



COMUNE DI
SIZIANO
PROVINCIA DI PAVIA

PGT

Piano di Governo del Territorio

**REVISIONE DEL PGT IN ADEGUAMENTO
ALLA LR n. 31/2014 E AL PTCP VIGENTE**

16

PdR

Piano delle Regole

Fascicolo

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

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del

SINDACO
dott. Matteo Pedrazzoli

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

SEGRETARIO COMUNALE
dott. Salvatore Pagano

COLLABORATORI
geom. Mauro Scano



STUDIO MOSSOLANI
urbanistica architettura ingegneria
via della pace 14 - 27045 casteggio (pavia) - tel. 0383 890096 - telefax 0383 803683

COMUNE DI SIZIANO

Provincia di Pavia

PGT

Piano di Governo del Territorio

PIANO DELLE REGOLE

REVISIONE DEL PGT IN ADEGUAMENTO ALLA LR n. 31/2014 E AL PTCP VIGENTE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

PARTE 1.	DISPOSIZIONI GENERALI	4
TITOLO I.	CONTENUTI DEL PDR E SUA ATTUAZIONE	5
ARTICOLO 1.	CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	5
ARTICOLO 2.	RAPPORTO CON GLI ALTRI DOCUMENTI DEL PGT	5
ARTICOLO 3.	ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	5
TITOLO II.	INDICI E PARAMETRI URBANISTICI.....	6
ARTICOLO 4.	DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI EDILIZI.....	6
ARTICOLO 5.	PARAMETRI ED INDICI PER L'EDIFICAZIONE	6
ARTICOLO 6.	DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE DISTANZE	9
TITOLO III.	AREE DI PERTINENZA E PARCHEGGI DI PERTINENZA	12
ARTICOLO 7.	AREE DI PERTINENZA E UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI.....	12
ARTICOLO 8.	PARCHEGGI DI PERTINENZA	12
TITOLO IV.	DESTINAZIONI D'USO.....	13
ARTICOLO 9.	DESTINAZIONI D'USO: DEFINIZIONE	13
ARTICOLO 10.	ELENCO DELLE DESTINAZIONI D'USO	14
TITOLO V.	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	17
ARTICOLO 11.	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	17
TITOLO VI.	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	20
ARTICOLO 12.	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO: DEFINIZIONE E DISPOSIZIONI GENERALI	20
ARTICOLO 13.	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO: PROCEDURE PER L'ATTUAZIONE	20
ARTICOLO 14.	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO: ONERI DI URBANIZZAZIONE E AREE PER SERVIZI.....	20
ARTICOLO 15.	RISPARMIO ENERGETICO	21
ARTICOLO 16.	BONIFICA	21
ARTICOLO 17.	RIDUZIONE DEGLI EFFETTI DEL GAS RADON SULLA SALUTE.....	21
ARTICOLO 18.	PRINCIPI DI INVARIANZA IDRAULICA E INVARIANZA IDROLOGICA	21
PARTE 2.	ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO	23
TITOLO I.	I SISTEMI DEL TERRITORIO.....	24
ARTICOLO 19.	I SISTEMI DEL TERRITORIO.....	24
TITOLO II.	SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO	25
ARTICOLO 20.	SUDDIVISIONE DEL SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO.....	25
CAPO 1.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO	26
ARTICOLO 21.	INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DEL TESSUTO STORICO E DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE.....	26
ARTICOLO 22.	AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO STORICO - A: DEFINIZIONE E DESTINAZIONE D'USO	27
ARTICOLO 23.	AMBITI AGRICOLI DEL TESSUTO STORICO - AE: DEFINIZIONE E DESTINAZIONE D'USO.....	27
ARTICOLO 24.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO: MODALITÀ DI ATTUAZIONE E MODALITÀ DI INTERVENTO	29

ARTICOLO 25.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO: ADEGUAMENTO IGIENICO E FUNZIONALE ED INCENTIVI VOLUMETRICI	30
ARTICOLO 26.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DI SOTTOTETTI ESISTENTI	30
ARTICOLO 27.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO: PRESCRIZIONI PLANIVOLUMETRICHE.....	31
ARTICOLO 28.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO: PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE	31
ARTICOLO 29.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO: AREE LIBERE.....	34
ARTICOLO 30.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO: PARCHEGGI PRIVATI.....	34
CAPO 2.	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO	35
SEZIONE 1	TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE.....	35
ARTICOLO 31.	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE: NORME GENERALI	35
ARTICOLO 32.	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.....	36
ARTICOLO 33.	AMBITI RESIDENZIALI - B1	36
ARTICOLO 34.	AMBITI RESIDENZIALI - B2.....	37
ARTICOLO 35.	AMBITI RESIDENZIALI DI ORIGINE ARTIGIANALE - BD	37
SEZIONE 2	TESSUTO CONSOLIDATO PRODUTTIVO	39
ARTICOLO 36.	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO PRODUTTIVO: NORME GENERALI	39
ARTICOLO 37.	AMBITI PRODUTTIVI - D1	40
ARTICOLO 38.	AMBITI PRODUTTIVI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO - PCC-P.....	41
ARTICOLO 39.	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO PRODUTTIVO: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.....	42
SEZIONE 3	TESSUTO CONSOLIDATO COMMERCIALE	43
ARTICOLO 40.	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO COMMERCIALE: NORME GENERALI.....	43
ARTICOLO 41.	AMBITI COMMERCIALI - D2	44
ARTICOLO 42.	AMBITI COMMERCIALI FLOROVIVAISTICI - PCC-CF SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	44
ARTICOLO 43.	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO COMMERCIALE: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.....	45
SEZIONE 4	TESSUTO CONSOLIDATO AGRICOLO.....	46
ARTICOLO 44.	AMBITI AGRICOLI DEL TESSUTO CONSOLIDATO: NORME GENERALI	46
ARTICOLO 45.	AMBITI AGRICOLI DEL TESSUTO CONSOLIDATO: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.....	47
ARTICOLO 46.	AMBITI AGRICOLI DEL TESSUTO CONSOLIDATO - BE	47
SEZIONE 5	TESSUTO CONSOLIDATO: AMBITI DI VERDE PRIVATO E ORTI.....	48
ARTICOLO 47.	VERDE PRIVATI E ORTI - VP	48
CAPO 3.	TESSUTO URBANO DA CONSOLIDARE	49
ARTICOLO 48.	AMBITI DEI PIANI ATTUATIVI IN ATTO	49
ARTICOLO 49.	AMBITI DEI PIANI ATTUATIVI IN ATTO: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.....	49
ARTICOLO 50.	AMBITI DEI PIANI ATTUATIVI IN ATTO RESIDENZIALI O PRODUTTIVI: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.....	49
TITOLO III.	SISTEMA RURALE PAESISTICO AMBIENTALE.....	50
CAPO 1.	AMBITI AGRICOLI	51
SEZIONE 1	AMBITI AGRICOLI: NORME GENERALI, FORME E MATERIALI, ALLEVAMENTI.....	51
ARTICOLO 51.	AMBITI AGRICOLI: NORME GENERALI	51
ARTICOLO 52.	AMBITI AGRICOLI: PRESCRIZIONI SULLA FORMA E SUI MATERIALI	53
ARTICOLO 53.	AMBITI AGRICOLI: DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI ALLEVAMENTI DI BESTIAME.....	54
SEZIONE 2	AMBITI AGRICOLI: INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI E PICCOLI MANUFATTI DI SERVIZIO	54
ARTICOLO 54.	AMBITI AGRICOLI: EDIFICI ESISTENTI E PICCOLI MANUFATTI DI SERVIZIO.....	54
ARTICOLO 55.	AMBITI AGRICOLI: INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI DESTINATI ALLA CONDUZIONE AGRICOLA.....	55
ARTICOLO 56.	AMBITI AGRICOLI: INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI NON DESTINATI ALLA CONDUZIONE AGRICOLA.....	55
ARTICOLO 57.	AMBITI AGRICOLI: PICCOLI MANUFATTI DI SERVIZIO	56
ARTICOLO 58.	AMBITI AGRICOLI: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.....	56
SEZIONE 3	AMBITI AGRICOLI: SUDDIVISIONE	57
ARTICOLO 59.	AMBITI AGRICOLI NORMALI - E1	57
ARTICOLO 60.	AMBITI AGRICOLI DI SUPPORTO ALLA RETE ECOLOGICA REGIONALE DI PRIMO LIVELLO - E2	57
ARTICOLO 61.	AMBITI AGRICOLI DI SUPPORTO ALLA RETE ECOLOGICA REGIONALE DI SECONDO LIVELLO - E3	58
ARTICOLO 62.	CORRIDOIO PRIMARIO SUD MILANO.....	59
ARTICOLO 63.	AREE DI FRANGIA URBANA.....	60
ARTICOLO 64.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE - EA.....	60
ARTICOLO 65.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE - EA: MODALITÀ DI ATTUAZIONE E MODALITÀ DI INTERVENTO.....	61
ARTICOLO 66.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE - EA: ADEGUAMENTO IGIENICO E FUNZIONALE ED INCENTIVI VOLUMETRICI	62
ARTICOLO 67.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE - EA: RECUPERO A FINI ABITATIVI DI SOTTOTETTI ESISTENTI.....	62
ARTICOLO 68.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE - EA: PRESCRIZIONI PLANIVOLUMETRICHE	63
ARTICOLO 69.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE - EA: PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE.....	63
ARTICOLO 70.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE - EA: AREE LIBERE	66
ARTICOLO 71.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE - EA: PARCHEGGI PRIVATI	66
CAPO 2.	AMBITI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE	68
ARTICOLO 72.	AMBITI DEI CORSI D'ACQUA.....	68
ARTICOLO 73.	FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA	68
ARTICOLO 74.	AMBITI DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA	69
ARTICOLO 75.	LAGHETTI E SPECCHI D'ACQUA.....	70
ARTICOLO 76.	AMBITI DEL PLIS DEL LAMBRO MERIDIONALE E DEL TICINELLO.....	70
ARTICOLO 77.	AMBITI DEI BOSCHI (LR 31/2008). VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DEL D. LGS. 42/2004, ART. 142, COMMA 1, LETTERA G)	71
ARTICOLO 78.	FASCE DI RISPETTO DELLE ACQUE PUBBLICHE VINCOLATE. VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DEL D. LGS. 42/2004, ART. 142, COMMA 1, LETTERA C)	72
ARTICOLO 79.	CORRIDOI ECOLOGICI	73

CAPO 3.	AMBITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.....74
ARTICOLO 80.	AREALI DI RISCHIO ARCHEOLOGICO E AREALI DI RITROVAMENTO ARCHEOLOGICO 74
CAPO 4.	AMBITI DELLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE.....75
ARTICOLO 81.	AMBITI DI CAVA E AMBITI DEI GIACIMENTI INDIVIDUATI DAL PIANO CAVE PROVINCIALE 75
TITOLO IV.	SISTEMA DEI SERVIZI76
ARTICOLO 82.	AMBITI DEI SERVIZI 76
TITOLO V.	SISTEMA DELLA MOBILITÀ77
ARTICOLO 83.	AMBITI DELLA MOBILITÀ 77
TITOLO VI.	LIMITI DI RISPETTO.....78
ARTICOLO 84.	LIMITI DI RISPETTO 78
ARTICOLO 85.	LIMITI DI RISPETTO STRADALE 78
ARTICOLO 86.	LIMITI DI RISPETTO FERROVIARIO..... 79
ARTICOLO 87.	LIMITI DI RISPETTO DEL DEPURATORE 79
ARTICOLO 88.	LIMITI DI RISPETTO CIMITERIALI 80
ARTICOLO 89.	ZONA DI RISPETTO E ZONA DI TUTELA ASSOLUTA DEI POZZI IDROPOTABILI 80
ARTICOLO 90.	ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE E RELATIVI LIMITI DI RISPETTO 81
ARTICOLO 91.	OSSIGENODOTTI E RELATIVI LIMITI DI RISPETTO 81
ARTICOLO 92.	OLEODOTTI E RELATIVI LIMITI DI RISPETTO 82
PARTE 3.	DISCIPLINA DEL COMMERCIO.....83
ARTICOLO 93.	FINALITÀ E PRINCIPI GENERALI 83
ARTICOLO 94.	QUADRO DISCIPLINARE E NORMATIVO 83
ARTICOLO 95.	AMBITO DI APPLICAZIONE 83
ARTICOLO 96.	DEFINIZIONE DELLE STRUTTURE COMMERCIALI 84
ARTICOLO 97.	DEFINIZIONE DEI PARAMETRI DIMENSIONALI DELLE STRUTTURE COMMERCIALI 84
ARTICOLO 98.	SOGLIE DIMENSIONALI DELLE STRUTTURE COMMERCIALI..... 85
ARTICOLO 99.	VENDITA DI MERCI INGOMBRANTI 85
ARTICOLO 100.	ESERCIZI DI VENDITA CONGIUNTA AL DETTAGLIO E ALL'INGROSSO IN OGNI TIPO DI STRUTTURE DI VENDITA 85
ARTICOLO 101.	ESERCIZI DI VICINATO E ARTIGIANATO DI SERVIZIO NEL DISTRETTO DEL COMMERCIO: RIGENERAZIONE URBANA E COMMERCIALE 86
ARTICOLO 102.	LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI DI VICINATO 86
ARTICOLO 103.	LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI DI MEDIA STRUTTURA MS 87
ARTICOLO 104.	ARTICOLAZIONE DELLE MEDIE STRUTTURE MS..... 87
ARTICOLO 105.	PROCEDIMENTO AUTORIZZATORIO MEDIE STRUTTURE MS 88
ARTICOLO 106.	TERMINE PER LA CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE MS..... 88
ARTICOLO 107.	CRITERI DIFFERENZIATI NELLA VALUTAZIONE COMUNALE IN RELAZIONE ALLA DIMENSIONE DELLE MEDIE STRUTTURE MS..... 89
ARTICOLO 108.	MEDIE STRUTTURE MS 3: RICADUTA SOVRACOMUNALE 89
ARTICOLO 109.	MEDIE STRUTTURE MS 3: IMPATTI TERRITORIALI E AMBIENTALI 89
ARTICOLO 110.	MEDIE STRUTTURE MS 3: MITIGAZIONE E SOSTENIBILITÀ DEGLI IMPATTI TERRITORIALI E AMBIENTALI..... 91
ARTICOLO 111.	MEDIE STRUTTURE MS 3: MISURE DI SOSTENIBILITÀ E PREMIALITÀ DEGLI IMPATTI TERRITORIALI E AMBIENTALI 91
ARTICOLO 112.	MEDIE STRUTTURE MS 3: ESITO DELLA VALUTAZIONE 92
ARTICOLO 113.	DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE ISTANZE DELLE MEDIE STRUTTURE MS..... 92
ARTICOLO 114.	MEDIE STRUTTURE MS: DOTAZIONI DI PARCHEGGIO E VERDE 93
ARTICOLO 115.	NUOVA SUPERFICIE DI VENDITA CONSENTITA DAL PGT 93
ARTICOLO 116.	LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI..... 94
PARTE 4.	PRESCRIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E SISMICHE.....99
ARTICOLO 117.	INDICAZIONI GEOLOGICO-TECNICHE100
ARTICOLO 118.	CRITERI DI VINCOLO IDROGEOLOGICO E PAESAGGISTICO PER LE FASCE FLUVIALI100
ARTICOLO 119.	RETICOLO IDRICO PRINCIPALE E MINORE DI COMPETENZA COMUNALE100
PARTE 5.	NORME FINALI E TRANSITORIE101
TITOLO I.	ADEGUAMENTI E DEROGHE.....102
ARTICOLO 120.	EDIFICI IN CONTRASTO CON LE PRESCRIZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE102
ARTICOLO 121.	DEROGHE102
PARTE 6.	ALLEGATO: SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE.....103
TITOLO I.	SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE104
ARTICOLO 122.	CARATTERI QUALIFICANTI DELLE SPECIE AUTOCTONE.....104
ARTICOLO 123.	PRINCIPI DI PROGETTAZIONE PER IMPIEGARE CORRETTAMENTE LE SPECIE AUTOCTONE104
ARTICOLO 124.	ELENCO DELLE SPECIE ARBOREE AUTOCTONE CONSIGLIATE104
ARTICOLO 125.	SPECIE ARBOREE DA FRUTTA AUTOCTONE E CONSIGLIATE.....105
ARTICOLO 126.	SPECIE ARBUSTIVE CONSIGLIATE.....105

