzioni civili e religiose, ancorché dotata di cortine

edilizie antiche, continue e riconoscibili.

Sono da considerare parte integrante dei nuclei storici anche le aree di pertinenza funzionale o visiva di edifici e nuclei isolati, le aree non edificate, il verde e le fasce di rispetto o di protezione visiva, gli edifici di costruzione o ricostruzione recente interclusi o accorpati ad un agglomerato storico.

I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art.54 Ambiti ed elementi di valenza paesistica.

Entro il perimetro dei nuclei di antica formazione si applicano le seguenti disposizioni:

a) deve essere tutelata l'integrità del reticolo viario, che ha determinato l'impianto originario, dell'impianto urbano, e conservate le tipologie edilizie storiche, evidenziando i caratteri di unitari età e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio, come materiali, componenti edilizie, colori, ecc.

b) la destinazione d'uso dovrà essere coerente con gli elementi tipologici, formali e strutturali del singolo organismo edilizio, valutato in relazione alla prevalenza dell'interesse storico

c) è ammesso l'interventi edilizio diretto

Art.58.2 Insedimenti rurali di interesse storico (cascine) – P.R.

Il Documento di Piano individua l'edificato rurale (cascine) che 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 il loro recupero funzionale assume significato di memoria storica oltre che sociale.

Tale recupero dovrà riguardare gli usi e gli interventi consentiti nonché le cautele atte a conservare, negli edifici esistenti, i caratteri strutturali, tipologici, morfologici e di rilievo ambientale meritevoli di tutela oppure i criteri, cui ispirare le trasformazioni necessarie a ricondurre i suddetti edifici al rispetto dei tradizionali valori ambientali dell'edilizia rurale lodigiana.

“La ristrutturazione delle abitazioni rurali da parte di proprietari non imprenditori agricoli è concessa con le seguenti prescrizioni:

- gli interventi riguardino unicamente gli edifici originariamente abitativi e non le strutture legate all'attività agricola, ancorché dismessa;
- l'unità immobiliare così ottenuta sia destinata a residenza unifamiliare
- siano pagati gli oneri concessori secondo le medesime tariffe stabilite per l'Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione (B) di cui all'art. 43 del presente regolamento
- nel caso di manutenzione straordinaria siano sottoposti alla disciplina della D.I.A.;
- nel caso di ristrutturazione dell'edificio abitativo:
 - siano sottoposti alla disciplina del Permesso di Costruire
 - non siano attuate modifiche di sagoma;
 - sia mantenuta la volumetria originaria riferita unicamente alla porzione residenziale;;
 - non sia modificata l'ubicazione del fabbricato all'interno dell'area di sedime
 - nel caso in cui sia dimostrato come tecnicamente indispensabile un ampliamento per ottenere condizioni di abitabilità minime in funzione di residenze unifamiliari è permesso:
 - o un incremento della volumetria esistente residenziale del +20%
 - o estendere gli interventi di ristrutturazione anche alla porzione di strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo – con esclusione delle tettoie – quando le suddette strutture siano sostanzialmente incorporate nella parte abitativa

In tutti gli altri casi il recupero delle cascine può essere concesso esclusivamente ad insindacabile giudizio da parte dell'Amministrazione Comunale, mediante predisposizione di Piano attuativo di recupero (PR), che, previa lettura degli immobili e della loro localizzazione ne valuta i costi ed i benefici per la comunità.

E' ammissibile il recupero della volumetria previa asseverazione da parte di un tecnico abilitato da cui risulti l'impossibilità del recupero strutturale per fatiscenza degli immobili. In tal caso è ammessa la demolizione e ricostruzione con mantenimento della volumetria esistente, salvo possibilità di aumento massimo del 10% dell'esistente solo in caso di adeguamenti igienico,sanitari e di altezza secondo quanto previsto dalle vigenti norme sanitarie.

Per il calcolo del volume esistente sono da considerarsi i seguenti parametri:

1- *Con destinazione d'uso Residenziale:*

Sono da considerarsi tutti i locali ad uso residenza, ricoveri chiusi ed aperti anche su tre lati ad uso fienili, stalle, depositi, ecc.. facenti parte del vecchio nucleo cascinale. Non sono da considerarsi: tutte le strutture prefabbricate in calcestruzzo o ferro sia chiuse che aperte di recente costruzione, mangiatoie anche coperte, silos, manufatti tecnologici, costruzioni in precario e superfetazioni accessorie.

2- *Con destinazione d'uso ricettiva e di servizio:*

Sono da considerarsi tutti i locali ad uso residenza, ricoveri chiusi ed aperti anche su tre lati ad uso fienili, stalle, depositi, ecc.. facenti parte del vecchio nucleo cascinale comprese tutte le strutture prefabbricate in calcestruzzo o ferro chiuse. Non sono da considerarsi le strutture prefabbricate aperte di recente costruzione, mangiatoie anche coperte, silos, manufatti tecnologici, costruzioni in precario e superfetazioni accessorie.

In tali cascine l'intera consistenza edilizia storica esistente può essere riutilizzata ad uso abitativo ed a quelle attività di servizio pubbliche e private compatibili con essa, ivi comprese le destinazioni socio ricreative, culturali, turistiche, sportive, ricreative e laboratori d'arte, mestieri o professioni. Non sono ammesse attività industriali ed artigianali e tutte quelle attività che siano causa di rumori ed inquinamento.

Il recupero deve tendere alla massima conservazione ed alla ristrutturazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche esistenti.

Non sono ammessi elementi architettonici quali: rivestimenti murali plastici, colorazione facciate non tipiche, infissi in lega leggera, tapparelle avvolgibili, zoccolature e rivestimenti in marmo levigato ed in ceramica, contorni lapidei alle aperture (spalle, voltini ad eccezione dei davanzali e soglie). Sono vietate le opere morfologicamente e stilisticamente improprie quali: controsoffittature di androni e porticati, chiusure, anche con soli serramenti, di eventuali spazi coperti ma aperti (portici e logge), nuovi balconi ed altri corpi aggettanti. Le eventuali nuove costruzioni devono uniformarsi con i caratteri tipo morfologici riscontrabili nella tipologia della cascina lodigiana.

Devono essere conservati tutti gli elementi costruttivi dell'originario assetto tipologico (androni, volte in muratura, solai a cassettoni se di buona fattura, colonne e quant'altro sia riconosciuto meritevole di salvaguardia).

Devono essere eliminate tutte le parti turbative che non abbiano nessun significato né architettonico né storico inserite in precedenti o recenti manomissioni.

Le pavimentazioni di spazi esterni devono essere realizzate possibilmente con materiali tradizionali quali: ciottoli, cotto, pietre naturali od altri materiali simili e, se moderni compatibili.

Le coperture devono essere con struttura in legno e manto finale in coppi tradizionali, eventuali aperture di abbaini e lucernari devono essere strettamente indispensabili e sufficienti a garantire il rapporto aeroilluminanti. Sono ammesse aperture sulle falde dei porticati al fine di garantire il rapporto aeroilluminanti. Gli sporti di gronda devono rispettare gli aggetti preesistenti ed essere realizzate con materiali tradizionali (legno, cotto, beola). I solai e le coperture dei fabbricati che presentino elementi di pregio architettonico non possono subire variazioni delle quote d'imposta; il consolidamento ed eventuale rifacimento delle strutture deve mantenere o reiterare le caratteristiche figurative preesistenti.

Non sono ammessi costruzioni di box e locali accessori al di fuori della proiezione della superficie coperta; sono ammessi box completamente interrati e posti macchina scoperti in appositi spazi aperti e piantumati.

L'efficacia del titolo abilitativo è subordinato alla preventiva rinuncia da parte del proprietario e dell'eventuale conduttore non solo della struttura a cascina, ma anche dei terreni agricoli di pertinenza alla realizzazione di nuovi volumi aventi destinazione agricola ed alla dichiarazione che l'intervento urbanizzativo di trasformazione non comprometta l'assetto del territorio agricolo e dell'ambiente circostante. In tal caso dovranno essere prodotte opportune relazioni tecniche, agronomica e geologica che verifichino la fattibilità dell'intervento.

Sono fatte salve le disposizioni legislative che regolano il recupero della cascine dimesse.