Parte 1. DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I. CONTENUTI DEL PDR E SUA ATTUAZIONE

Articolo 1. Contenuti del Piano delle Regole

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

Articolo 2. Rapporto con gli altri documenti del PGT

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

Articolo 3. Attuazione del Piano delle Regole

1. Il PdR si attua nei modi seguenti:
 - nella generalità dei casi, con intervento edilizio diretto, ossia con permesso di costruire o con denuncia di inizio attività);
 - con permesso di costruire convenzionato (di cui all'art. 10, comma 2 della LR 12/05), nei casi previsti;
 - con piano di recupero, nei casi previsti negli ambiti del tessuto storico, di cui al successivo Articolo 21, secondo le indicazioni del DdP.
2. Si ricorda che i piani attuativi, relativi agli ambiti di trasformazione del PGT, sono individuati e disciplinati dal Documento di Piano, ai sensi dell'articolo 8 della LR 12/2005. Il presente PdR, pertanto, non se ne occupa.

TITOLO II. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Articolo 4. Definizione dei parametri e degli indici edilizi

1. Le definizioni ed i parametri contenute nel presente Capo sono comuni al Documento di Piano, al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole.
2. Il presente PGT fa proprie le "Definizioni Tecniche Uniformi" (DTU) in materia edilizia contenute nell'Allegato B della DGR 24 ottobre 2018, n. XI/695 ("Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo di cui all'articolo 4, c. 1 sexies del DPR 6 giugno 2001, n. 380").
3. Le DTU sono elencate e descritte nell'articolo seguente, precisando che le sigle delle definizioni non sono esattamente uguali a quelle della DGR citata, ma i contenuti le rispettano pienamente, con alcune aggiunte dovute ad altre definizioni specifiche del presente PGT.

Articolo 5. Parametri ed indici per l'edificazione

1. S_{terr} (mq) - Superficie territoriale

È l'intera superficie delimitata dal perimetro esterno di ogni ambito di trasformazione individuato dal Documento di Piano. Essa è, in generale, data dalla somma delle seguenti aree:

- Aree di intervento S_{int} ;
- Aree per servizi pubblici strategici S_{serv} ;
- Aree per viabilità prescrittiva S_{viab} ;
- Aree a verde privato S_{VP} .

2. S_{int} (mq) - Area di intervento

All'interno degli ambiti di trasformazione, le aree di intervento S_{int} sono le aree, di proprietà privata, destinate alle trasformazioni urbanistiche e edilizie previste dal Documento di Piano (nuove lottizzazioni, interventi di recupero, ecc.). In tali aree si concentrano i volumi V e/o le superfici lorde di pavimento SLP previsti dalle Norme Tecniche. Le aree di intervento S_{int} comprendono le superfici fondiarie S_f e le aree per le opere di urbanizzazione primaria (U_1) e secondaria (U_2).

3. S_{serv} (mq) - Area per servizi pubblici strategici

All'interno degli ambiti di trasformazione, le aree per servizi pubblici strategici S_{serv} sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche di importanza strategica per estensione, conformazione e localizzazione. Tali aree devono essere cedute gratuitamente dai lottizzanti al Comune, quale condizione necessaria all'acquisizione dei diritti edificatori sulle aree di intervento S_{int} . In alternativa, la convenzione può prevedere il mantenimento della proprietà privata, con vincolo di uso pubblico.

4. S_{quart} (mq/ab, % SLP) - Area per servizi pubblici di quartiere

All'interno degli ambiti di trasformazione, le aree per servizi pubblici di quartiere S_{quart} sono destinate ad ospitare le attrezzature al servizio del singolo ambito di trasformazione o del quartiere in cui è inserito. Tali aree sono definite in forma parametrica, in rapporto al numero di abitanti per gli ambiti di trasformazione residenziali (mq/abitante) e alla SLP di progetto per tutti gli altri ambiti di trasformazione (% SLP).

5. S_{viab} (mq) - Area per viabilità prescrittiva

All'interno degli ambiti di trasformazione, le aree per viabilità prescrittiva S_{viab} sono aree destinate ad infrastrutture pubbliche per la mobilità di importanza strategica (strade di quartiere, strade di gronda o di circonvallazione, rotatorie, ecc.). Tali infrastrutture devono essere realizzate a cura e spese dei lottizzanti e cedute gratuitamente al Comune, quale condizione necessaria all'acquisizione dei diritti edificatori sulle aree di intervento S_{int} .

6. S_{VP} (mq) - Area a verde privato

All'interno degli ambiti di trasformazione, le aree a verde privato S_{VP} sono aree di proprietà privata sulle quali, per ragioni urbanistiche o di salvaguardia ambientale, è posto il vincolo di inedificabilità. La destinazione specifica di tali aree è definita, ambito per ambito, nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

7. Sf (mq) - Superficie fondiaria

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

8. SLP (mq) - Superficie Lorda di Pavimento

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

Sono compresi nel calcolo della SLP:

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

Sono esclusi dal calcolo della SLP:

- a) i volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile ed adibiti a vano scala, vano e locale macchina ascensore, ecc.;
- b) le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;
- c) le logge, i porticati, gli androni passanti, le terrazze, i balconi, le scale di sicurezza antincendio, gli ascensori e i montacarichi aperti;
- d) i locali di servizio dell'edificio (quali cantina, lavanderia, bagno di servizio, deposito e simili, spazi per le apparecchiature degli impianti idrici, di depurazione, di riscaldamento e raffrescamento, di condizionamento dell'aria, centraline e contatori dell'energia elettrica o del gas e simili, locali per le macchine degli ascensori e per la raccolta delle immondizie, serbatoi, ecc.), qualora abbiano altezza netta interna inferiore a 2,40 m;
- e) i locali di sottotetto, praticabili ed accessibili anche a mezzo di scala non fissa, qualora non abbiano nessuno dei seguenti requisiti:
 - soffitto piano o con pendenza inferiore al 28% o superiore al 45%;
 - finestre, portefinestre, abbaini e ogni altro tipo di apertura (apribile o fissa, verticale, orizzontale o in andamento di falda, ecc.) che consentano - con verifica su ogni locale e sulla media di tutti i locali - un rapporto di aeroilluminazione o di illuminazione o di aerazione superiore o uguale a 1/20;
 - affacci di porte o finestre o portefinestre su balconi e terrazzi;
 - altezza interna media superiore a 2,40 m;
 - altezza interna minima all'imposta superiore a 1,50 m.
- f) i vani degli abbaini, qualora non abbiano nessuno dei seguenti requisiti, precisando che sono consentiti solo con pendenza di falda uguale a quella della falda del tetto da cui emergono:
 - larghezza netta interna in pianta superiore a 1,00 m;
 - superficie in pianta superiore a 3,00 mq;
 - aperture (verticali, orizzontali o inclinate) di dimensioni superiori a 0,90x0,90 m o con diametro superiore a 0,90 m se circolari;
 - numero superiore a uno per ogni vano scala o scala che consenta l'accesso al piano di sottotetto (sia di edificio unifamiliare sia di edificio plurifamiliare);
- g) le piccole costruzioni di servizio anche isolate (legnaie, ripostigli, piccoli depositi per attrezzi, barbecue, ecc.) con altezza massima Hr di 2,20 m, superficie massima di 5,00 mq e nel numero massimo di una per ogni unità immobiliare; tali manufatti sono realizzabili con intervento edilizio diretto, soggetto a semplice comunicazione (con indicazione del manufatto da catalogo merceologico) e parere preventivo dell'ufficio tecnico comunale;
- h) le cucce per cani, gatti e animali domestici con altezza massima Hr di 1,50 m;
- i) le strutture aperte decorative o di arredo (quali pergolati e gazebo), realizzate senza pareti perimetrali e con copertura in materiale leggero (incannucciato, tenda e simili), aventi altezza massima Hr non superiore a 2,50 m, superficie non superiore a 10,00 mq e nel numero massimo di una per ogni unità immobiliare;
- l) i locali, aventi altezza netta interna non superiore a 2,40 m, destinati al ricovero delle autovetture, qualora:
 - siano sottostanti al primo piano agibile, con qualunque superficie;
 - siano in corpo autonomo completamente interrato, ossia emergente non più di 0,60 m misurati dalla quota zero convenzionale fino all'intradosso del soffitto, con qualunque superficie;
 - siano in corpo autonomo fuori terra, con superficie massima di 1 mq ogni 10 mc di volume e con altezza massima Hr non superiore a 2,80 m;
- m) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione di carburante;
- n) limitatamente agli ambiti produttivi:
 - le tettoie aperte almeno su due lati fino a 5,00 m di profondità;
 - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri.

9. Sc (mq) - Superficie coperta

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

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

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

10. V (mc) - Volume degli edifici

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

11. Qz (m) - Quota zero

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

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

12. He (m) - Altezza massima degli edifici

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

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

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

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

14. Hi (m) - Altezza netta interna

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

15. I (mc/mq) - Indice di edificabilità degli ambiti di trasformazione

Esprime il massimo volume edificabile (V) per ogni mq di superficie di intervento S_{int}.

16. If (mc/mq) - Indice di edificabilità fondiaria

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

17. U (mq/mq) - Indice di utilizzazione degli ambiti di trasformazione

Esprime la massima superficie lorda di pavimento (SLP) costruibile per ogni mq di superficie di intervento S_{int}.

18. Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria

Esprime la massima superficie lorda di pavimento (SLP) costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.

19. Rc (%) - Rapporto di copertura

È dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf.

20. Ro (%) - Rapporto di occupazione del suolo

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

21. Af (%) - Verde ecologico privato

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

22. Np (n/mq) - Indice di piantumazione di aree a verde ecologico privato

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

23. SPp (mq) - Superficie a parcheggio privato

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

24. SV (mq) - Superficie di vendita

È costituita dall'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili), la SV è computata nella misura di 1/8 della SLP.

25. Lm (mq) - Lotto minimo

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

Articolo 6. Disposizioni relative alle distanze

1. Df (m) - Distanza tra i fabbricati

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

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

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

2. Distanze minime tra i fabbricati

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

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

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

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

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

La distanza minima di pareti di locali accessori (box e simili) aventi altezza massima Hr non superiore a 2,80 m ed altezza netta interna non superiore a 2,40 m, da qualunque tipo di parete, è ridotta a 3,00 m.

4. Dc (m) - Distanza dal confine

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

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

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

4.1. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

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

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

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

È ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

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

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

La distanza minima dai confini di proprietà di pareti non finestrate di locali destinati ad accessori (box e simili), aventi altezza H_r non superiore a 2,80 m ed altezza interna non superiore a 2,40 m, è di 3,00 m o di 0,00 m (a confine).

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

5. Ds (m) - Distanza dal confine stradale

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

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

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

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

5.1. Distanze minime dei fabbricati dalle strade (Ds)

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

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

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

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

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

Qualora entrambi i lati delle strade siano edificati e la distanza tra i fabbricati, come sopra computata, risulti inferiore a quella del fabbricato più alto, la distanza dovrà essere maggiorata fino a

raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

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

5.2. Distanza per fabbricati inclusi in piani esecutivi

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

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

La distanza minima dalle strade di locali destinati ad accessori (box e simili), aventi altezza massima H_r non superiore a 2,80 m ed altezza netta interna non superiore a 2,40 m, è di 5,00 m.

Tale norma si applica anche per i piani attuativi vigenti.

TITOLO III. AREE DI PERTINENZA E PARCHEGGI DI PERTINENZA

Articolo 7. Aree di pertinenza e utilizzazione degli indici.

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

Articolo 8. Parcheggi di pertinenza

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

TITOLO IV. DESTINAZIONI D'USO

Articolo 9. Destinazioni d'uso: definizione

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

Articolo 10. Elenco delle destinazioni d'uso

1. Nel presente articolo è riportato l'elenco delle attività trattate dalle Norme Tecniche del DdP, PdR, PdS, articolate in una o più destinazioni d'uso.

1.1. ATTIVITÀ RESIDENZIALI

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

1.2. ATTIVITÀ COMMERCIALI

Destinazioni principali	V	Esercizi di vicinato (SV<150 mq)
	MS 1	Medie strutture di vendita di primo livello (150 mq<SV<600 mq)
	MS 2	Medie strutture di vendita di secondo livello (600 mq<SV<900 mq)
	MS 3	Medie strutture di vendita di terzo livello (900 mq<SV<1.500 mq)
	CC1	Centri commerciali di primo livello (150 mq<SV<600 mq)
	CC 2	Centri commerciali di secondo livello (600 mq<SV<900 mq)
	CC 3	Centri commerciali di terzo livello (900 mq<SV<1.500 mq)
Destinazioni complementari o compatibili	GS	Grandi strutture di vendita (SV>1500 mq)
		Tranne che per gli esercizi di vicinato, per le altre strutture sono ammessi: - uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio; - nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività commerciali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 mq di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie		Tutti gli accessori

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

Si precisa che i centri commerciali CC 1, CC 2, CC 3 sono ammessi in tutti i casi in cui sono ammesse rispettivamente le medie strutture MS 1, MS 2, MS 3.

1.3. ATTIVITÀ DIREZIONALI

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

1.4. ATTIVITÀ RICETTIVE

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

1.5. ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO

Destinazioni principali	AS	Artigianato di servizio, destinato non alla produzione specifica di merci, ma al servizio di persone, famiglie ed imprese, quale: - artigianato di servizio agli automobilisti (gommisti, carrozzieri, meccanici, elettrauto) - laboratori artigianali di servizio (quali lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie e simili)
Destinazioni complementari o compatibili		uffici amministrativi connessi alle attività nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività artigianali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 mq di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie		tutti gli accessori

1.6. ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Destinazioni principali	AP1	Attività produttive manifatturiere
	AP2	Depositi a cielo aperto (con esclusione delle attività di discarica e rottamazione)
	AP3	Logistiche
	AP4	Data center
Destinazioni complementari o compatibili		magazzini uffici nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività artigianali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 mq di SLP per ogni edificio spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di 150 mq
Destinazioni accessorie		tutti gli accessori

1.7. STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI

Destinazioni principali	SS	Stazioni di rifornimento carburante, costituite da colonnine di distribuzione carburante, punti aria e acqua, pensiline, locale per addetti, dotate di servizio igienico
Destinazioni complementari o compatibili		attrezzature di assistenza (officina, lavaggio, gommista) piccole attività commerciali, edicola giornali, tabaccheria bar e ristorazione servizi igienici per il pubblico, compreso servizio per handicappati
Destinazioni accessorie		tutti gli accessori

1.8. ATTIVITÀ AGRICOLE

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

1.9. ATTIVITÀ ESTRATTIVE

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

1.10. ACCESSORI

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

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

2.1. Particolari indicazioni

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

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

TITOLO V. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Articolo 11. Definizione degli interventi

1. La definizione degli interventi edilizi ed urbanistici che segue riprende e completa quanto stabilito dalla disciplina vigente statale e regionale ed in particolare dall'articolo 27 della LR 12/2005.
2. Ad ogni definizione corrisponde una categoria di intervento. Per ciascuno dei diversi ambiti in cui è suddiviso il territorio comunale, le presenti norme indicano quali siano le categorie ivi consentite.
3. Le definizioni degli interventi sono riferite all'articolo 27 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. Esse sono state articolate in modo più dettagliato, allo scopo di consentire una miglior tutela dei particolari valori storici, paesaggistici ed ambientali presenti nel tessuto storico:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria - MO
Gli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 27, comma 1, lettera a) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.
 - b) interventi di manutenzione straordinaria - MS
Gli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 27, comma 1, lettera b) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, consistono nelle opere e nelle modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.
 - c) interventi di restauro e di risanamento conservativo.
Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui all'art. 27, comma 1, lettera c) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, sono suddivisi nelle seguenti due categorie:
 - c1) interventi di restauro - RR
Gli interventi di restauro riguardano le unità edilizie che hanno rilevante importanza, nel contesto urbano e territoriale, per specifici pregi o caratteri tipologici, architettonici o artistici. Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi, strutturali e costruttivi dell'unità edilizia originaria e delle sue eventuali stratificazioni, ne consentono il recupero e la conservazione e valorizzandone i caratteri.
È consentito un mutamento di destinazione d'uso, purché consentito dalle norme dell'ambito urbanistico interessato ed adeguato alle sue caratteristiche intrinseche.
Ai sensi dall'articolo 29, comma 4, del D. Lgs. 42/2004, il restauro prevede l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali; il restauro comprende anche l'intervento di miglioramento strutturale per l'eliminazione del rischio sismico in base alla normativa vigente.
 - c2) interventi di risanamento conservativo - RC
Gli interventi di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie che, pur non presentando valori architettonici o artistici assoluti, rappresentano elementi significativi dell'insediamento storico e del paesaggio, di cui deve essere salvaguardato il significato tipologico e formale.
Gli interventi di risanamento conservativo sono finalizzati a conservare l'organismo edilizio esistente e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono il recupero.
È consentito un mutamento di destinazione d'uso, purché consentito dalle norme dell'ambito urbanistico interessato e compatibile con le sue caratteristiche intrinseche.
 - d) interventi di ristrutturazione edilizia
Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 27, comma 1, lettera d) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti e possono essere

realizzati anche mediante la demolizione e ricostruzione parziale o totale, con eventuale incremento della superficie lorda di pavimento, nel rispetto della volumetria preesistente.

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

Essi sono suddivisi nelle seguenti quattro categorie:

d1) interventi di ristrutturazione confermativa residenziale - RTCres

Gli interventi di ristrutturazione confermativa residenziale riguardano prevalentemente le unità edilizie ad attuale destinazione residenziale (abitazioni) prive di particolare valore architettonico, ma di impianto e con caratteristiche storiche e che non sono state, almeno recentemente, oggetto di recupero, che si intende utilizzare con le destinazioni consentite nell'ambito interessato. Gli interventi riguardano altresì edifici di recente costruzione e di buona qualità architettonica, anche se non perfettamente coerenti con il tessuto storico.

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

d2) interventi di ristrutturazione confermativa non residenziale - RTCnres

Gli interventi di ristrutturazione confermativa non residenziale riguardano prevalentemente le unità edilizie ad attuale destinazione non residenziale (rustico, fienile e simili) prive di particolare valore architettonico, ma di impianto e con caratteristiche storiche e che non sono state, almeno recentemente, oggetto di recupero, che si intende utilizzare con le destinazioni consentite nell'ambito interessato. Esse costituiscono la maggior parte del patrimonio edilizio esistente. Gli interventi riguardano altresì edifici di recente costruzione e di buona qualità architettonica, anche se non perfettamente coerenti con il tessuto storico.

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

d3) interventi di ristrutturazione sostitutiva - RTS

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

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

d4) interventi di ristrutturazione integrativa degli accessori - RTI

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

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

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

e) interventi di demolizione senza ricostruzione

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

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

f) interventi di demolizione

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

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

g) interventi di ristrutturazione urbanistica

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

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

h) interventi di nuova costruzione e ampliamento

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

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

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

TITOLO VI. PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Articolo 12. Permisso di costruire convenzionato: definizione e disposizioni generali

1. Il permesso di costruire convenzionato è esplicitamente previsto, quale alternativa al titolo abilitativo semplice e al piano attuativo, dalla LR 12/2005 (art. 10, comma 3), per interventi urbanistici e edilizi entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato.
2. Il permesso di costruire convenzionato richiama inoltre i contenuti dell'art. 45 (scomputo degli oneri di urbanizzazione) e dell'art. 47 (cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria) della stessa LR 12/2005.
3. Il permesso di costruire convenzionato può essere solo di iniziativa privata.

Articolo 13. Permisso di costruire convenzionato: procedure per l'attuazione

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

Articolo 14. Permisso di costruire convenzionato: oneri di urbanizzazione e aree per servizi

1. Nei permessi di costruire convenzionati, il concorso degli operatori relativo alle aree per servizi ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è regolato dalla convenzione di cui al precedente Articolo, alla cui stipula è subordinato il rilascio del permesso di costruire.
2. Gli oneri di urbanizzazione primaria si assolvono con:
 - a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale indicati dal PGT;
 - b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria, secondo progetti che ne definiscano esattamente le caratteristiche tecniche, approvati dal Comune e con la supervisione dello stesso. Ove la realizzazione di tali opere comporti costi inferiori a quelli previsti distintamente per l'urbanizzazione primaria definiti dal Comune, è corrisposta la differenza
3. Gli oneri di urbanizzazione secondaria si assolvono con:
 - c) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale indicati dal PGT;
 - d) la realizzazione a cura dei proprietari di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, secondo progetti che ne definiscano esattamente le caratteristiche tecniche, approvati dal Comune e con la supervisione dello stesso. Ove la realizzazione di tali opere non sia prevista o comporti costi inferiori a quelli previsti distintamente per l'urbanizzazione secondaria definiti dal Comune, è corrisposto l'onere totale o la differenza.

TITOLO VII. RISPARMIO ENERGETICO E BONIFICA - TUTELA DAL GAS RADON

Articolo 15. Risparmio energetico

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

Articolo 16. Bonifica

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

Articolo 17. Riduzione degli effetti del gas radon sulla salute

1. Al fine di ridurre le esposizioni al gas radon negli ambienti confinati, le "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor", emanate dalla Regione Lombardia con decreto n. 12678 del 21/12/2011, raccomandano di contenere le concentrazioni medie annue di radon negli ambienti confinati entro i valori di 200 Bq/m³, per le nuove edificazioni, e di 300 Bq/m³ per gli edifici esistenti.
2. Analoghe prescrizioni dovranno essere adottate per gli edifici soggetti a lavori di ristrutturazione o manutenzione straordinaria che coinvolgano in modo significativo le parti a contatto col terreno. Pertanto, dovrà essere prevista l'adozione di semplici ed economici accorgimenti costruttivi finalizzati alla riduzione dell'ingresso del radon ed a facilitare l'installazione di sistemi di rimozione del radon che si rendessero necessari successivamente alla costruzione dell'edificio. La tipologia e la complessità degli accorgimenti dovrà tenere conto della potenziale capacità di produrre alte concentrazioni di radon del suolo considerato.
3. La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al cap. 3 delle sopra citate Linee Guida, andrà certificata dal committente, progettista e direttore lavori in fase di progetto e in fase di abitabilità.
4. Ai fini della prevenzione del rischio radon, nei luoghi di lavoro dove è obbligatoria la effettuazione delle misurazioni delle concentrazioni di gas radon, dovrà essere assicurato per i lavoratori il rispetto dei pertinenti limiti di esposizione.

Articolo 18. Principi di invarianza idraulica e invarianza idrologica

1. In conformità all'articolo 58 bis, comma 3 della LR n. 12/2005, tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità dei suoli dovranno garantire il rispetto dei principi di "invarianza idraulica" e "invarianza idrologica":
 - si definisce "invarianza idraulica" il principio in base al quale "le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione";
 - si definisce "invarianza idrologica" il principio in base al quale "sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione".

2. Gli interventi di "nuova costruzione", "ristrutturazione edilizia" e "ristrutturazione urbanistica" - così come definiti rispettivamente dall'articolo 3, comma 1, lettere d), e), f) del DPR n. 380/2001 - e in generale tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità dei suoli, dovranno definire le opere da realizzare per garantire il rispetto dei suddetti principi, quali ad esempio vasche di laminazione, trincee, pozzi drenanti, bacini di infiltrazione, caditoie filtranti, ecc.
3. Per la scelta del tipo di opera, le tecnologie costruttive e i metodi di calcolo si dovrà fare riferimento al Regolamento Regionale n. 7 del 23 novembre 2017: "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)".

Parte 2. ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

TITOLO I. I SISTEMI DEL TERRITORIO

Articolo 19. I sistemi del territorio

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

TITOLO II. SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO

Articolo 20. Suddivisione del sistema dello spazio costruito

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

CAPO 1. AMBITI DEL TESSUTO STORICO

Articolo 21. Individuazione degli ambiti del tessuto storico e degli edifici di valore storico-ambientale

1. Il PdR individua gli ambiti del tessuto storico (nuclei di antica formazione), ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali, sulla base delle presenze indicate dalle Tavole dell'Istituto Geografico Militare (IGM prima levata 1890).