Le modalità di intervento dovranno altresì rispettare quanto indicato agli art. 17-18-19 delle presenti norme, relative alla Zona omogenea B1 di riqualificazione urbana.

Agli insediamenti rurali di interesse storico si applicano le seguenti disposizioni:

a) gli interventi di recupero dei manufatti esistenti devono privilegiare il rispetto della morfologia dell'insediamento, dei caratteri tipologici e dei materiali costruttivi tipici del luogo

b) gli interventi di nuova edificazione, dove ammessi, devono ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia per gli aspetti tipologico funzionali che per quelli architettonico – espressivi e avere destinazione compatibile

con la prosecuzione dell'attività agricola senza alterare i caratteri e gli elementi di contesto territoriale, i tracciati stradali poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione, le siepi, i filari alberati, elementi storico testimoniali riconducibili alla originaria partizione agraria

Le modalità di intervento ammesse per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art.51.

Art.58.3 "P.R. CASCINA MOLINAZZO"

Tale zona comprende le aree perimetrate in cartografia, corrispondenti al sedime della Cascina Molinazzo, ubicata a sud dell'edificato nei pressi della linea ferroviaria. Attualmente è occupata da un insediamento produttivo agricolo, inattivo. L'amministrazione, ritenuta tale area dismessa incompatibile con il tessuto residenziale limitrofo, prevede la trasformazione funzionale con destinazione prevalentemente residenziale.

L'intervento è subordinato all'approvazione di un Piano di Recupero secondo il perimetro individuato nella tavola PR01. Il P.R. si attua per mezzo di interventi diretti ai sensi Legge 05/08/1978 N° 457 e s.m.i. e del DPR 380/01 e s.m.i. Parte dell'area è assoggettata al vincolo di inedificabilità imposto dalla fascia di rispetto del depuratore. Su tale area non è consentita l'edificazione ma solo la piantumazione.

La progettazione dovrà curare il recupero, la valorizzazione e la rivitalizzazione dei caratteri ambientali evitando di creare discontinuità e lacerazioni nella unitarietà della struttura urbana esistente.

Per le norme morfologiche e di ornato valgono le prescrizioni degli artt. 43 e 58.2 delle presenti N.T.A..

Per quanto concerne il calcolo dei volumi sono da considerarsi tutti i locali ad uso residenza, ricoveri chiusi ed aperti anche su tre lati ad uso fienili, stalle, depositi facenti parte del vecchio nucleo cascinale e le strutture prefabbricate in calcestruzzo. Non sono da considerarsi: le strutture in ferro sia chiuse che aperte di recente costruzione, mangiatoie anche coperte, silos, manufatti tecnologici, costruzioni in precario e superfetazioni accessorie.

Data la vicinanza con la ferrovia e il vicino depuratore, il P.R. dovrà obbligatoriamente prevedere la realizzazione di una fascia alberata posta lungo il confine sud a mitigazione dell'impatto odorigeno del depuratore e dell'impatto acustico della ferrovia.

Il Piano di Recupero dovrà prevedere la cessione al Comune delle aree di standard urbanistico nella misura stabilita da piano (39mq/abitante/150mc edificabili, di cui il 30% da ubicare in loco e il restante 70% da monetizzare).

Art.58.4 Elementi storico - architettonici

Sono da considerare quali elementi storico-architettonici gli edifici storici, religiosi, civili, militari, rurali, ville, parchi e giardini storici, edifici di archeologia industriale, luoghi e scenari della memoria storica e loro ambiti paesistici e spaziali di pertinenza, testimonianze significative della storia e della cultura, che costituiscono emergenze puntuali. Gli elementi storico - architettonici comprendono, altresì, le emergenze paesistiche complesse, caratterizzate dalla presenza di più elementi strettamente interconnessi e caratterizzanti il territorio.

Gli elementi individuati comprendono sia i beni vincolati ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, sia beni ritenuti di valore storico - architettonico e individuati negli elaborati del PGT. Le modalità di intervento ammesse per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione.

Agli elementi storico - architettonici si applicano le seguenti disposizioni:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di risanamento conservativo e di restauro devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi

b). gli interventi ricostruttivi o di recupero dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto riguardante non solo i caratteri storico architettonici dei singoli manufatti, ma esteso all'intero contesto in cui il bene è inserito e di uno studio complessivo che consideri tutte le sue componenti, architettoniche, materiche e dei colori.

Art.59 Disposizioni generali di salvaguardia storico-ambientale e paesistico

Il P.G.T con la disciplina contenuta nel presente articolo e nel Documento di Piano "Vincoli e tutele" recepisce e

sviluppa quanto previsto dal P.T.C.P. della Provincia di Lodi.

gli edifici pubblici di interesse storico e monumentale sottoposti alle disposizioni della Legge 1 Giugno 1939 n. 1089, ora D.L. del 29/10/1999 n. 490.

Nell'elaborato cartografico "Carta dei vincoli" vengono riportati i seguenti elementi :

- ambiti assoggettati alla tutela di cui alle leggi D.Lgs 42/2004 e 431/1985 (ora D.Lgs. 490/99);
- centri e nuclei storici (art. 19 delle NTA – prima levata IGM);
- viabilità storica (art. 20 delle NTA)

In particolare :

beni assoggettati al D.Lgs. 490/99

beni vincolati dal PTCP vigente sono :

- Chiesa di San Floriano , architettura religiosa,parrocchiale scheda SIRBEC n.25
- Oratorio dei Morti del Contagio, architettura religiosa rilevanza locale, scheda SIRBEC n.26
- Mortorino, architettura sociale, rilevanza sovralocale, scheda SIRBEC n.27
- Villa Pallavicino Trivulzio Belgioioso ,architettura civile/residenziale, rilevanza sovralocale, scheda SIRBEC n.28;
- Casa Vittorio Veneto, architettura civile/residenziale, rilevanza locale, scheda SIRBEC n.29;
- Casa Monfalcone, architettura civile/residenziale, rilevanza locale, scheda SIRBEC n.30
- Casa il Carso, architettura civile/residenziale, rilevanza locale scheda SIRBEC n.31
- Cascinale Paolo, architettura civile/residenziale, rilevanza locale scheda SIRBEC n.32
- Cascina Grande architettura spontanea/ rurale-minore
- rilevanza locale scheda SIRBEC n. 35
- Uccellaia , architettura spontanea/ rurale-minore
- rilevanza locale, scheda SIRBEC n.36
- Cascina Cascinetta, architettura spontanea/ rurale-minore
- Rilevanza locale scheda SIRBEC n.37
- Cascina ivizia, architettura spontanea/ rurale-minore
- rilevanza locale scheda SIRBEC n.38
- Cascina Corradina, architettura spontanea/residenziale minore,
- rilevanza locale, scheda SIRBEC n.39
- Cascina Molinazzo, architettura produttiva, rilevanza locale, scheda SIRBEC n.40
- Cascina Balbana, architettura produttiva, rilevanza locale, scheda SIRBEC n.41
- Cascina Cigolina, architettura produttiva, rilevanza locale, scheda SIRBEC n.42
- Cascina Arbasi, architettura produttiva, rilevanza locale, scheda SIRBEC n.43
- Cascina Foina, architettura produttiva, rilevanza locale, scheda SIRBEC n.44
- Cascina Regona I, architettura produttiva, rilevanza locale, scheda SIRBEC n.45
- Cascina Regona II, architettura produttiva, rilevanza locale, scheda SIRBEC n.46
- Cascina Regona III, architettura produttiva, rilevanza locale, scheda SIRBEC n.47
- Cascina Ricotti, architettura produttiva, rilevanza locale, scheda SIRBEC n.48
- Cascina Carbonara I, architettura produttiva, rilevanza locale, scheda SIRBEC n.49
- Cascina Carbonara II, architettura produttiva, rilevanza locale, scheda SIRBEC n.50
- Cascina Carbonara III, architettura produttiva, rilevanza locale, scheda SIRBEC n.51
- Cascina Camponi, architettura produttiva, rilevanza locale, scheda SIRBEC n.52
- *corsi d'acqua vincolati n. D.Lgs 42/04 art. 142 comma 2 lettera C;*
- *fascia di tutela lungo i corsi d'acqua D.Lgs 42/04 art. 142 comma 2 lettera C;*
- *fascia di tutela ambientale lungo i corsi d'acqua;*
- *viabilità di interesse storico (art. 20 Norme di attuazione del P.T.P.R. della Regione Lombardia)*
- *fascia di esondazione (Fascia A) - P.A.I.;*
- *fascia di deflusso della piena (Fascia B) - P.A.I.;*
- *fascia di deflusso della piena (Fascia C) - P.A.I.;*
- *fascia di rispetto cimiteriale;*
- *fascia di rispetto dei pozzi;*
- *Rispetto all'impianto di depurazione consortile*
- *confine comunale.*

a) gli edifici e i manufatti idraulici di particolare pregio storico e architettonico che, pur non essendo vincolati ai sensi del D.L. 490/99 e delle leggi vigenti in materia di tutela delle cose di interesse artistico e storico,

presentano carattere di particolare interesse storico, architettonico ed ambientale e quindi meritevoli di tutela integrale;

- b) Corsi d'acqua D.Lgs 42/04 art. 142 comma 2 lettera C:
 - Colatore Allacciante Gandiolo
- c) corsi d'acqua derivatori individuati con apposita simbologia negli elaborati grafici.
- d) La viabilità storica ex. art. 20 comma 2 delle N.T.A. del P.T.P.R. ed in particolare:

Art.60 Tutela e salvaguardia dei valori ambientali negli interventi sulla rete irrigua e tutela delle acque dall'inquinamento

Le acque superficiali e sotterranee costituiscono un sistema complesso formato da un reticolo idrografico superficiale gerarchizzato in tratti principali e secondari, connesso ai corpi idrici sotterranei a loro volta distinti in falda freatica superficiale e falde profonde.

Per garantire adeguata tutela dei valori ambientali, gli interventi sulla rete irrigua dovranno essere progettati ed attuati in conformità con le previsioni del P.T.C.P. nonché in modo da escludere o, comunque mitigare gli effetti sul contesto, con particolare riferimento al patrimonio arboreo e dell'ambiente naturale; gli interventi eccedenti la manutenzione e che comportino il taglio di alberi lungo le sponde possono essere assentiti dagli enti competenti in base ai criteri contenuti nel P.T.C.P.

Ove vengano dismesse rogge o lanche deve comunque essere mantenuta la bocca d'acqua che garantisca il mantenimento dell'ambiente naturale esistente. Anche nel caso in cui gli interventi di bonifica o di riordino irriguo comportanti la razionalizzazione idraulica di un fascio di rogge e di recupero funzionale di un solo alveo, se autorizzati, deve essere garantito quanto previsto dal presente comma. Le fasce destinate a percorsi di servizio debbono essere di una profondità minore di cinque metri (tale profondità va contenuta in tre metri rispetto ai colatori). Sui terreni prossimi alla rete irrigua non è consentito, per una profondità di dieci metri dalla sponda, lo smaltimento mediante fertirrigazione dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici di qualsiasi tipo.

Restano salve le disposizioni più restrittive dei programmi di bonifica e dei piani di riordino irriguo. Il taglio degli alberi comporta comunque l'obbligo, a carico di chi ha eseguito il taglio del medesimo, della messa a dimora di altrettanti esemplari di adeguata essenza.

Per i corsi d'acqua decretati "acque pubbliche" ai sensi dell'art. 1 del T.U. sulle acque e impianti elettrici approvato con R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 (Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici) si rimanda alle disposizioni di polizia idraulica del R.D. 25 luglio 1904, n. 523 (Testo Unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie).

A tutela e salvaguardia delle acque sul territorio comunale si applicano le seguenti disposizioni:

- a) gli scarichi idrici dovranno possedere requisiti di qualità compatibili con l'effettivo stato del recettore
- b) deve essere favorita l'immissione delle acque pluviali sul suolo e nei primi strati del sottosuolo, evitando comunque condizioni di inquinamento. Nella realizzazione dei nuovi interventi di urbanizzazione e di infrastrutturazione vanno definite opportune aree atte a favorire l'infiltrazione e l'invaso temporaneo diffuso delle precipitazioni meteoriche
- c) le immissioni dirette delle acque meteoriche negli alvei fluviali devono essere ridotte, favorendo opportune soluzioni progettuali e individuando aree in grado di fermare temporaneamente le acque nei periodi di crisi e di regolarne il deflusso al termine degli stessi

1 Fascia di rispetto lungo i corsi d'acqua (L.431/1985)

Ogni intervento in queste zone è subordinato all'ottenimento dell'autorizzazione paesistica ai sensi della L. D.Lgs 42/2004, secondo le modalità previste dalla L.R. 18/1997.

2 Aree di bonifica

Si definiscono aree di bonifica quelle per le quali siano state attivate le procedure previste dall'art. 17 del D.lgs. 22/97 e del D.M. 25 ottobre 1999 n.471/99 a causa di un potenziale o reale pericolo di contaminazione del suolo,

del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee D.Lgs.152/2006.

I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione di cui all'Art.54 Ambiti ed elementi di valenza paesistica.

3 Tutela della fauna

Rientrano tra le categorie da tutelare di cui all'Elenco 1 del PTCP:

- a) le presenze faunistiche del territorio provinciale importanti per il mantenimento della biodiversità e degli equilibri ecologici
- b) l'elenco di specie guida che, per il loro elevato valore di indicatore ambientale, costituiscono un riferimento operativo per le azioni di ricostruzione degli habitat e della rete ecologica
- c) l'elenco delle specie non locali presenti sul territorio provinciale, che costituiscono un fattore di danno per le popolazioni di fauna locale
- d) l'elenco delle specie ritenute prioritarie ai fini degli interventi conservativi

Si rimanda alla Direttiva sull'avifauna 79/409/CEE, e la L.R. 26/1993 sulla protezione della fauna selvatica e la disciplina dell'attività venatoria, nonché la D.G.R. 20 Aprile 2001 n. 6/4345.

Art. 61 Tutela e salvaguardia dei valori ambientali, naturali e paesistici

1 Tutela della flora

Le specie floristiche tutelate ai sensi della L.R. 33/1977, art. 22 comma 1 .

E' vietata la raccolta delle specie tutelate nel rispetto delle leggi regionali in materia di tutela della flora.

2 Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità

Sono le aree del territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna. I criteri e le modalità di intervento ammesse all'interno dei corridoi ecologici rispondono al principio della riqualificazione di cui all'Art.50

In tali ambiti non è consentita la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi.

Iniziative e azioni

La tavola PR 2 Carta Unica del Piano delle Regole individua i corridoi ecologici e le direttrici di connessione definendone le modalità di intervento per le edificazioni esistenti in modo che le trasformazioni non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica.

3 Varchi funzionali ai corridoi ecologici

Dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti si realizzeranno i varchi al fine di consentire la continuità delle aree e la corretta funzionalità

A tali aree si applicano le seguenti disposizioni:

- a.- in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo ineditato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico
- b.- nelle situazioni di maggior criticità, ai fini della continuità dei corridoi ecologici, dovranno essere progettati di rinaturizzazione per il rafforzamento del corridoio ecologico.

4 Barriere infrastrutturali ed interferenze con la rete ecologica

Sono le aree rese discontinue dall'attraversamento delle principali infrastrutture viarie esistenti e programmate con gli elementi della rete ecologica.

Nei punti di discontinuità causati dalla presenza delle infrastrutture esistenti, in particolare sulle infrastrutture da realizzare, si dovranno prevedere i passaggi faunistici, con il relativo impianto vegetazionale di invito e di copertura. Le modalità di intervento ammesse per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione.

5 Aree boscate

Boschi definiti ai sensi della Legge Regionale n. 27/2004 e s.m.i. nonché le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea che per caratteristiche e collocazione assumono interesse paesistico. Gli indirizzi per la gestione dei boschi sono contenuti nelle disposizioni della legislazione e regolamenti regionali. Le modalità di intervento ammesse per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art.54 Ambiti ed elementi di valenza paesistica e Art.56 Ambiti di rilevanza naturalistica..