2. Zone di recupero

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

3. All'interno del "perimetro del tessuto storico", sono presenti i seguenti ambiti, disciplinati dal Piano delle Regole:

- Ambiti residenziali del tessuto storico - A;
- Ambiti agricoli del tessuto storico - AE.

Gli ambiti per i servizi e per la mobilità interni al medesimo perimetro sono disciplinati dal Piano dei Servizi, al quale di rimanda.

4. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli ambiti del tessuto storico sono:

- la conservazione delle emergenze di valore storico e architettonico;
- la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche del tessuto storico;
- il mantenimento e la riqualificazione delle aree libere;
- il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato.

5. Interventi ammessi

Negli ambiti del tessuto storico sono vietate le nuove edificazioni, ad eccezione dei box, nei limiti definiti dall'Articolo 30. Sono ammessi esclusivamente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (vedi Articolo 24) ed interventi di ampliamento (vedi Articolo 25).

6. Modalità di attuazione, modalità di intervento e altre prescrizioni

Le modalità di intervento sugli edifici degli ambiti del tessuto storico sono declinate nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche" del PdR.

Le modalità di attuazione, le modalità di intervento e le prescrizioni di dettaglio per gli ambiti del tessuto storico sono indicate nei seguenti Articoli:

Articolo 24	Ambiti del tessuto storico: modalità di attuazione e modalità di intervento
Articolo 25	Ambiti del tessuto storico: adeguamento igienico e funzionale ed incentivi volumetrici
Articolo 26	Ambiti del tessuto storico: recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti
Articolo 27	Ambiti del tessuto storico: prescrizioni planivolumetriche
Articolo 28	Ambiti del tessuto storico: prescrizioni morfologiche
Articolo 29	Ambiti del tessuto storico: aree libere
Articolo 30	Ambiti del tessuto storico: parcheggi privati

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

Articolo 22. Ambiti residenziali del tessuto storico - A: definizione e destinazione d'uso

1. Definizione

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

2. Destinazioni d'uso

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

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato < mq 150	vedi Parte 3	
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 900		
	MS3-CC3	Medie strutture < mq 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
	AP3	Attività logistiche		
	AP4	Data center		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	Vedi NTA Piano dei Servizi	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

Articolo 23. Ambiti agricoli del tessuto storico - AE: definizione e destinazione d'uso

1. Definizione

Sono gli ambiti in cui sono localizzati gli edifici e i complessi edilizi rurali, con impianto di valore storico, inseriti nel tessuto residenziale, che hanno conservato in tutto o in parte le caratteristiche originarie.

2. Appartenenza dell'ambito agricolo

Gli ambiti del presente Articolo sono da considerare, a tutti gli effetti, ambiti di tipo agricolo. Il titolo soggettivo del richiedente, i presupposti oggettivi, le procedure e le modalità per gli interventi sono definiti dall'Articolo 60 della LR 12/2005.

3. Destinazioni d'uso

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

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato < mq 150	vedi Parte 3	
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 900		
	MS3-CC3	Medie strutture < mq 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
	AP3	Attività logistiche		
	AP4	Data center		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	Vedi NTA Piano dei Servizi	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

4. Prescrizioni particolari

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

Articolo 24. Ambiti del tessuto storico: modalità di attuazione e modalità di intervento

1. Definizione delle categorie di intervento

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

- a) interventi di manutenzione ordinaria - MO;
- b) interventi di manutenzione straordinaria - MS;
- c1) interventi di restauro - RR;
- c2) interventi di risanamento conservativo - RC;
- d1) interventi di ristrutturazione confermativa residenziale - RTCres;
- d2) interventi di ristrutturazione confermativa non residenziale - RTCnres;
- d3) interventi di ristrutturazione sostitutiva - RTS;
- d4) interventi di ristrutturazione integrativa degli accessori - RTI.

2. Categorie di intervento consentite sugli edifici

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

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

3. Modalità di attuazione

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

3.1. Interventi attuabili con titolo abilitativo semplice

Sono attuabili con titolo abilitativo semplice gli interventi di:

- manutenzione straordinaria;
- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione confermativa che non comportino un incremento del carico insediativo causato dal cambio di destinazione d'uso dei fabbricati, secondo i criteri stabiliti dal Piano dei Servizi.

3.2. Interventi attuabili con permesso di costruire convenzionato

Sono attuabili con permesso di costruire convenzionato gli interventi di:

- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione confermativa che comportino un incremento del carico insediativo causato dal cambio di destinazione d'uso dei fabbricati, secondo i criteri stabiliti dal Piano dei Servizi.
- ampliamento per adeguamento igienico e funzionale, nei limiti del comma 1 dell'Articolo 25.
- ristrutturazione sostitutiva e ristrutturazione integrativa degli accessori, a condizione che gli interventi siano relativi ad una SLP inferiore a 500 mq, compreso l'eventuale ampliamento derivante dall'applicazione dell'incentivo di cui al comma 1 dell'Articolo 25.

3.3. Interventi attuabili con Piano di Recupero

È previsto l'obbligo del piano di recupero nel caso in cui siano previsti interventi di ristrutturazione sostitutiva e/o ristrutturazione integrativa degli accessori relativi ad una SLP superiore a 500 mq, compreso l'eventuale ampliamento derivante dall'applicazione degli incentivi di cui all'Articolo 25.

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

4. Unità minime di intervento

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

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

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

- 3) Si precisa che il perimetro di ciascun Piano di Recupero non è indicato graficamente nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle caschine storiche", ma sarà individuato, su proposta degli interessati e verifica da parte del Comune, con deliberazione del Consiglio Comunale, in base al comma 3 dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Articolo 25. Ambiti del tessuto storico: adeguamento igienico e funzionale ed incentivi volumetrici

1. Adeguamento igienico e funzionale

Sono sempre ammessi piccoli ampliamenti fino a 20 m² di superficie lorda di pavimento SLP per ogni unità immobiliare esistente alla data di adozione delle presenti norme, per adeguamento igienico-tecnologico e per adeguamento funzionale, a condizione che l'intervento sia organicamente integrato col volume principale.

2. Incentivazione volumetrica

Al fine di ricostituire o migliorare i caratteri morfologici e architettonici dell'impianto tipologico esistente, è prevista, per gli interventi attuati mediante Piano di Recupero, una incentivazione volumetrica del 10% del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme. Nel caso in cui tale valore fosse inferiore a 20 m² di superficie lorda di pavimento SLP per ogni unità immobiliare esistente, è possibile raggiungere detti 20 m².

Articolo 26. Ambiti del tessuto storico: recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti

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

CATEGORIA	AMMESSO	NON AMMESSO
c1 - restauro		
c2 - risanamento conservativo		
d1 - ristrutturazione confermativa residenziale		
d2 - ristrutturazione confermativa non residenziale		
d3 - ristrutturazione sostitutiva		
d4 - ristrutturazione integrativa degli accessori		

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

Articolo 27. Ambiti del tessuto storico: prescrizioni planivolumetriche

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

Articolo 28. Ambiti del tessuto storico: prescrizioni morfologiche

1. Il presente Articolo contiene le prescrizioni di carattere morfologico che devono essere osservate per tutti gli interventi negli ambiti del tessuto storico, indipendentemente dalla modalità di attuazione, compresi i permessi di costruire convenzionati ed i Piani di Recupero. Nel rispetto del preminente obiettivo di conservazione delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali, gli interventi possono essere tuttavia di tipo attuale, senza obbligo di esecuzione di falsi storici.
2. Emergenze
È fatto obbligo di tutela delle emergenze puntuali più significative, che sono:
 - 2.1. Androni e passi carrai
È vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza.
 - 2.2. Edicole e pitture votive
Le edicole e le pitture votive devono essere rigorosamente conservate. Sono ammessi solo interventi di restauro e di consolidamento. È consentita l'eventuale rimozione delle pitture, con la tecnica dello "strappo", e la successiva collocazione nella posizione originaria, nel caso di interventi di consolidamento delle pareti in cui sono sistemate.
 - 2.3. Archi e portali
Gli archi ed i portali presenti devono essere rigorosamente conservati, con solo interventi di restauro e di consolidamento.
3. Prescrizioni morfologiche generali
 - 3.1. Cortine stradali
Per ogni tipo di intervento è obbligatoria la conservazione delle cortine stradali esistenti. Nel caso di riedificazione, subordinata o no a Piano di Recupero, è fatto obbligo di curare la ricostruzione della cortina stradale, conservando o ripristinando gli allineamenti esistenti sul filo stradale, in coerenza con l'impianto del contesto urbanistico interessato.
 - 3.2. Fronti edilizi
Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, è fatto obbligo di conservazione dei fronti edilizi stradali, che possono essere oggetto solo di interventi di recupero e di valorizzazione, con particolare riguardo alla posizione ed alle finiture della gronda, alle partiture architettoniche, ai fregi, alle decorazioni e ai rapporti dimensionali delle finestre e dei balconi.
 - 3.3. Muri di recinzione
I muri di recinzione di impianto storico, compresi i loro portali ed i cancelli su strada, sono soggetti all'obbligo di conservazione attraverso interventi di restauro e risanamento, in quanto per la loro collocazione, giacitura e architettura costituiscono elementi fondamentali della definizione dello spazio pubblico e dell'identità del luogo.
Eventuali nuove recinzioni su strada potranno essere realizzate esclusivamente con caratteristiche di finitura analoghe a quelle tradizionali. Ove non poste in proseguimento o in sostituzione delle recinzioni tradizionali, le nuove recinzioni potranno essere realizzate con inferriate in metallo verniciato o in ferro battuto, eventualmente sovrastanti uno zoccolo in muratura intonacata o in mattoni a vista.

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

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

3.4. Superfettazioni

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

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

3.5. Prescrizioni sui materiali

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

- coperture: coppo o tegola a canale (portoghese, olandese e simile) in laterizio o altro materiale che garantisca il medesimo aspetto (cemento);
- rivestimenti esterni: mattone a vista (vecchio o nuovo purché sabbiato o trattato adeguatamente) e intonaco civile;
- dettagli di facciata (zoccolature, cornici, gronde, marcapiano, davanzali, ecc.): intonaco stollato, mattone a vista (vecchio o nuovo purché sabbiato o trattato adeguatamente), intonaco civile e pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di Montorfano e Baveno e simili). Non sono ammessi, se non in misura limitata, per particolari e parti circoscritte, rivestimenti in piastrelle di ceramica lucida, pannelli e strutture a vista in lamiera, profilati metallici e simili, nonché qualsiasi materiale riflettente;
- balconi: ringhiera in ghisa o acciaio verniciati; colonnine pilastrini traversi in intonaco, in pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di Montorfano e Baveno e simili) o in mattoni a vista di tipo vecchio;
- serramenti delle finestre: infissi, telai e imposte in legno o in materiale moderno (metallo, materie plastiche, ecc.) che presenti aspetto esterno simile al legno (naturale o verniciato). Le ante esterne dovranno essere di tipo pieno o a lamelle (persiane);
- serramenti delle porte esterne: battenti in legno pieno;
- serramenti e vetrine dei negozi: vetro, legno, metallo verniciato;
- canali di gronda: rame e lamiera verniciata;
- tinteggiature degli intonaci: materiali non eccessivamente coprenti, quali la pittura a fresco, al quarzo e simili. Sono esclusi gli intonaci murali di tipo plastico e le terranove;
- insegne dei negozi: è fatto obbligo di conservare le insegne esistenti se pregevoli. Le nuove insegne dovranno, se tecnicamente possibile, essere contenute entro la mostra delle vetrine. Sono comunque ammesse insegne a bandiera o in altra posizione sporgente se non costituiscono causa di pericolo e hanno dimensioni modeste (m 0,50x1,00).

3.6. Ascensori

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

3.7. Coordinamento progettuale

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

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

4.1. Parti strutturali

Le strutture murarie verticali interne ed esterne devono essere conservate. Sono ammessi consolidamenti e ripristini, nonché tamponature e/o parziali aperture, comunque in conformità con le

prescrizioni morfologiche generali. In caso della impossibilità di recupero dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione, sono consentite parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali esistenti.

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

4.2. Parti non strutturali

È prevista la conservazione od il ripristino del manto di copertura in coppi. Non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture, mentre la conservazione dei camini, torrini, altane, ecc., dovrà essere valutata in sede di progetto. È prescritta la conservazione od il ripristino dei cornicioni esistenti. I canali di gronda dovranno essere realizzati in rame o lamiera zincata preverniciata. È previsto il rivestimento delle murature con intonaco a base di calce. La soluzione a mattoni a vista potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste finiture. Sono fortemente sconsigliati i rivestimenti con malta di cemento, salvo che per gli zoccoli degli edifici. Le tinteggiature dovranno essere a base di calce, con tinte ottenute da terre naturali, nelle gamme dei gialli, dei rossi, dei bruni e dei verdi. Il colore dovrà essere confrontato con quello delle facciate della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto.