6 Arbusteti, Siepi, Filari

Le unità ecosistemiche costituenti la struttura di riferimento per la costituzione della rete ecologica sono: arbusteti, siepi e filari. Le modalità di intervento ammesse per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art.54 Ambiti ed elementi di valenza paesistica e Art.56 Ambiti di rilevanza naturalistica.

8 Alberi di interesse monumentale

Esemplari arborei singoli, in gruppo o in filare di alto pregio naturalistico, storico, paesaggistico e culturale. Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art.50 e Art.52 Ambiti di rilevanza naturalistica.

E' vietato danneggiare o abbattere gli alberi di interesse monumentale. L'abbattimento può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative. In tal caso l'abbattimento viene autorizzato dai comuni previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomiche - forestali.

9 Stagni, lanche, zone umide estese, spiaggioni fluviali

Ecosistemi caratterizzati da acque lentiche basse, contraddistinte dalla elevata produttività primaria e rivestono un ruolo importante in termini di biodiversità.

Sono aree caratterizzate da acque lentiche basse , contraddistinte da elevata produttività primaria e rivestono un ruolo importante per che rappresentano per la biodiversità.

Si tratta di una tipologia ambientale dalle caratteristiche peculiari, contraddistinta da una morfologia fortemente dinamica tanto a livello infra-annuale, in relazione alle variazioni del livello idrometrico, quanto nel medio-lungo termine, per il continuo, duplice processo di erosione-sedimentazione.

Gli spiaggioni, tipologia ambientale dalle caratteristiche peculiari originati da un accumulo del materiale detritico trasportato dalla corrente, possono essere in continuità con le rive, oppure occupare la parte esterna di isole fluviali.

L'estensione, l'altezza rispetto al livello del fiume e, naturalmente, l'andamento delle precipitazioni, influenzano le caratteristiche del soprassuolo: quest'ultimo si presenta spoglio, sabbioso o, più raramente, ciotoloso, nei pressi del corso vivo del fiume e comunque nelle zone più basse e quindi più facilmente soggette a periodica sommersione.

Allontanandosi dalla riva oppure spostandosi in aree, anche prossime alla stessa, in cui il processo di accumulo ha creato una sopraelevazione tale da metterle al riparo dai rigonfiamenti tipici del periodo primaverile e autunnale, si riscontra un processo di colonizzazione di piante erbacee di varie specie, in grado di estendersi in modo continuo nelle zone più riparate, ove facilmente si insediano anche roveti e arbusteti e piante erbacee di varie specie.

A queste aree ecosistemiche si applicano le seguenti disposizioni:

- E' vietata la loro soppressione, nonché qualsiasi intervento modificato che ne depauperi la loro naturalità;

-Il Piano incentiva queste aree di valore naturalistico e contribuisce anche con contributi economici al loro potenziamento al fine di garantirne l'esistenza che rappresenta un brano di naturalità in un ambiente completamente antropizzato.

Le modalità di intervento ammesse per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art.54 Ambiti ed elementi di valenza

Paesistica e Art.56 Ambiti di rilevanza naturalistica.

A tali elementi si applicano le seguenti disposizioni:

- a) è vietata la loro soppressione, nonché qualsiasi intervento che ne depauperi il grado di naturalità

- b) sono ammessi esclusivamente interventi di naturalizzazione
- c) deve essere incentivata la fruibilità di questi luoghi, con modalità non impattanti sugli equilibri ecologici

PAI (Pubblicato sulla G.U. n. 183 del 8 Agosto 2001 del CPM 24 Maggio 2001)

Il Piano con particolare riferimento a quanto disposto dagli artt.4.2 e 4.3 della delibera regionale GR n. 7/7365 del 11 Dicembre 2001, recepisce le disposizioni contenute nel PAI (Piano di Assetto Idrogeologico - Pubblicato sulla G.U. n. 183 del 8 Agosto 2001 del DCPM 24 Maggio 2001).

Finalità e contenuti (art. 1 comma 6 delle NTA del PAI)

Nei tratti dei corsi d'acqua a rischio di asportazione della vegetazione arborea in occasione di eventi alluvionali, così come individuati nell'allegato 3 al Titolo I – Norme per l'assetto della rete idrografica e dei versanti, è vietato, limitatamente alla fascia A, di cui all'art. 29 delle NTA del PAI, l'impianto e il reimpianto delle coltivazioni a pioppeto.

Fascia di deflusso della piena (Fascia A) (art. 29 delle NTA del PAI)

Nella fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

Nella fascia A sono vietate:

- a. Le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modificano l'assetto idrogeologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b. La realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 Febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3 lett. l);
- c. La realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, lett. m);
- d. Le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m. dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprasuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 Maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 Luglio 1904, n. 523;
- e. La realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f. Il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

Sono per contro consentiti:

- a. al cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- a. Gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- b. Le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- c. I prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc annui;
- d. La realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- e. I depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- f. Il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- g. Il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- h. Il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, lett. m), del D.Lgs. 5 Febbraio 1997, n.

22;

l. L'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 Febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs.22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità valicato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art.6 del suddetto decreto legislativo;

m. L'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella fascia A.

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Fascia di esondazione (Fascia B) (art. 30 delle NTA del PAI)

Nella fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

Nella fascia B sono vietate:

a. Gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;

b. La realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 Febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3 lett. l);

c. In presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29:

a. Gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;

b. Gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dall'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo articolo 38, espresso anche sulla base di quanto previsto dall'art. 38 bis;

c. La realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;

d. L'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 15271999 e successive modifiche e integrazioni;

e. Il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dall'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo articolo 38, espresso anche sulla base di quanto previsto dall'art. 38 bis;

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Demanio fluviale e pertinenze idrauliche e demaniali (art. 32 delle NTA del PAI)

Il Piano assume l'obiettivo di assicurare la migliore gestione del demanio fluviale. A questi fini le Regioni trasmettono all'Autorità di Bacino i documenti di ricognizione anche catastale del demanio dei corsi d'acqua interessati dalle presenti norme, nonché i titoli abilitativi in atto relative a detti territori, con le date di rispettiva scadenza. Le Regioni provvederanno altresì a trasmettere le risultanze di dette attività agli enti territorialmente interessati per favorire la formulazione di programmi e progetti.

Fatto salvo quanto previsto dalla Legge 5 Gennaio 1994, n. 37, per i territori demaniali, i soggetti di cui all'art. 8 della citata Legge, formulano progetti di utilizzo con finalità di recupero ambientale e tutela del territorio in base ai quali esercitare il diritto di prelazione previsto dal medesimo articolo 8, per gli scopi perseguiti dal presente Piano. Per le finalità di cui al presente comma, l'Autorità di Bacino, nei limiti delle sue competenze, si pone come struttura di servizio.

Le aree del demanio fluviale di nuova formazione, ai sensi della Legge 5 Gennaio 1994, n. 37, a partire dalla data di approvazione del presente Piano, sono destinate esclusivamente al miglioramento della componente naturale della regione fluviale e non possono essere oggetto di sdemanializzazione.

Nei terreni demaniali ricadenti all'interno delle fasce A e B, fermo restando quanto previsto dall'art. 8 della Legge 5 Gennaio 1994, n. 37, il rinnovo e il rilascio di nuovi titoli abilitativi sono subordinati alla presentazione di progetti di gestione, d'iniziativa pubblica e/o privata, volti alla ricostituzione di un ambiente fluviale diversificato e alla promozione dell'interconnessione ecologica di aree naturali, nel contesto di un processo di progressivo recupero della complessità e della biodiversità della regione fluviale.

I predetti progetti di gestione, riferiti a porzioni significative e unitarie del demanio fluviale, devono essere strumentali al raggiungimento degli obiettivi del Piano, di cui all'art. 1, comma 3 e all'art. 15, comma 1, delle norme di Piano, comunque congruenti alle finalità istitutive e degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti e devono contenere:

- L'individuazione delle emergenze naturali dell'area e delle azioni necessarie alla loro conservazione, valorizzazione e manutenzione;
- L'individuazione delle aree in cui l'impianto di specie arboree e/o arbustive, nel rispetto della compatibilità col territorio e con le condizioni di rischio alluvionale, sia utile al raggiungimento dei predetti obiettivi;
- L'individuazione della rete dei percorsi d'accesso al corso d'acqua e di fruibilità delle aree e delle sponde.