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

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

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

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

5.1. Interventi che non prevedono la demolizione di edifici

Dovranno essere valorizzati gli aspetti architettonici mediante:

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

5.2. Interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica

Dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni architettoniche compositive:

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

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

Articolo 29. Ambiti del tessuto storico: aree libere

1. Interventi relativi alle aree libere da sistemare

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

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

2. Tutela delle aree verdi

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

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

3. Tutela delle pavimentazioni

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

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

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

Articolo 30. Ambiti del tessuto storico: parcheggi privati

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

Ambiti residenziali del tessuto storico - A	Rc max = 60%
Ambiti agricoli del tessuto storico - AE	Rc max = 50%

4. Nel caso in cui i parcheggi coperti siano ricavati al piano terra di edifici esistenti soggetti a ristrutturazione sostitutiva o ristrutturazione integrativa degli accessori, è ammesso il trasferimento del volume esistente al piano sovrastante detti parcheggi, nel rispetto delle prescrizioni planivolumetriche di cui all'Articolo 27.
5. La modalità di attuazione obbligatoria per i parcheggi coperti non realizzati al piano terreno degli edifici esistenti è il permesso di costruire convenzionato.
6. In ogni caso, in considerazione delle prioritarie esigenze di salvaguardia architettonica del tessuto storico, la realizzazione dei parcheggi di pertinenza non deve provocare la demolizione dei portoni esistenti, la deformazione degli androni di ingresso alle corti, la realizzazione di nuove aperture incoerenti con la tipologia dell'edificio.

CAPO 2. AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO

Sezione 1 TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE

Articolo 31. Ambiti del tessuto consolidato residenziale: norme generali

1. Definizione

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

- Ambiti residenziali - B1;
- Ambiti residenziali - B1 soggetti a normativa particolare;
- Ambiti residenziali - B2;
- Ambiti residenziali di origine artigianale - BD.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

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

3. Destinazioni d'uso

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

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato < mq 150	vedi Parte 3	
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 900		
	MS3-CC3	Medie strutture < mq 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
	AP3	Attività logistiche		
	AP4	Data center		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	Vedi NTA Piano dei Servizi	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

4. Zone di recupero

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

5. Salvaguardia dei volumi residenziali esistenti

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

6. Ampliamenti e sopralzi

Per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme ma difformi rispetto agli indici e parametri urbanistici e edilizi, sono sempre consentiti tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione. Per gli stessi edifici, nel caso in cui, sulla base degli indici e parametri urbanistici e edilizi ammessi, non sia possibile alcun aumento di SLP o aumenti inferiori a quelli di seguito indicati, sono consentiti "una tantum", nel solo rispetto della distanza dai fabbricati e dai confini, interventi di ampliamento fino ad un massimo di 30 m² di SLP per ogni area di pertinenza, a condizione che l'ampliamento sia organicamente integrato con gli edifici esistenti.

7. Salvaguardia del verde privato

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

Articolo 32. Ambiti del tessuto consolidato residenziale: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

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

Articolo 33. Ambiti residenziali - B1

1. Definizione

Gli ambiti residenziali - B1 identificano prevalentemente le zone residenziali del capoluogo.

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

2. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assenti con titolo abilitativo semplice.

Indici e parametri urbanistici e edilizi

Si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti.

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

If	=	il valore maggiore tra la densità esistente e 1,70 m ³ /m ²
He	=	il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni massimo 10,50 m
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m, oppure a confine
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	40%
Ro	=	90%

Af	=	10%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

Articolo 34. Ambiti residenziali - B2

1. Definizione.

Gli ambiti residenziali - B2 identificano prevalentemente le zone residenziali delle frazioni (Casatico, Campomorto, Gnignano). Negli ambiti residenziali - B2, edificati in tempi diversi e con indici vari, con tipologie a cortina o di impianto a corte o di edilizia monoresidenziale, si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionale degli edifici, con alcune nuove possibilità edificatorie nei lotti liberi esistenti.

2. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

3. Indici e parametri urbanistici e edilizi.

Si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti.

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

If	=	il valore maggiore tra la densità esistente e 1,00 m ³ /m ²
He	=	il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni massimo 8,50 m
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m, oppure a confine
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	40%
Ro	=	90%
Af	=	10%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

Articolo 35. Ambiti residenziali di origine artigianale - BD

1. Definizione

Gli ambiti residenziali di origine artigianale - BD identificano un solo lotto edificato, situato nel polo artigianale di Cantalupo.

Tali ambiti si riferiscono ad una situazione esistente che ha visto la realizzazione di edifici ad originaria destinazione artigianale ora esaurita per ragioni personali e con tipologia residenziale non convertibile, quali attività di artigianato di servizio svolte al piano terra di edifici unifamiliari. Le presenti norme si pongono lo scopo di consentire la sopravvivenza delle strutture edilizie esistenti e la loro piena utilizzazione ad uso residenziale, con la realizzazione delle opportune mitigazioni e protezioni per il rapporto con il contesto artigianale circostante.

2. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

3. Indici e parametri urbanistici e edilizi

Si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti con destinazione residenziale non convertibile.

La riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Uf	=	il valore maggiore tra la densità esistente e 0,60 m ² /m ²
He	=	il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni massimo 10,00 m
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m, oppure a confine

Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	90%
Af	=	10%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPP	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

4. Prescrizioni speciali

Allo scopo di salvaguardare la destinazione d'uso residenziale dell'ambito, che è inserito in un contesto artigianale, è fatto obbligo di provvedere alla realizzazione di cortine arboree di alto fusto poste lungo il perimetro dell'area.

Sezione 2 TESSUTO CONSOLIDATO PRODUTTIVO

Articolo 36. Ambiti del tessuto consolidato produttivo: norme generali

1. Definizione

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

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

Fanno parte del tessuto consolidato produttivo i seguenti ambiti:

- Ambiti produttivi - D1;
- Ambiti produttivi soggetti a permesso di costruire convenzionato - PCC-P.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

- il riequilibrio dell'ambiente attraverso il miglioramento dei rapporti con gli spazi pubblici antistanti ed il recupero degli spazi liberi da sistemare a verde o a parcheggio alberato;
- la riqualificazione del sistema delle infrastrutture e degli spazi pubblici;
- il reinserimento paesaggistico dei complessi industriali.

3. Destinazioni d'uso

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

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato < mq 150	vedi Parte 3	
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 900		
	MS3-CC3	Medie strutture < mq 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
	AP3	Attività logistiche	Vedi comma 4	
	AP4	Data center		Vedi comma 5
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	Vedi NTA Piano dei Servizi	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

4. Attività logistiche

Non sono normalmente ammesse. Solo negli "Ambiti produttivi - D1" è ammesso il proseguimento delle attività in atto, per le quali è consentito anche un ampliamento "una tantum" del 50% della SLP esistente alla data di adozione del presente PGT.

5. Norme particolari per l'insediamento di data center

Negli "Ambiti produttivi - D1" è consentita la realizzazione di centri di elaborazione dati (data center). Trattandosi di attività di interesse sovracomunale, l'insediamento di data center è subordinato alla procedura di concertazione prevista dall'articolo VII-7, comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP di Pavia, introdotto con la Variante al Piano provinciale adottata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 4 del 17-03-2026.

Nell'ambito della suddetta procedura dovrà essere redatto uno specifico "Studio di approfondimento", finalizzato a dimostrare la sostenibilità ambientale e territoriale dell'intervento proposto, articolato nelle seguenti relazioni:

- Relazione di progetto;
- Relazione territoriale;
- Relazione infrastrutturale;
- Relazione di impatto viabilistico;
- Relazione ambientale;
- Relazione delle misure di compatibilità ambientale.

6. Sistemazione degli spazi non edificati

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

Articolo 37. Ambiti produttivi - D1

1. Definizione

Sono le aree consolidate occupate da attività produttive (polo produttivo di Cantalupo e polo produttivo a nord della SP n. 40 Melegnano-Binasco).

2. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

3. Indici e parametri urbanistici e edilizi

Si persegue l'obiettivo di conservazione delle SLP esistenti.

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

Uf	=	il valore maggiore tra la densità esistente e 0,60 m ² /m ²
He	=	12,00 m, escluse le torri di lavorazione, i serbatoi, ecc.
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m, oppure a confine
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	90%
Af	=	10%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

4. Prescrizioni speciali

Nel caso di attività produttive confinanti con attività residenziali o a queste assimilabili, è prescritto l'obbligo di piantumazione di adeguata cortina di alberi di alto fusto.

Non sono ammesse le attività di I e II classe comprese nell'elenco vigente di cui al D.M. 5 settembre 1994, ai sensi dell'art. 216 R.D. 1265/1934. Per tali attività valgono le indicazioni dell'art. 51 della LR 12/2005. L'insediamento di nuove attività, nonché gli ampliamenti o le modifiche sostanziali di attività esistenti, sono subordinati alla verifica della compatibilità urbanistica, igienico-sanitaria e ambientale in relazione a specifica attività, ciclo produttivo, sostanze impiegate, emissioni, scarichi, rumore, odori, traffico, stoccaggi e presenza di ricettori sensibili.

Il procedimento è svolto tramite il SUAP, con il coinvolgimento di ATS Pavia, ARPA e degli altri enti competenti nei casi previsti dalla normativa vigente.

Articolo 38. Ambiti produttivi soggetti a permesso di costruire convenzionato - PCC-P

1. Definizione

Si tratta di due ambiti:

- PCC-P1: riguarda un'area utilizzata, sita in località Casatico, in cui ha sede la Ditta "Armofer" che si occupa di demolizioni speciali e bonifiche ambientali;
- PCC-P2: riguarda un'area libera, situata lungo la SP n. 205 Vigentina, adiacente ad un lotto industriale già parzialmente edificato e destinato alla produzione e vendita di macchine industriali.

2. Prescrizioni generali

- PCC-P1: sono soggetti a permesso di costruire convenzionato soltanto gli interventi di nuova costruzione con SLP uguale o superiore a 1.000 m²: in questi casi, è prescritto l'obbligo di realizzare, a cura e spese dei richiedenti, una nuova strada di accesso all'area, con il tracciato, la forma e la posizione indicate dalle tavole grafiche del PGT. Tale tracciato è da considerare indicativo. La suddetta prescrizione si applica anche quando la SLP data dalla somma di tutti gli interventi di nuova costruzione realizzati in precedenza, ma dopo la data di adozione del presente PGT, sia uguale o superiore a 1.000 m².
- PCC-P2: gli interventi edilizi possono essere realizzati solo al di fuori della linea di rispetto stradale. Essi possono essere trasferiti, in tutto o in parte, con permesso di costruire convenzionato (esteso ad entrambi i lotti) nel lotto produttivo adiacente. In tale lotto la SLP e la Sc trasferite non verranno computate.

Le procedure per l'attuazione del permesso di costruire convenzionato sono indicate al TITOLO VI delle presenti norme; i contenuti della Convenzione saranno definiti in concerto con il Comune in sede di presentazione dei progetti.

3. Indici e parametri urbanistici e edilizi

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri, validi sia per l'ambito PCC-P1 che per l'ambito PCC-P2:

Uf	=	il valore maggiore tra la densità esistente e 0,60 m ² /m ²
He	=	12,00 m, escluse le torri di lavorazione, i serbatoi, ecc.
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m, oppure a confine
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	90%
Af	=	10%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

4. Prescrizioni speciali

Nel caso di attività produttive confinanti con attività residenziali o a queste assimilabili, è prescritto l'obbligo di piantumazione di adeguata cortina di alberi di alto fusto.

Non sono ammesse le attività di I e II classe comprese nell'elenco vigente di cui al D.M. 5 settembre 1994, ai sensi dell'art. 216 R.D. 1265/1934. Per tali attività valgono le indicazioni dell'art. 51 della LR 12/2005. L'insediamento di nuove attività, nonché gli ampliamenti o le modifiche sostanziali di attività esistenti, sono subordinati alla verifica della compatibilità urbanistica, igienico-sanitaria e ambientale in relazione a specifica attività, ciclo produttivo, sostanze impiegate, emissioni, scarichi, rumore, odori, traffico, stoccaggi e presenza di ricettori sensibili.

Il procedimento è svolto tramite il SUAP, con il coinvolgimento di ATS Pavia, ARPA e degli altri enti competenti nei casi previsti dalla normativa vigente.

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

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

Sezione 3 TESSUTO CONSOLIDATO COMMERCIALE

Articolo 40. Ambiti del tessuto consolidato commerciale: norme generali

1. Definizione.

Gli ambiti del tessuto consolidato commerciale sono riferiti ai lotti esistenti già destinati ad attività commerciali, site prevalentemente lungo la SP n. 40 Melegnano-Binasco. Si ammette la continuazione di tali destinazioni con possibilità di potenziamento e razionalizzazione.

Fanno parte del tessuto consolidato commerciale i seguenti ambiti:

- Ambiti commerciali - D2.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

- il riequilibrio dell'ambiente attraverso il miglioramento dei rapporti con gli spazi pubblici antistanti ed il recupero degli spazi liberi da sistemare a verde o a parcheggio alberato;
- la riqualificazione del sistema delle infrastrutture e degli spazi pubblici;
- il reinserimento paesaggistico dei complessi commerciali.

3. Destinazioni d'uso

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

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato < mq 150	vedi Parte 3	
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 900		
	MS3-CC3	Medie strutture < mq 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
	AP3	Attività logistiche		
	AP4	Data center		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	Vedi NTA Piano dei Servizi	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

Articolo 41. Ambiti commerciali - D2

1. Definizione

Gli ambiti sono riferiti alle situazioni esistenti già destinate ad attività commerciali, site prevalentemente lungo la SP n. 40 Melegnano-Binasco, oltre che lungo la SP n. 205 Vigentina.

2. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

3. Indici e parametri urbanistici e edilizi

Si persegue l'obiettivo di conservazione delle SLP esistenti.