Le aree individuate dai progetti così definiti costituiscono ambiti prioritari ai fini della programmazione dell'applicazione dei regolamenti comunitari vigenti.

L'organo istruttore trasmette i predetti progetti all'Autorità di Bacino che, entro tre mesi, esprime un parere vincolante di compatibilità con le finalità del presente Piano, tenuto conto degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti.

In applicazione dell'art. 6, comma 3, della Legge 5 Gennaio 1994, n. 37, le Commissioni provinciali per l'incremento delle coltivazioni arboree sulle pertinenze demaniali dei corsi d'acqua costituite ai sensi del R.D.L. 18 Giugno 1936, n. 1338, convertito, con modificazioni, dalla Legge 14 Gennaio 1937, n. 402 e successive modificazioni, devono uniformarsi, per determinare le modalità d'uso e le forme di destinazione delle pertinenze idrauliche demaniali dei corsi d'acqua, ai contenuti dei progetti di gestione approvati dall'Autorità di Bacino.

Nel caso in cui il progetto, sulla base del quale è assentita il titolo abilitativo, per il compimento dei programmi di gestione indicati nel progetto stesso, richieda un periodo superiore a quello assegnato per la durata dell'atto concessorio, in sede di richiesta di rinnovo l'organo competente terrà conto dell'esigenza connessa alla tipicità del programma di gestione in corso.

In ogni caso è vietato il nuovo impianto di coltivazioni senza titolo legittimo di titolo abilitativo.

Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico PAI (art.38 delle NTA del PAI)

Fatto salvo quanto previsto agli art.29 e 30 delle NTA del PAI, all'interno delle Fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso

e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativi. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, così come individuata dalla direttiva di cui al comma successivo, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino.

L'Autorità di bacino emana ed aggiorna direttive concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche relative alla predisposizione degli studi di compatibilità e alla individuazione degli interventi a maggiore criticità in termini d'impatto sull'assetto della rete idrografica. Per questi ultimi il parere di cui al comma 1 sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino.

Le nuove opere di attraversamento stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.

Impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile (art.38 bis delle NTA del PAI)

L'Autorità di bacino definisce, con apposite direttive, le prescrizioni e gli indirizzi per la riduzione del rischio idraulico a cui sono soggetti gli impianti di trattamento delle acque reflue, le operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti e gli impianti di approvvigionamento idropotabile ubicati nelle fasce fluviali A e B.

I proprietari e i soggetti gestori di impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, di potenzialità superiore a 2000 abitanti equivalenti, nonché di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti e di impianti di approvvigionamento idropotabile, ubicati nelle fasce fluviali A e B predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano (DPCM 24 Maggio 2001 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.183 del 8 Agosto 2001) una verifica del rischio idraulico a cui sono soggetti i suddetti impianti ed operazioni, sulla base delle direttive di cui al comma 1 del presente paragrafo (cfr. art.38bis del PAI). Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base delle richiamate direttive.

L'Autorità di bacino, anche su proposta dei suddetti proprietari e soggetti gestori ed in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt.21 e seguenti della L.18 Maggio 1989, n.183, per gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma. Nell'ambito di tali programmi l'Autorità di bacino incentiva inoltre, ovunque possibile, la delocalizzazione degli impianti di cui ai commi precedenti al di fuori delle fasce fluviali A e B.

Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica (art.39 delle NTA del PAI)

I territori della Fasce A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le regioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:

- a)** le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. C), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art.5 comma2, lett. a) della L.17 Agosto 1942, n.1150.
- b)** alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera c), si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi 3 e 4;
- c)** per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia, Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.

All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle Fasce A e/o B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.

Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite

le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art.31, lett. a), b), c) della L. 5 Agosto 1978, n.457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:

opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

a) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

b) interventi di adeguamento igienico – funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;

c) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del articolo 20 delle NTA del PAI.

La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui all'art.38 delle NTA del PAI. Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme (del paragrafo), i Comuni in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni PAI, nei termini previsti all'art.27, comma 2 delle NTA del PAI stesso, devono rispettare i seguenti indirizzi:

a) evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una funzione collettiva;

b) favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;

c) favorire nelle fasce A e B aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico – ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.

Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art.4, comma 7 del DL 5 Ottobre 1993, n.398, così come convertito in L. 4 Dicembre 1993, n.493 e successive modifiche) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del presente Piano e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi della L. 9 Luglio 1908, n.445 e 2 Febbraio 1974, n.64, nonché quelli di cui al D.Lgs. 29 Ottobre 1999, n.490 e dell'art.82 del DPR 24 Luglio 1977, n.616 e successive modifiche e integrazioni.

Per le aree inserite all'interno dei territori protetti nazionali e regionali, definiti ai sensi della L. 6 Dicembre 1991, n.394 e successive modifiche e integrazioni e/o da specifiche leggi regionali in materia, gli Enti di gestione, in sede di formazione e adozione di strumenti di pianificazione d'area e territoriale o di loro varianti di adeguamento, sono tenuti, nell'ambito di un'intesa con l'Autorità di bacino, a conformare le loro previsioni alle delimitazioni e alle relative prescrizioni del presente Piano, specificatamente finalizzate alla messa in sicurezza dei terreni.

Parte II. NORME DEL PIANO DEI SERVIZI

Titolo 1. Disposizioni preliminari e generali

Capo 1. Contenuti e definizioni

Art.62 Elaborati e contenuti del Piano dei servizi

Il Piano dei Servizi viene redatto ai sensi dell'art.9 della L.R.12/05 e s.m.i. e concorre al raggiungimento degli obiettivi strategici del Documento di Piano tendendo al miglior assetto territoriale e alla equilibrata dotazione di attrezzature pubbliche, integrazione dei servizi erogati per una migliore qualità della vita nell'ottica della salvaguardia delle risorse agricole, ambientali ed ecologiche.

I seguenti elaborati, costituiscono il Piano dei Servizi:

Elaborati

	Relazione
Ps.1	Stato dei servizi sovracomunali
Ps.2	Stato dei servizi comunali

Art. 63 Definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Sono definiti servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni di cui al presente articolo, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

La convenzione, atto di asservimento o regolamento d'uso è approvato con deliberazione di Consiglio Comunale e deve rispondere alle seguenti indicazioni:

- previsione di orari e modalità di funzionamento in coerenza con le esigenze espresse dalla comunità locale
- previsione di tariffe ridotte per particolari categorie svantaggiate o per residenti od occupati nel Comune

Nel novero dei servizi di cui al presente articolo sono ricompresi anche gli esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande, destinati ad attività ricreative e aggregative (quali bar, circoli, ristoranti mense, ed affini). Qualora tali servizi siano dati in concessione dall'amministrazione comunale a privati, la cogente convenzione dovrà prevedere specifiche clausole per la gestione dell'attività in accordo con l'etica e i costumi adeguati all'erogazione di un pubblico servizio.

I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono distinti nelle seguenti macro categorie:

- a) aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza;
- b) aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi

Art. 64 Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza

Sono così definite le parti del territorio comunale che accolgono, o che sono destinate ad accogliere le attrezzature pubbliche, o di uso pubblico, al servizio della popolazione residente o presente, di cui all'art. 9 della legge regionale n. 12/2005.

In tali zone é consentito sia completare le attrezzature esistenti, che realizzare nuove e diverse attrezzature in coerenza con la programmazione comunale (Piano dei Servizi, Piano Triennale delle Opere Pubbliche) e/o con un progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale.