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

Uf	=	il valore maggiore tra la densità esistente e 0,80 m ² /m ²
He	=	10,00 m
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m, oppure a confine
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	90%
Af	=	10%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

4. Prescrizioni speciali

Qualora la tipologia delle nuove costruzioni appartenesse alla categoria dei "capannoni prefabbricati", è fatto obbligo, nell'area a verde ecologico privato Af, di provvedere alla realizzazione di cortine arboree di alto fusto poste lungo il perimetro dell'ambito. Gli ambiti di trasformazione posti lungo la SP n. 40, disciplinati dal Documento di Piano, non potranno avere accesso diretto dalla suddetta Strada Provinciale, a meno di accessi in rotatoria, posti ad idonea distanza da intersezioni esistenti (non meno di 300 metri), al fine di garantire la sicurezza della circolazione e la fluidità del traffico. La medesima SP n. 40 non potrà, per le stesse motivazioni, essere oggetto di ulteriori accessi dalle aree del presente Articolo.

Articolo 42. Ambiti commerciali florovivaistici - PCC-Cf soggetti a permesso di costruire convenzionato

1. Definizione

Si tratta di un solo ambito che si trova a frazione Gnignano, lungo la strada omonima. L'area è occupata da una azienda agricola florovivaistica (capannoni e serre) con un esercizio commerciale di vicinato per la vendita di piante e fiori.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

L'obiettivo del PGT è il potenziamento dell'attività florovivaistica in atto, con possibilità di insediamento di esercizi commerciali di media distribuzione per la vendita dei prodotti dell'azienda. Sono consentiti nuovi insediamenti commerciali di media distribuzione, di tipo MS 1, MS 2 e MS 3.

3. Modalità di attuazione

Gli interventi sono generalmente assentiti con titolo abilitativo semplice. Nel caso di realizzazione di insediamenti commerciali di Media distribuzione MS 1, MS 2 o MS 3 gli interventi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato che contenga le prescrizioni del comma 5.

4. Indici e parametri urbanistici e edilizi

La nuova edificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Uf	=	il valore maggiore tra la densità esistente e 0,60 m ² /m ²
He	=	8,50 m
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m, oppure a confine
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	90%
Af	=	10%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

5. Prescrizioni speciali

Sono posti a carico del permesso di costruire convenzionato la realizzazione delle dotazioni di parcheggio e verde indicati dall'Articolo 114 delle presenti norme, la riqualificazione di via Gnignano mediante la sistemazione del tappetino stradale, il miglioramento dell'incrocio tra via Gnignano e la Strada Provinciale n. 40 Melegnano-Binasco, il cui progetto dovrà essere approvato dagli enti provinciali competenti.

Articolo 43. Ambiti del tessuto consolidato commerciale: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

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

Sezione 4 TESSUTO CONSOLIDATO AGRICOLO

Articolo 44. Ambiti agricoli del tessuto consolidato: norme generali

1. Definizione

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

È presente un solo ambito di questo tipo:

- Ambiti agricoli del tessuto consolidato - BE.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

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

3. Destinazioni d'uso

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

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato < mq 150	vedi Parte 3	
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 900		
	MS3-CC3	Medie strutture < mq 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
	AP3	Attività logistiche		
	AP4	Data center		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	Vedi NTA Piano dei Servizi	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

4. Zone di recupero

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

5. Salvaguardia dei volumi esistenti

È ammesso il mantenimento dei volumi e dei rapporti di copertura esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, nel caso di interventi di ristrutturazione sostitutiva senza alterazione della superficie coperta

o di interventi di grado inferiore, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per l'ambito in oggetto.

6. Ampliamenti e sopralzi

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

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

7. Salvaguardia del verde privato

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

Articolo 45. Ambiti agricoli del tessuto consolidato: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

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

Articolo 46. Ambiti agricoli del tessuto consolidato - BE

1. Definizione

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

2. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

3. Appartenenza all'ambito agricolo

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

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

4. Indici e parametri urbanistici e edilizi

Valgono i valori, relativi alle possibilità edificatorie, indicati per gli ambiti agricoli dall'Articolo 51 delle presenti norme, compreso, ai fini del computo dei volumi e delle superfici coperte, il trasferimento delle superfici copribili e dei volumi appartenenti agli altri ambiti agricoli. Nel solo ambito del lotto interessato dal presente articolo, comunque, il rapporto di copertura Rc non può superare il valore del 50%.

5. Prescrizioni particolari

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

Sezione 5 TESSUTO CONSOLIDATO: AMBITI DI VERDE PRIVATO E ORTI

Articolo 47. Verde privati e orti - VP

1. Definizione

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

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

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

3. Destinazioni d’uso ammesse

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

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

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

CAPO 3. TESSUTO URBANO DA CONSOLIDARE

Articolo 48. Ambiti dei piani attuativi in atto

1. Definizione.

Sono le aree interessate da piani attuativi già adottati o approvati, ai sensi della legge 6 agosto 1967, n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni, aventi destinazione residenziale o produttiva.

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

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

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

3. Indicazioni per i piani attuativi in corso

Sono attualmente in corso i seguenti piani attuativi:

- Piano di lottizzazione produttivo a Cantalupo.
- Piano di lottizzazione produttivo a nord della SP n. 40 Melegnano-Binasco.
- Piano di coordinamento residenziale "Porte Rosse", a sud ovest del capoluogo.

Per essi valgono le indicazioni del precedente comma.

Articolo 49. Ambiti dei piani attuativi in atto: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005, è ammesso solo per gli ambiti da consolidare residenziali, limitatamente ai sottotetti esistenti che siano posti al piano immediatamente sottostante un tetto a falda inclinata, siano praticabili ed abbiano altezza interna media non inferiore a m 1,50.

2. I suddetti interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, sono inoltre subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali (con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare) garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, senza facoltà di monetizzazione di detti spazi per parcheggio.

Articolo 50. Ambiti dei piani attuativi in atto residenziali o produttivi: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

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

TITOLO III. SISTEMA RURALE PAESISTICO AMBIENTALE

CAPO 1. AMBITI AGRICOLI

Sezione 1 AMBITI AGRICOLI: NORME GENERALI, FORME E MATERIALI, ALLEVAMENTI

Articolo 51. Ambiti agricoli: norme generali

1. Definizione

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

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

Gli ambiti agricoli sono stati così suddivisi:

- Ambiti agricoli normali - E1;
- Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di 1° livello - E2;
- Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di 2° livello - E3;
- Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA.

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

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

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

3. Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio

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

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

4. Presupposti soggettivi e oggettivi

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

5. Modalità di attuazione degli interventi

Negli ambiti agricoli, gli interventi edificatori sono assentiti con:

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

6. Destinazioni d'uso

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

La tabella non si applica agli edifici situati in ambito agricolo ma non più adibiti ad usi agricoli, contrassegnati da un asterisco (*) nella "Carta della disciplina delle aree", per i quali le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse sono dettagliate all'Articolo 56.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato < mq 150	vedi Parte 3	
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 900		
	MS3-CC3	Medie strutture < mq 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
	AP3	Attività logistiche		
	AP4	Data center		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	Vedi NTA Piano dei Servizi	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

7. Indici e parametri urbanistici e edilizi

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

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

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

He = 7,00 m

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

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

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

He = a) 8,00 m per i fabbricati

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

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

7.3. Per tutti gli interventi:

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

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

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

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

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

Articolo 52. Ambiti agricoli: prescrizioni sulla forma e sui materiali

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

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

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

1.3. Recinzioni

Sono consentite solo nei seguenti casi.

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

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

Articolo 53. Ambiti agricoli: disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame

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

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

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

6. Distanze delle nuove costruzioni dagli allevamenti esistenti

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

Sezione 2 AMBITI AGRICOLI: INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI E PICCOLI MANUFATTI DI SERVIZIO

Articolo 54. Ambiti agricoli: edifici esistenti e piccoli manufatti di servizio

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

Articolo 55. Ambiti agricoli: interventi sugli edifici esistenti destinati alla conduzione agricola

1. Interventi di recupero

Negli ambiti destinati all'agricoltura, per gli edifici esistenti aventi destinazione agricola, ma difformi rispetto agli indici e parametri urbanistici e edilizi dell'ambito interessato, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e recupero abitativo dei sottotetti, secondo le indicazioni dell'Articolo 58.

2. Interventi di ampliamento

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

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

3. Accessori

È consentita in entrambi i casi la realizzazione degli accessori così come definiti dall'Articolo 10, comma 1.10.

Articolo 56. Ambiti agricoli: interventi sugli edifici esistenti non destinati alla conduzione agricola

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

2. Destinazioni d'uso

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

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato < mq 150	vedi Parte 3	
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 900		
	MS3-CC3	Medie strutture < mq 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
	AP3	Attività logistiche		
	AP4	Data center		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	Vedi NTA Piano dei Servizi	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

3. Edifici esistenti residenziali e non residenziali

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

4. Edifici esistenti residenziali

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

5. Edifici esistenti non residenziali

Non sono consentiti ampliamenti.

6. Si precisa che l'utilizzazione residenziale e non residenziale degli edifici esistenti in area agricola, così come disciplinati dal presente Articolo, non deve compromettere o limitare lo svolgimento delle normali pratiche agricole, esercitate secondo le norme vigenti (irrorazione, concimazione, arature, uso di macchinari e di motori agricoli, ecc.). Il cambio di destinazione d'uso di detti manufatti potrà essere consentito solo se essi si trovano alle distanze minime, previste dalle presenti norme, da stalle, concimaie, colture speciali (vedi Articolo 53).

Articolo 57. Ambiti agricoli: piccoli manufatti di servizio

1. Definizione

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

2. Dimensioni

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

Sc = SLP = massimo 16,00 m²

Hr = massimo 3,00 m

Dc = minimo 5,00 m

Ds = minimo 5,00 m

Df = minimo di 10,00 m

3. Lotto minimo e distanze

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

4. Caratteristiche

Allo scopo di salvaguardare le caratteristiche ambientali del contesto, i piccoli manufatti devono essere realizzati secondo le indicazioni dell'Articolo 52 (Ambiti agricoli: prescrizioni sulla forma e sui materiali).

Articolo 58. Ambiti agricoli: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005, con le procedure ed i limiti dimensionali ivi indicati, è ammesso limitatamente agli edifici destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva e solo per i sottotetti esistenti che siano posti al piano immediatamente sottostante a un tetto a falda inclinata, siano praticabili ed abbiano altezza interna media non inferiore a 1,50 m.

2. I suddetti interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, sono inoltre subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali (con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare), garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari. Le aree per parcheggio non possono essere monetizzate.

Sezione 3 **AMBITI AGRICOLI: SUDDIVISIONE**

Articolo 59. **Ambiti agricoli normali - E1**

1. Definizione

Sono gli ambiti destinati allo svolgimento della normale attività agricola.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

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

3. Criteri di progettazione, indici e parametri

Negli ambiti agricoli E1 devono essere rispettati i criteri di progettazione, gli indici e i parametri riportati nella Sezione 1 e nella Sezione 2 del presente Capo, oltre alle prescrizioni di cui ai commi seguenti.

4. Lotto minimo di intervento

Valgono i seguenti casi:

Edifici al servizio di aziende agricole esistenti	=	non sono posti limiti al lotto minimo
Edifici al servizio di aziende agricole di nuovo insediamento	=	Lotto minimo dell'azienda non inferiore a 1 ha (riferito ai terreni ubicati nel territorio del comune e dei comuni contermini, in qualsiasi tipo di ambito agricolo)

5. Ambiti ricadenti nel "corridoio primario Sud Milano"

Negli ambiti agricoli E1 compresi nel "corridoio primario Sud Milano", così come rappresentato graficamente nelle Tavole del PGT, in tutti i casi di nuove edificazioni, sono posti a carico dei lottizzanti interventi di compensazione naturalistica, che consistono nella piantumazione di siepi e/o filari di alberi lungo almeno il 75% del perimetro esterno dei lotti di intervento.

Articolo 60. **Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di primo livello - E2**

1. Definizione

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

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

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

Essi riguardano la parte sudoccidentale del territorio, approssimativamente compresa tra la roggia Colombana e la roggia Olona, attorno ai nuclei urbani di Casatico e di Cascina Bonate.

Gli ambiti agricoli di supporto alla RER di primo livello - E2 fanno parte della "Area prioritaria per la biodiversità AP 30" della RER, denominata "Risaie, fontanili e garzaie del Pavese e del Milanese".

3. Obiettivi del Piano delle Regole

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

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

4. Indicazioni della DGR 10962/2009

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

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

In caso di trasformazioni giudicate strategiche per esigenze territoriali, devono essere individuati i necessari interventi di compensazione naturalistica (vedi comma 7).

5. Criteri di progettazione, indici e parametri

Negli ambiti agricoli E2, devono essere rispettati i criteri di progettazione, gli indici e i parametri riportati nella Sezione 1 e nella Sezione 2 del presente Capo.

6. Lotto minimo di intervento

Valgono i seguenti casi:

Edifici al servizio di aziende agricole esistenti	=	non sono posti limiti al lotto minimo
Edifici al servizio di aziende agricole di nuovo insediamento	=	Lotto minimo dell'azienda non inferiore a 1 ha (riferito ai terreni ubicati nel territorio del comune e dei comuni contermini, in qualsiasi tipo di ambito agricolo)

7. Interventi di compensazione naturalistica

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

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

Articolo 61. Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di secondo livello - E3

1. Definizione

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

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

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

Essi riguardano le seguenti parti del territorio comunale:

- area compresa tra la SP n. 205 e la SP n. 50, attorno a Cascina Soldati;
- area a sud della SP n. 40;
- area a sud di Gnignano.

Alcuni "elementi di secondo livello" rientrano negli ambiti del PLIS del Lambro Meridionale e del Ticinello (vedi Articolo 76): il Piano delle Regole demanda la disciplina urbanistica di tali aree al Piano Particolareggiato del Parco.