Catalogo dei servizi pubblici o di uso pubblico di livello comunale e sovracomunale

<i>Categoria</i>	<i>Tipologia</i>	
Istruzione	<i>Istruzione inferiore</i>	
	Scuole per l'infanzia (materne) Scuole primarie (elementari) Scuole secondarie inferiori (medie)	
	<i>Istruzione superiore</i>	
	Scuole superiori e Formazione professionale	
	<i>Servizi formativi</i>	
Interesse comune.	<i>Servizi sociali</i>	
	Asili Nido Servizi sociali per la persona	
	<i>Servizi amministrativi pubblici</i>	
	<i>Sicurezza e Protezione Civile</i>	
	Sicurezza Polizia Locale Protezione Civile	
	<i>Poste e Telecomunicazioni</i>	
	Poste Telecomunicazioni e media	
	<i>Turismo e Fiere</i>	
	Servizi per il turismo Spazi e padiglioni fieristici ed espositivi	
	Verde e sport	<i>Verde</i>
		Verde d'arredo, piazze e aree pedonali Verde di quartiere Parchi urbani Verde connettivo Parchi Territoriali
<i>Sport</i>		
Centri polivalenti Impianti sportivi		
Parcheggi		Spazi per la sosta e servizi connessi
Attrezzature Tecnologiche		Attrezzature per le reti e la distribuzione Centri di smaltimento e trattamento rifiuti Attrezzature comunali (come depositi e magazzini) Altre attrezzature
Attrezzature religiose	Chiese ed altri luoghi di culto Oratori e centri sportivi aggregati Centri religiosi, Uffici ecclesiastici e servizi connessi	
Attività ricreative	Esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande, regolati da convenzione	

L'eventuale realizzazione di tali attrezzature e la loro gestione, da parte di singoli soggetti privati o da parte di Enti, proprietari o meno delle aree.

Nel caso in cui l'intervento venga effettuato da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale (come per le opere religiose, o nel caso previsto ai commi successivi) verrà rilasciato idoneo titolo abilitativo alla costruzione.

Art. 65 Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi

Sono le aree destinate ad accogliere le attrezzature e gli edifici ritenuti necessari per il soddisfacimento delle esigenze sociali e per la salute degli addetti delle aziende insediate nella zona, servizi volti a migliorare le condizioni di lavoro e della popolazione residente.

Esse sono di norma destinate alla realizzazione di parcheggi per le aziende e gli addetti, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed altre funzioni equivalenti (ricreative, culturali, associative, ecc.). Gli interventi potranno essere effettuati dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti anche privati (artigiani e loro associazioni, industriali e loro associazioni, enti vari, singole aziende private, ecc.).

Titolo 2. Disposizioni attuative e specifiche

Capo 1. Attuazione del Piano dei servizi

Art. 66 Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi

Le previsioni del Piano dei servizi si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico individuate sulla tavola Piano dei Servizi di cui all'Art. 58 vincolate ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n° 12/2005.

L'acquisizione da parte del Comune può avvenire tramite esproprio o acquisizione bonaria, nei termini di legge, ovvero tramite cessione gratuita (diretta o attraverso l'acquisizione di aree soggette a perequazione) da parte dei privati nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani attuativi o degli Ambiti di trasformazioni.

Nella tavola n1. del Piano dei servizi: **"Catalogo dei servizi esistenti e di progetto"**, mediante apposita simbologia, sono individuate le aree e le reti di proprietà pubblica e quelle di proprietà private di uso pubblico l'uso pubblico che costituiscono l'armatura urbana dei servizi per la comunità.

Art. 67 Variante obbligatoria al Piano dei servizi

Costituisce variante al Piano dei Servizi Art.9 lettera 15 L.R.12/05 la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei servizi.

Art. 68 Concorso dei privati alla realizzazione del Piano dei servizi

I privati in forza dell'Art.9 lettera 12 L.R.12/05 hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro intero carico o in compartecipazione col Comune od altro Ente, delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi, sia su aree di loro proprietà, come su aree di proprietà del comune, o appositamente asservite all'uso pubblico. La proposta di realizzazione può anche prevedere una localizzazione diversa da quella indicata dal Piano dei Servizi, anche su aree non specificamente destinate ai servizi, purché non si tratti di aree agricole; tale diversa previsione non comporta variante del Piano dei Servizi.

Art.69 Programmazione del Piano dei servizi

Il Piano dei Servizi è strumento d'indirizzo per l'attuazione del Piano di Governo del Territorio e può essere modificato e aggiornato ai sensi della vigente legislazione; il Comune, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle opere pubbliche e relativi aggiornamenti, verifica lo stato d'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli eventuali adeguamenti.

Art. 70 Limiti delle costruzioni nelle aree a servizi

I parametri urbanistici ed edilizi per l'edificazione nelle aree del Piano dei Servizi sono di norma quelle degli ambiti di riqualificazione urbana.

In particolari casi potranno essere diversi e definiti in sede di approvazione del progetto esecutivo,tenendo conto della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale.

Capo 2. Disposizioni specifiche per i piani esecutivi e le aree di trasformazione

Art. 71 Dotazione di servizi nei piani esecutivi e negli ambiti di trasformazione

Ogni ambito di trasformazione definisce la dotazione minima di servizi pubblici da cedere gratuitamente con atto

notarile convenzionato all'Amministrazione comunale. La quantità di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico sono indicate nelle singole schede degli ambiti di trasformazione, e potranno essere soddisfatte in parte in ambito da convenzionare, in parte in altri ambiti del territorio comunale e dalla monetizzazione secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale.

La dotazione di servizi come indicato nelle schede attuative e comunque non inferiore a 45 mq / abitante per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro 150 mc / abitante, 100 mq /100 mq di S.I.p. per le destinazioni commerciali e terziarie e 10 mq /100 mq di S.I.p. per le destinazioni produttive secondarie.

Art.72 Monetizzazione nei piani esecutivi e negli ambiti di trasformazione

Qualora, dove espressamente consentito dalle norme d'ambito del Piano delle Regole e dalle schede dei piani esecutivi e degli ambiti di trasformazione, l'acquisizione delle aree per servizi come definite nel presente Piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere in alternativa totale o parziale della cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione. Il valore unitario di monetizzazione per le aree da cedere è definito annualmente dall'Amministrazione comunale con Delibera di Consiglio sulla base del costo dell'area e delle attrezzature necessarie per la realizzazione della struttura prevista.

Capo 3. Disposizioni specifiche diverse

Art. 73 Verde di connessione fra territorio rurale ed edificato e sistema degli elementi naturali presenti nel tessuto urbano

Ai sensi dell'art. 9.1 della legge regionale 12/2005, il Piano dei Servizi individua i corridoi ecologici ed elementi di connessione fra territorio rurale e territorio edificato, alcuni tracciati corrispondenti a corsi d'acqua naturali presenti nel tessuto urbano.

I corsi d'acqua rappresentano una presenza di naturalità da valorizzare con la cura delle sponde mediante provvedimenti di ingegneria naturalistica, la tutela, la riqualificazione e l'arricchimento degli elementi vegetazionali naturali, la pulizia.

Le aree destinate a verde di connessione, ancorché non soggette ad esproprio, hanno valore di bene ambientale e sono pertanto da tutelare e valorizzare e da mantenere aperte alla fruizione collettiva, anche tramite accordi specifici con i privati proprietari; sia che si tratti di aree pubbliche che di aree private, va conservata, qualificata e potenziata la presenza della vegetazione autoctona, incrementandola o sostituendola con una adeguata varietà di specie di diversa dimensione e lasciando il terreno allo stato naturale, libero da pavimentazioni, salvo il caso che tali aree vengano interessate da percorsi di attraversamento ciclo pedonali. Ai privati proprietari è vietato recintare tali aree e procedere a interventi sulla vegetazione esistente che non siano di ordinaria manutenzione.

La gestione delle aree pubbliche o private destinate a verde urbano presente e da realizzare sul territorio comunale rappresenta la fondamentale funzione ecologica ed ambientale nell'ambito edificato o al suo contorno e implica da parte della Pubblica Amministrazione e dei privati proprietari l'obbligo della cura e manutenzione.

-Allegato al Piano di Governo del Territorio-

Art. 74 STUDIO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (A cura di Daguati dott. Marco GEOLOGO)

**Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12
D.G.R. 22 dicembre 2005, n. 8/1566**

**Estratto delle
NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE
modificate a seguito di parere ARPA Lombardia – Dipartimento di Lodi**

Settembre 2008

A cura di Daguati dott. Marco GEOLOGO
via A. Diaz, 22 – 26845 Codogno (Lo)
tel e fax 0377.433021 – portatile 335.6785021
e-mail: marco.daguati@geolambda.it

FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO
(vedasi tavola n. 8 "Carta di Sintesi" vigente Studio Geologico)

La *Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano*, sviluppata alla scala 1:5.000 su base cartografica del vigente strumento urbanistico, è il risultato della valutazione incrociata degli elementi contenuti nella cartografia analitica con i fattori ambientali, territoriali ed antropici propri dell'area in esame.

Nella carta viene espressa la fattibilità delle scelte urbanistiche in termini geologici individuando 4 classi, ulteriormente suddivise in funzione della tipologia di rischio/fattibilità. La classificazione fornisce indicazioni generali in ordine alle destinazioni d'uso, alle cautele generali da adottare per gli interventi, agli studi e alle indagini da effettuare per gli approfondimenti del caso, nonché alle opere di riduzione del rischio ed alla necessità di controllo dei fenomeni in atto o quiescenti.

Al mosaico della fattibilità, inoltre, dovrebbero essere sovrapposte, con apposito retino, le aree soggette ad amplificazione sismica desunte dalla carta di pericolosità sismica locale. Considerata la generale pericolosità sismica locale, tuttavia, per evitare l'apposizione di un reticolo uniforme che avrebbe ricoperto l'intera superficie comunale rendendo difficilmente leggibile la carta di fattibilità, lo scenario di pericolosità è stato solamente richiamato con apposita nota all'interno della legenda.

A tal proposito, si rammenta come l'analisi territoriale abbia definito uno scenario di Pericolosità Sismica Locale "Z4a - Zona con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi" per tutto il territorio comunale: l'effetto atteso nei confronti delle onde sismiche è quello di una amplificazione litologica.

Allo scenario di Pericolosità Sismica Locale sopra indicato, inoltre, si associa quello Z3a in corrispondenza della scarpata a margine del Livello Fondamentale della Pianura, lungo la quale è atteso un effetto di amplificazione sismica di tipo topografico.

Secondo quanto stabilito dalla D.G.R. n. 8/1566/2005, pertanto, sarà necessario passare a successivi livelli di approfondimento in caso di pianificazione o progettazione di strutture strategiche e rilevanti (come individuate dal D.D.U.O. n. 19904/03 della Regione Lombardia) all'interno di tutto il territorio comunale.

Considerata la bassa intensità dei terremoti di riferimento per l'area e la relativa distanza epicentrale, inoltre, nella definizione dello scenario di pericolosità sismica locale si è ritenuto come poco probabile che il terreno possa essere soggetto a fenomeni di liquefazione o addensamento. Tale possibilità (scenario di pericolosità sismica locale Z2 "zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti quali riporti poco addensati, terreni granulari fini con falda superficiale") andrà analizzata in fase di pianificazione e/o progettazione delle strutture sopra indicate sulla base dei risultati delle indagini sui terreni da eseguirsi ai sensi del D.M. 14.09.2005 e s.m.i..

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: INDICAZIONI GENERALI

Classe 1: Fattibilità senza particolari limitazioni – In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso delle particelle.

Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni – Per le aree che ricadono in questa classe sono state rilevate puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rendono necessari approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico.

Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni – La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno. L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di specifici studi ed indagini: ciò dovrà consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le tipologie costruttive più opportune, nonché le opere di sistemazione e bonifica.

Classe 4: Fattibilità con gravi limitazioni – L'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle e dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione. Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico dovranno essere valutate puntualmente: pertanto, ai progetti di tali opere dovrà essere allegato apposito studio che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio.

Art. 75 NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE

Per una corretta programmazione e progettazione degli interventi edilizi ed urbanistici, sull'intero territorio comunale (in qualsiasi classe di fattibilità essi ricadano), varranno le norme seguenti:

art. 75 .1 Caratterizzazione geologica e geotecnica dei terreni di fondazione

Per qualsiasi nuova infrastruttura e/o edificazione e per ogni intervento che modifichi le caratteristiche delle strutture di fondazione già esistenti e/o i carichi su di essi applicati troveranno applicazione il D.M. 11.03.1988, il D.M. 14.09.2005 e il D.M. 14.01.2008 e ss.mm.ii.. In particolare, per le opere menzionate dovranno essere eseguite specifiche indagini allo scopo di definire il modello geologico e le caratteristiche geotecniche dei terreni finalizzati a un corretto dimensionamento delle fondazioni in relazione sia ai carichi ammissibili dei terreni, sia ai potenziali cedimenti. A tal fine, per l'approvazione da parte dell'Autorità comunale, a ciascun progetto dovrà essere allegato specifico studio geologico e geotecnico, all'interno del quale dovranno essere analizzati anche gli aspetti derivanti dalla pericolosità sismica locale.

art. 75 .2 Pianificazione e tutela idraulica del territorio

- a. Qualsiasi intervento di urbanizzazione e infrastrutturazione che preveda l'impermeabilizzazione di nuove superfici dovrà essere corredato da studio idraulico ed idrogeologico mirato ad individuare un adeguato recettore delle acque meteoriche al fine di consentire il corretto drenaggio delle aree interessate dagli interventi e prevenire fenomeni di esondazione dei corsi d'acqua o di alluvionamento di porzioni del territorio.
- b. Ogni intervento che possa modificare il fitto reticolato secondario, costituito dai vasi di colto ed irrigui (anche se non classificati come reticolo idrico principale o minore), dovrà prevedere, in fase progettuale, il complesso delle opere mirate al ripristino o alla realizzazione di varianti del reticolato stesso.

art. 75 .3 Disciplina delle aree già interessate da attività produttiva

Per le aree precedentemente interessate da attività produttiva assoggettate a nuovi interventi edilizi e/o urbanistici dovrà essere verificata la qualità dei suoli e/o delle acque sotterranee ed il rispetto dei limiti indicati dal D.Lgs. 152/06 in relazione all'attività pregressa o attuale ed alla destinazione urbanistica prescelta.

In particolare:

- a. I piani attuativi, i progetti di opere pubbliche e gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di

ricostruzione di fabbricati esistenti e gli interventi di nuova costruzione coinvolgenti aree precedentemente interessate da attività produttiva non possono essere approvati o assentiti se i relativi progetti non sono corredati da specifica documentazione tecnico-scientifica volta a documentare lo stato qualitativo del suolo e/o delle acque sotterranee (considerato dall'intero piano attuativo o costituente area di sedime e/o di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto).

- b. La documentazione tecnico-scientifica di cui al precedente comma deve essere costituita almeno da:
1. Un piano delle indagini preliminari, a firma di tecnico incaricato, redatto in considerazione dell'attività produttiva in atto o pregressa ed alle matrici ambientali potenzialmente compromesse ed indagate; l'esecuzione delle indagini sarà subordinata all'approvazione del piano da parte dell'Amministrazione comunale.
 2. I referti delle analisi (condotte sui terreni e/o sulle acque sotterranee come da piano delle indagini di cui al punto b1) eseguite da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovate secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia; le analisi saranno finalizzate ad accertare la qualità del suolo e delle acque in conformità al D.Lgs. 152/06 per la destinazione urbanistica, attuale e/o prevista, dell'area.
 3. La dichiarazione, a firma del proponente l'intervento, di esclusione di circostanze e di condizioni che comportino la compromissione delle matrici ambientali e la conseguente riduzione o limitazione dell'utilizzazione edificatoria del suolo in funzione sia della specifica destinazione urbanistica, sia degli standard di qualità previsti dal D.Lgs. 152/06.
 4. Ogni altro elaborato, referto o progetto prescritto dal competente ufficio comunale.
- c. Per quanto concerne le attività elencate al comma b, sarà facoltà dell'Amministrazione comunale, nei casi in cui lo ritenga opportuno, avvalersi della supervisione di ARPA per la verifica dei piani d'indagini e l'esecuzione dei campionamenti e delle analisi in contraddittorio con il proponente.
- d. L'istruttoria amministrativa dei piani attuativi e delle pratiche edilizie può prendere avvio solo una volta ultimato l'accertamento di cui al precedente comma b.2 e acquisito il parere favorevole degli organi competenti in materia di tutela ambientale, i quali potranno apportare modifiche o richiedere integrazioni in sede di parere o di approvazione.
- e. In caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui al comma b.2 e di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.
- f. Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano allorché il piano attuativo o gli interventi sopra indicati interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano insediate o vi siano state svolte attività produttive di qualsiasi tipo. Anche esternamente ad aree precedentemente interessate da attività produttiva, le suddette disposizioni si applicano altresì ove il Comune ne ravvisi – motivatamente o su conforme proposta o parere del competente organo tecnico – la necessità.
- g. In caso di area industriale dismessa si attiveranno le procedure previste dall'art. 7 della L.R. n. 1 del 02.02.2007 procedendo anche alla verifica delle matrici ambientali secondo quanto disposto dal presente articolo.
- h. Nelle aree dove sia stata effettuata un'analisi di rischio ai sensi del D.Lgs. 152/06 e siano state individuate delle CSR (concentrazioni soglia di rischio), dovrà essere prevista, per le operazioni che comportino una modifica dello stato dei luoghi (es. D.I.A. o permessi di costruire relativi ad interventi che coinvolgano il sottosuolo o portino ad un aumento delle superfici edificate), una preliminare valutazione con gli Enti competenti circa la conformità con l'analisi di rischio già eseguita o la necessità di modifica della stessa.