3. Obiettivi del Piano delle Regole

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

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

4. Criteri di progettazione, indici e parametri

Negli ambiti agricoli E3, devono essere rispettati i criteri di progettazione, gli indici e i parametri riportati nella Sezione 1 e nella Sezione 2 del presente Capo.

5. Lotto minimo di intervento

Valgono i seguenti casi:

Edifici al servizio di aziende agricole esistenti	=	non sono posti limiti al lotto minimo
Edifici al servizio di aziende agricole di nuovo insediamento	=	Lotto minimo dell'azienda non inferiore a 1 ha (riferito ai terreni ubicati nel territorio del comune e dei comuni contermini, in qualsiasi tipo di ambito agricolo)

6. Interventi di compensazione naturalistica

Si prescrive che, in tutti i casi di nuove edificazioni negli ambiti agricoli E3, siano posti a carico dei lottizzanti i seguenti interventi di compensazione naturalistica:

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

Articolo 62. Corridoio primario Sud Milano

1. Definizione

Si tratta di un "elemento primario" della Rete Ecologica Regionale, approvata dalla Regione Lombardia con la DGR n. 8/8515 del 26 novembre 2008 e con la DGR n. 8/10962 del 30 dicembre 2009.

Secondo la definizione della RER, il "corridoio primario Sud Milano" è un corridoio primario "a bassa antropizzazione". Esso individua una fascia della larghezza complessiva di 1000 metri, che taglia in direzione orizzontale (est-ovest) il territorio comunale, a sud del capoluogo. Vi scorrono la roggia Colombana, la roggia Speziana e la roggia Cattanea. Gli insediamenti presenti nell'area sono il nucleo abitato di Casatico e, più ad est, cascina Fornasetta e cascina Soldati.

2. Individuazione nella "Carta della disciplina delle aree"

Il "corridoio primario Sud Milano" non è rappresentato graficamente nella "Carta della disciplina delle aree" del PdR, bensì nelle seguenti Tavole del PGT:

- "Carta della rete ecologica e rapporto con la Rete Ecologica Regionale (RER)" del DdP;
- "Carta del paesaggio" del DdP;
- "Carta del verde e ipotesi di Rete Ecologica Comunale (REC)" del PdS.

3. Indicazioni della DGR 10962/2009

Devono essere rispettate le indicazioni dell'Allegato 7 della DGR 10962/2009, in base alle quali devono essere evitate, come criterio ordinario, le nuove trasformazioni dei suoli.

In caso di trasformazioni giudicate strategiche per esigenze territoriali, devono essere individuati i necessari interventi di compensazione naturalistica.

4. Disciplina urbanistica ed interventi di compensazione

Nelle parti di territorio comunale attraversate dal "corridoio primario Sud Milano", vale la disciplina urbanistica stabilita dalle Norme Tecniche del PGT (DdP, PdR, PdS) negli ambiti urbanistici sottesi, con l'aggiunta della seguente prescrizione:

- in tutti i casi di nuova edificazione, sono posti a carico dei lottizzanti interventi di compensazione naturalistica, che consistono nella piantumazione di siepi e/o filari di alberi lungo almeno il 75% del perimetro esterno dei lotti di intervento.

Articolo 63. Aree di frangia urbana

1. Definizione

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

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

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

3. Edificabilità ammessa

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

Articolo 64. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA

1. Definizione

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

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

2. Obiettivi

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

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

3. Zone di recupero

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

4. Interventi ammessi

Negli ambiti agricoli delle cascine storiche - EA sono vietate le nuove edificazioni. Sono ammessi esclusivamente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (vedi Articolo 65) ed interventi di ampliamento (vedi Articolo 66).

5. Norme generali

Per gli ambiti agricoli delle cascine storiche - EA, valgono le disposizioni contenute nei seguenti Articoli della Sezione 1 e della Sezione 2 del presente Capo.

Articolo 51	Ambiti agricoli: norme generali (con l'eccezione dei commi 7.1 e 7.2)
Articolo 53	Ambiti agricoli: disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame
Articolo 56	Ambiti agricoli: interventi sugli edifici esistenti non destinati alla conduzione agricola

Articolo 65. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: modalità di attuazione e modalità di intervento

1. Definizione delle categorie di intervento

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

- a) interventi di manutenzione ordinaria - MO;
- b) interventi di manutenzione straordinaria - MS;
- c1) interventi di restauro - RR;
- c2) interventi di risanamento conservativo - RC;
- d1) interventi di ristrutturazione confermativa residenziale - RTCres;
- d2) interventi di ristrutturazione confermativa non residenziale - RTCnres;
- d3) interventi di ristrutturazione sostitutiva - RTS;
- d4) interventi di ristrutturazione integrativa degli accessori - RTI.

2. Categorie di intervento consentite sugli edifici

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

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

3. Modalità di attuazione

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

3.1. Interventi attuabili con titolo abilitativo semplice

Sono attuabili con titolo abilitativo semplice gli interventi di:

- manutenzione straordinaria;
- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione confermativa che non comportino un incremento del carico insediativo causato dal cambio di destinazione d'uso dei fabbricati, secondo i criteri stabiliti dal Piano dei Servizi.

3.2. Interventi attuabili con permesso di costruire convenzionato

Sono attuabili con permesso di costruire convenzionato gli interventi di:

- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione confermativa che comportino un incremento del carico insediativo causato dal cambio di destinazione d'uso dei fabbricati, secondo i criteri stabiliti dal Piano dei Servizi.
- ampliamento per adeguamento igienico e funzionale, nei limiti del comma 1 dell'Articolo 66.

3.3. Interventi attuabili con Piano di Recupero

Sono attuabili con Piano di Recupero gli interventi di:

- ristrutturazione sostitutiva e ristrutturazione integrativa degli accessori.

I Piani di Recupero potranno prevedere una diversa organizzazione planivolumetrica degli edifici esistenti.

4. Unità minime di intervento

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

- 1) Per gli interventi di "manutenzione ordinaria" e di "manutenzione straordinaria" l'unità minima di intervento è libera.
- 2) Per tutti gli altri interventi, l'unità minima corrisponde all'edificio o alla porzione di edificio contraddistinti dalla campitura grafica che definisce la categoria di intervento riportata nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche", appartenente alla medesima ditta intestataria delle proprietà catastali alla data di adozione delle presenti norme.
- 3) Si precisa che il perimetro di ciascun Piano di Recupero non è indicato graficamente nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche", ma sarà individuato, su proposta degli interessati e verifica da parte del Comune, con deliberazione del Consiglio Comunale, in base al comma 3 dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Articolo 66. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: adeguamento igienico e funzionale ed incentivi volumetrici

1. Adeguamento igienico e funzionale

Sono sempre ammessi piccoli ampliamenti fino a 20 m² di superficie lorda di pavimento SLP per ogni unità immobiliare esistente alla data di adozione delle presenti norme, per adeguamento igienico-tecnologico e per adeguamento funzionale, a condizione che l'intervento sia organicamente integrato con il volume principale.

2. Incentivazione volumetrica

Al fine di ricostituire o migliorare i caratteri morfologici e architettonici dell'impianto tipologico esistente, è prevista, per gli interventi attuati mediante Piano di Recupero, una incentivazione volumetrica del 10% del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme. Nel caso in cui tale valore fosse inferiore a 20 m² di superficie lorda di pavimento SLP per ogni unità immobiliare esistente, è possibile raggiungere detti 20 m².

Articolo 67. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti

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

CATEGORIA	AMMESSO	NON AMMESSO
c1 - restauro		
c2 - risanamento conservativo		
d1 - ristrutturazione confermativa residenziale		
d2 - ristrutturazione confermativa non residenziale		
d3 - ristrutturazione sostitutiva		
d4 - ristrutturazione integrativa degli accessori		

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

Articolo 68. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: prescrizioni planivolumetriche

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

Articolo 69. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: prescrizioni morfologiche

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

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

 - 2.1. Androni e passi carrai

È vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza.
 - 2.2. Edicole e pitture votive

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

Gli archi ed i portali presenti devono essere rigorosamente conservati, con solo interventi di restauro e di consolidamento.
3. Prescrizioni morfologiche generali
 - 3.1. Cortine stradali

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

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

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

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

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

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

3.4. Superfetazioni

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

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

3.5. Prescrizioni sui materiali

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

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

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

3.6. Ascensori

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

3.7. Coordinamento progettuale

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

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

4.1. Parti strutturali

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

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

4.2. Parti non strutturali

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. Interventi che non prevedono la demolizione di edifici

Dovranno essere valorizzati gli aspetti architettonici mediante:

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

Articolo 70. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: aree libere

1. Interventi relativi alle aree libere da sistemare

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

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

2. Tutela della permeabilità delle aree libere

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

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

3. Specie vegetali consigliate

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

Articolo 71. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: parcheggi privati

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

3. In quest'ultimo caso, i parcheggi coperti dovranno essere addossati all'edificio principale o a confine, se tecnicamente possibile, nel rispetto delle norme generali sulle autorimesse e altri locali accessori, con l'uso dei materiali prescritti per il tessuto storico. È consentito un rapporto di copertura massimo del 50%.
4. La modalità di attuazione obbligatoria per i parcheggi coperti non realizzati al piano terreno degli edifici esistenti è il permesso di costruire convenzionato.
5. In ogni caso, in considerazione delle prioritarie esigenze di salvaguardia architettonica del tessuto storico, la realizzazione dei parcheggi di pertinenza non deve provocare la demolizione dei portoni esistenti, la deformazione degli androni di ingresso alle corti, la realizzazione di nuove aperture incoerenti con la tipologia dell'edificio.

CAPO 2. AMBITI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

Articolo 72. Ambiti dei corsi d'acqua

1. Definizione

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

- Fiume Lambro Meridionale.
- Roggia Ticinello.
- Roggia Olona.
- Roggia Prevosta.
- Roggia Speziana.
- Roggia Cattanea.
- Roggia Colombana.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole sono:

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

3. Attività vietate e consentite

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

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

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

4. Indicazioni paesaggistiche

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

Articolo 73. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

1. Definizione

Si tratta delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici presenti nel territorio comunale, iscritti negli elenchi di cui all'Articolo 1 del T.U. n. 1775/1933. Esse non sono indicate graficamente nella "Carta della disciplina delle aree" del Piano delle Regole.

2. Interventi vietati e consentiti

Nelle fasce di rispetto fluviale sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici. Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato R.D. 523/1904.

Le attività vietate e consentite nelle fasce di rispetto, indicate dal citato R.D. n. 523/1904, sono dettagliate nei commi seguenti.

3. Fascia di rispetto di 10 metri dalle sponde o dal piede degli argini

Sono vietate le seguenti attività:

- la realizzazione di fabbricati, anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con muraure che si elevino oltre la quota del piano campagna;
- gli scavi.

4. Fascia di rispetto di 4 metri dalle sponde o dal piede degli argini

Sono vietate le seguenti attività:

- le piantagioni;
- il movimento del terreno.

Sono invece ammesse le recinzioni asportabili costituite da pali e rete metallica.

Articolo 74. Ambiti di rispetto dei corsi d'acqua

1. Definizione

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

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

- Fiume Lambro Meridionale (frazione Gnignano). L'ambito di rispetto riguarda tutta l'area compresa tra l'asta fluviale del Lambro e via Gnignano, classificata come "Area Prioritaria per la Biodiversità AP 29" dalla Rete Ecologica Regionale (RER). Vi è compresa interamente la "fascia Galasso" di 150 metri del corso d'acqua (vedi Articolo 75), soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004. Fanno parte dell'ambito di rispetto anche le "aree di elevato contenuto naturalistico" delle quali il PTCP prescrive la tutela, situate lungo la sponda destra del Lambro (NTA, Articolo 34, commi 10-20).
- Roggia Olona. La roggia scorre lungo il confine sudoccidentale del comune, separando Siziano da Viduggio, Bornasco e Lacchiarella. La fascia di rispetto segue il profilo dei campi, ed ha una larghezza media di 150-200 metri. Risulta così tutelato il "corridoio ecologico" della roggia Olona, individuato e disciplinato dal PTCP (NTA, Articolo 33, commi 22-25). L'ambito di rispetto comprende, inoltre, una parte della "Area Prioritaria per la Biodiversità AP 30" e del "corridoio primario Sud Milano", individuati dalla Rete Ecologica Regionale (RER).

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole sono coerenti con le prescrizioni e gli indirizzi contenuti nel PTCP e nella RER:

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

3. Attività consentite

È consentita la sola coltivazione dei terreni.

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

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

4. Limiti all'edificazione

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

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

Gli interventi di ampliamento sono ammessi soltanto per gli edifici che non sono destinati alla conduzione agricola (per non avere mai avuto o per avere perduto il rapporto di pertinenza con la conduzione dei fondi alla data di adozione delle presenti norme), contrassegnati nella "Carta della disciplina delle aree" con un asterisco (*). Per essi valgono le indicazioni dell'Articolo 56 delle presenti norme.

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

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

Ai soli fini del trasferimento dei volumi e delle superfici coperte, agli ambiti di rispetto dei corsi d'acqua sono attribuiti gli indici relativi agli ambiti agricoli, di cui all'Articolo 51 delle presenti norme.