art. 75 .4 Tutela dei lineamenti morfologici di pregio paesistico

In accordo con il P.T.C.P. della Provincia di Lodi, allo scopo di valorizzare il patrimonio ambientale, lo studio geologico ha evidenziato tutti i lineamenti morfologici costitutivi del paesaggio, per i quali non potranno essere assentiti movimenti di terra aventi carattere straordinario e ordinario, anche se connessi con l'uso agricolo, fatta eccezione per quelli necessari al ripristino o al miglioramento delle condizioni idrauliche o idrogeologiche e quelli finalizzati alla conservazione e riqualificazione del paesaggio naturale. La tutela sarà pertanto estesa a tutti gli elementi morfologici naturali quali le scarpate e gli orli di terrazzo, i rilevati e gli avvallamenti naturali (art. 20 del P.T.C.P.), le zone umide e la relativa tipica vegetazione, generalmente associati alle forme abbandonate dei corsi d'acqua (paleovalvi, incisioni fluviali, ecc.) presenti all'interno o ai margini della valle olocenica del fiume Po e dell'incisione della Roggia Fossadazzo.

Dovranno invece essere previsti e consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari alla conservazione della sezione di deflusso del reticolo idrografico.

CLASSE 1 Fattibilità senza particolari limitazioni

art. 75 .4.1 CLASSE 1 Fattibilità senza particolari limitazioni

Non sono state individuate aree identificabili come classe 1: è stata considerata come limitante (seppur in modo modesto) la vulnerabilità intrinseca degli acquiferi. Lo studio geologico, infatti, ha evidenziato la presenza di un sistema acquifero le cui condizioni di vulnerabilità variano in funzione sia di eventuali coperture fini, sia dei valori di soggiacenza della falda. Tuttavia, anche nelle condizioni di minor vulnerabilità (ovvero nel settore centro-settentrionale del Livello Fondamentale della Pianura), il principale elemento di mitigazione è rappresentato da coperture fini aventi spessore e continuità variabili, soprattutto in corrispondenza di elementi di discontinuità morfologica (incisione del reticolo idrografico, rimaneggiamenti della superficie topografica, opere in sotterraneo ecc.).

Per tale ragione si ritiene necessario evidenziare, anche in fase di pianificazione territoriale, la necessità di sottoporre a tutela qualitativa le acque sotterranee, secondo quanto disposto dall'art. 5.

CLASSE 2 Fattibilità con modeste limitazioni

art. 75 .5 CLASSE 2A - Vulnerabilità intrinseca del primo acquifero e tutela qualitativa delle acque sotterranee

Considerati gli indici di vulnerabilità intrinseca del primo acquifero, allo scopo di tutelare le acque sotterranee da possibili contaminazioni o alterazioni qualitative, qualsiasi intervento che possa costituire una potenziale sorgente di inquinamento (quale lo stoccaggio di sostanze inquinanti e di reflui, gli impianti di depurazione, lo scarico di acque reflue nel suolo, la dispersione di fanghi utilizzati anche a scopi agronomici ecc.) dovrà essere preceduto da uno studio circostanziato sulla fattibilità dell'attività in progetto in relazione alla vulnerabilità dell'acquifero, prevedendo soluzioni finalizzate a prevenire o mitigare l'impatto sulla risorsa idrica sotterranea.

Ai sensi della tabella 1 della D.G.R. 8/1566/2006, alle superfici interessate da elevata vulnerabilità dell'acquifero è stata associata una Classe 3, come indicato nel successivo art. 7.

art. 75 .6 CLASSE 2B - Fascia C del P.A.I.

Ricade nella Classe 2 la fascia C del P.A.I. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico), adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Po con Deliberazione n. 18 del 26.04.2001 e approvato con D.P.C.M. del 24 maggio 2001. Per tale fascia si rammenta l'obbligo di predisporre un adeguato Piano di Protezione Civile e, per quanto non espressamente indicato nel presente regolamento, si rimanda alle specifiche norme di attuazione del P.A.I., in particolare agli artt. 1, 31, 32, 39, 41.

CLASSE 3 Fattibilità con consistenti limitazioni

art. 75 .7 CLASSE 3A – Aree con falda sub-affiorante e acquifero superficiale in condizioni di vulnerabilità intrinseca elevata

Sono inserite in classe 3 le aree interessate da falda sub-affiorante e/o acquifero in condizioni di vulnerabilità intrinseca elevata.

Oltre a quanto previsto dall'art. 5 per la generale tutela delle acque sotterranee, in queste aree è sconsigliata la realizzazione di scantinati e seminterrati. Nel caso di interventi edilizi sarà obbligatorio eseguire specifiche indagini di tipo idrogeologico e piezometrico al fine di valutare la profondità della falda e le sue possibili escursioni ed adottare idonei accorgimenti costruttivi per le strutture in progetto.

In fase di progettazione di nuove strutture ed opere di fondazione, oltre a quanto già previsto dall'art. 1 delle presenti norme, dovrà essere valutato il grado di saturazione dei depositi indotto dalla presenza di acqua sotterranea nel sedime di fondazione (mediamente a profondità inferiore di 2 m), la quale contribuisce ad un generale peggioramento delle caratteristiche geotecniche dei terreni.

art. 75 .8 CLASSE 3B - Scarpate morfologiche

La classe 3 si applica alle scarpate morfologiche di altezza significativa e, per una profondità di 10 m, alla fascia esterna al ciglio del terrazzo ed al piede della scarpata stessa. In particolare si evidenzia la necessità di vietare la realizzazione di qualsiasi nuova struttura, manufatto e attività (sbancamenti, bonifiche agrarie, disboscamenti, ecc.) che possa alterare la stabilità del versante acclive costituito dalla scarpata stessa.

Considerato il rischio insito nelle possibili interazioni con il lineamento morfologico, qualsiasi intervento edilizio e/o di urbanizzazione, purchè compatibile con i locali regolamenti, dovrà essere preceduto da specifico studio geologico e geotecnico di fattibilità in relazione alla stabilità della scarpata e a quella delle strutture in progetto.

CLASSE 4 Fattibilità con gravi limitazioni
--

art. 75 .9 CLASSE 4A - Reticolo idrografico

Rientra nella classe 4 tutto il reticolato idrografico (riconosciuto ai sensi della D.G.R. n. 7/7868 del 25.01.2002 e s.m.i.) e le relative fasce di rispetto estese dalla sommità di ciascuna sponda secondo specifica disciplina.

In particolare, sul reticolo idrografico e relative fasce di rispetto vigono le norme di polizia idraulica (R.D. n. 368/1904, T.U. n. 523/1904, T.U. n. 1775/1933 e s.m.i.) ed il Regolamento per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici nel Comune di San Fiorano, redatto ai sensi della D.G.R.L. n. 7/7868 del 25.01.2002 e s.m.i..

Anche se non incluso nel Reticolo idrico minore approvato dal Comune (in quanto di successiva realizzazione), per il Canale Scolmatore della Roggia Battaina saranno vigenti le norme e le fasce di rispetto previste dal T.U. n. 523/1904 e s.m.i.