Articolo 75. Laghetti e specchi d'acqua

1. Definizione

Gli ambiti individuano i laghetti e gli specchi d'acqua presenti nel territorio comunale, derivanti dalla rinaturalizzazione spontanea di cave abbandonate:

- Laghetto interno al PLIS del Lambro Meridionale e del Ticinello, identificato come "biòtopo" (ambito di rilevanza ambientale) nel Piano Particolareggiato del parco; il laghetto si trova nelle vicinanze di cascina Cicogno.
- Laghetto in località Cascinetta, interno all'ambito di trasformazione ATR-PII 1.
- Laghetto per la pesca sportiva "Oasi felice", a Casatico.
- Laghetto sulla sponda sinistra della roggia Olona, al confine con Bornasco.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole sono:

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

3. Attività vietate e consentite

Sono vietati l'alterazione e la modifica, la tominatura e la copertura dei laghetti e degli specchi d'acqua, l'impermeabilizzazione del fondo e delle rive.

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

4. Indicazioni paesaggistiche

Per gli ambiti del presente Articolo devono essere rispettate le indicazioni dell'Articolo 19 delle Norme del Piano Paesaggistico Regionale PPR ("Tutela e valorizzazione dei laghetti di cava"). Tali indicazioni sono riportate nelle Norme Tecniche di Tutela Paesaggistica del Documento di Piano, alle quali si rimanda.

Articolo 76. Ambiti del PLIS del Lambro Meridionale e del Ticinello

1. Definizione

Sono gli ambiti che fanno parte del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) del Lambro Meridionale e del Ticinello.

Il PLIS è stato riconosciuto dalla Provincia di Pavia con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 10 del 15 gennaio 2009 ed è stato istituito ufficialmente con Deliberazione di Giunta Comunale n. 5 del 27 febbraio 2009 (presa d'atto della deliberazione provinciale di approvazione e riconoscimento del parco).

2. Localizzazione

Il PLIS copre parte dei territori comunali di Siziano, Vidigulfo e Torrevecchia Pia.

Limitatamente a Siziano, il PLIS occupa una superficie di circa 1.500.000 metri quadrati, nella zona, ad est del capoluogo, approssimativamente compresa tra la SP n. 40 Melegnano-Binasco e la SP n. 50 per Vidigulfo.

3. Gestione

La gestione del PLIS del Lambro Meridionale e del Ticinello spetta ai Comuni di Siziano, Vidigulfo e Torrevecchia Pia, in virtù di un accordo di programma sottoscritto nel 2007, finalizzato all'istituzione, al riconoscimento e alla gestione del parco. L'accordo di programma è stato approvato dal Comune di Siziano con Deliberazione di Giunta Comunale n. 77 del 15 maggio 2007.

Al Comune di Siziano è stato attribuito il ruolo di capofila.

4. Strumenti di attuazione

Le previsioni negli ambiti del PLIS si attuano mediante un Piano Particolareggiato di interesse sovracomunale, che ha come obiettivo principale la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi naturalistici, ambientali e paesaggistici presenti, nel rispetto delle attività agricole esercitate, secondo i criteri enunciati al comma successivo.

5. Obiettivi

Il PLIS è stato istituito con l'obiettivo fondamentale di salvaguardare il patrimonio naturalistico e paesaggistico della zona, valorizzandone i caratteri connotativi ed esaltandone gli elementi di pregio.

Il Piano Particolareggiato dovrà definire:

- i criteri per il mantenimento e/o il recupero e la riqualificazione dell'assetto naturale e paesistico, nonché per la continuazione delle normali attività agricole;
- gli interventi per la conservazione, il recupero e la valorizzazione delle emergenze naturali, nonché per la salvaguardia e la ricostruzione degli elementi ambientali tipici del paesaggio tradizionale e per il recupero delle aree degradate da destinare a fini ricreativi e paesaggistici;
- i criteri e le modalità per la conservazione e la ricostruzione della vegetazione forestale in equilibrio con l'ambiente (climax), favorendo la diffusione delle specie tipiche locali e, ove è possibile, la conversione dei boschi cedui in cedui composti e in boschi d'alto fusto;
- il divieto di realizzare nuovi insediamenti fatti salvi quelli espressamente previsti dal piano attuativo, nonché quelli consentiti dalla LR 93/80;
- gli interventi per la salvaguardia degli specchi e dei corsi d'acqua, con particolare riferimento alla tutela delle acque dall'inquinamento, alla conservazione ed al recupero delle sponde e della vegetazione acquatica;
- i criteri per il mantenimento delle caratteristiche architettoniche dell'edilizia, anche rurale, attraverso recuperi conservativi, restauri e ristrutturazione edilizia;
- il divieto di transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, e dalle strade vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agricola e forestale, nonché il divieto di allestimento di impianti fissi, di percorsi e di tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati e comunque secondo le indicazioni del piano particolareggiato;
- le attrezzature e gli interventi per l'esercizio delle attività ricreative compatibili con i caratteri naturali e paesistici del parco, con particolare riferimento al sistema dell'accessibilità interna (rete dei sentieri pedonali, piste ciclabili, percorsi didattici);
- le aree e gli immobili da acquisire in proprietà pubblica;
- le modalità per la cessazione delle eventuali attività incompatibili con gli interventi e gli utilizzi programmati.

6. Prescrizioni transitorie

In assenza di Piano Particolareggiato, negli ambiti del PLIS del Lambro Meridionale e del Ticinello si applicano le prescrizioni del presente comma.

Sono vietati:

- qualsiasi tipo di nuova costruzione e/o ampliamento (sono invece ammesse opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli edifici), salvo le costruzioni direttamente al servizio dell'attività agricola delle quali si dimostri l'improrogabile ed effettiva necessità per le esigenze della produzione agricola, secondo gli indici, i parametri e tutte le altre disposizioni stabilite dalle presenti norme per gli "ambiti agricoli normali - E1";
- Tutte le alterazioni e mutazioni del suolo, ad esclusione dell'attività di mantenimento delle colture agricole, ove queste siano in atto alla data di approvazione delle presenti norme, compresi i prelievi, gli spostamenti di terra, i livellamenti che non siano di miglioramento dell'assetto idrogeologico;
- Gli interventi di modifica del regime e/o della composizione delle acque, se non operati dagli enti istituzionalmente competenti;
- L'abbattimento delle alberature ad alto fusto esistenti, il taglio dei boschi, delle siepi arboree ed arbustive lungo i margini di strade pubbliche e private, corsi d'acqua o coltivi;
- La costruzione di recinzioni fisse se non con siepi a verde e con specie tipiche della zona;
- I depositi di materiali di qualsiasi tipo se non agricolo.

Articolo 77. Ambiti dei boschi (LR 31/2008). Vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera g)

1. Definizione

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

Gli ambiti dei boschi sono soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. g) del D. Lgs. 42/2004.

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

2. Rappresentazione cartografica

Gli ambiti dei boschi sono rappresentati graficamente, nella "Carta della disciplina delle aree", con un retino (puntini colorati) che lascia visibili gli ambiti urbanistici sottesi. Si precisa che l'individuazione dei boschi ha valore puramente indicativo, e che loro effettiva presenza dovrà essere comprovata di volta in volta

attraverso opportuni rilievi in sito. Allo stesso modo, si precisa che il vincolo paesaggistico di cui al comma precedente grava automaticamente anche su eventuali ambiti che, pur non essendo classificati come boschi nella cartografia del PGT (per omissione o per qualsiasi altro motivo), debbano invece essere considerati boschi ai sensi dell'art. 2, comma 1 della LR 31/2008.

3. Autorizzazione paesaggistica

Ai sensi del D. Lgs. 42/2004, qualsiasi intervento nelle aree coperte da foreste e boschi è subordinato ad autorizzazione paesaggistica, che nel caso in esame (art. 142, comma 1, lettera g) è rilasciata dalla Provincia competente. Per i dettagli, si rimanda alle Norme Tecniche di Salvaguardia Paesaggistica del Documento di Piano.

4. Ambiti urbanistici sottesi agli ambiti dei boschi

La disciplina urbanistica negli ambiti dei boschi è quella relativa agli ambiti urbanistici sottesi, con l'aggiunta dell'obbligo di autorizzazione paesaggistica di cui al comma precedente in caso di interventi di qualsiasi tipo.

5. Indicazioni di salvaguardia e valorizzazione dei boschi

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

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

Articolo 78. Fasce di rispetto delle acque pubbliche vincolate. Vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c)

1. Definizione

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

A Siziano, gli ambiti di questo tipo riguardano soltanto il fiume Lambro Meridionale.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

3. Autorizzazione paesaggistica

Ai sensi del D. Lgs. 42/2004, qualsiasi intervento (anche non edificatorio) nelle "fasce Galasso" è subordinato ad autorizzazione paesaggistica, che nel caso dei corsi d'acqua (art. 142, comma 1, lettera c) è rilasciata dalla Commissione del Paesaggio comunale. Per i dettagli, si rimanda alle Norme Tecniche di Salvaguardia Paesaggistica del Documento di Piano.

4. Ambiti urbanistici sottesi all'ambito in oggetto

La "fascia Galasso" del fiume Lambro Meridionale è interamente compresa negli "ambiti di rispetto dei corsi d'acqua". Si applicano quindi, in maniera congiunta, le disposizioni dell'1 e del presente Articolo.

Articolo 79. Corridoi ecologici

1. Definizione

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

A Siziano, il corridoio ecologico segnalato dal PTCP riguarda la roggia Olona, che scorre sul confine sudoccidentale del comune.

2. Rappresentazione grafica

Il corridoio ecologico della roggia Olona è rappresentato graficamente, con apposita simbologia, nella "Carta della disciplina delle aree" del PdR.

3. Obiettivi del Piano delle Regole

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

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

4. Misure di tutela

La tutela del corridoio ecologico della roggia Olona è garantita dal rispetto delle prescrizioni del PdR relative agli ambiti urbanistici in cui il corridoio stesso è stato inserito:

- Ambiti di rispetto dei corsi d'acqua (vedi Articolo 72).

CAPO 3. AMBITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Articolo 80. Aree di rischio archeologico e aree di ritrovamento archeologico

1. Sulla base delle indicazioni del PTCP, il Piano delle Regole individua gli "areali di rischio archeologico" e gli "areali di ritrovamento archeologico". Si tratta di aree interessate da notevole presenza di materiali, già rinvenuti oppure non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, le quali si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica.
2. Aree di rischio archeologico: localizzazione
La Tavola 3.3 ("Quadro sinottico delle invarianti") del PTCP individua:
 - Area a sud del piano di coordinamento residenziale in corso "Porte Rosse".
 - Area a cavallo della SP n. 50 per Vidigulfo.
 - Area a Gnignano, che comprende l'omonima cascina di interesse storico.
3. Aree di ritrovamento archeologico: localizzazione
La Tavola 3.3 ("Quadro sinottico delle invarianti") del PTCP individua:
 - Area lungo la SP n. 50 per Vidigulfo.
4. Ai fini della tutela archeologica, in aggiunta alle disposizioni del PTCP di cui all'Articolo 32, commi 53-55 ("Siti di interesse archeologico"), valgono, per gli ambiti in oggetto, le seguenti disposizioni:
 - qualsiasi progetto di trasformazione urbanistica che non sia di semplice manutenzione dovrà essere preceduto da uno specifico studio inerente il sito interessato, che valuti, d'intesa con la competente Soprintendenza Archeologica, gli interventi di trasformazione compatibili;
 - in assenza di questi studi, si consente solo l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti culturali in atto all'entrata in vigore della presente proposta e fermo restando che ogni scavo o aratura dei terreni a profondità superiore a 50 cm deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza Archeologica;
 - in particolare, prima dell'inizio dei lavori relativi a tutti i progetti pubblici e privati in cui sono previsti scavi di qualsiasi natura, dovrà esserne fatta comunicazione, da parte del committente, alla competente Soprintendenza Archeologica.

CAPO 4. AMBITI DELLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE

Articolo 81. Ambiti di cava e ambiti dei giacimenti individuati dal Piano Cave Provinciale

1. Definizione

Sono le aree comprese entro il vigente Piano Cave della Provincia di Pavia, approvato con deliberazione del Consiglio della Regione Lombardia n. VIII/344 del 20 febbraio 2007 ("Piano Cave della Provincia di Pavia - Settori merceologici della sabbia, ghiaia, argilla, calcari e dolomie, pietre ornamentali e torba"), e successivamente aggiornato con DCR n. 1492 dell'11-04-2017.

Il comune di Siziano è interessato dalla presenza di:

- Ambito Territoriale Estrattivo ATEg59.
- Giacimento GP08.

2. Rappresentazione cartografica

La "Carta della disciplina delle aree" individua, con apposita simbologia, l'ATEg59 e il giacimento GP08. I due ambiti, che si sovrappongono parzialmente tra loro, rientrano in parte nel PLIS del Lambro Meridionale e del Ticinello (vedi Articolo 76).

3. Obiettivi del Piano delle Regole

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

- Consentire l'attuazione degli interventi ammessi dal Piano Cave vigente.
- Favorire il recupero ambientale delle cave dopo la loro utilizzazione.

4. Disciplina urbanistica degli ambiti delle attività estrattive

Questi ambiti sono sottoposti alla disciplina del citato Piano Cave. Dopo l'ultimazione dell'attività di cava, il recupero sarà regolato dalle convenzioni stipulate con il comune secondo la normativa vigente in materia.

TITOLO IV. SISTEMA DEI SERVIZI

Articolo 82. Ambiti dei servizi

1. Ai sensi dell'articolo 9 della LR 12/2005, gli ambiti destinati ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale sono disciplinati dal Piano dei Servizi del PGT, cui si deve fare riferimento.
2. Di conseguenza, la "Carta della disciplina delle aree" del PdR contiene una identificazione generica degli ambiti dei servizi, al solo scopo di completare graficamente la carta stessa.

TITOLO V. SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Articolo 83. Ambiti della mobilità

1. Ai sensi dell'articolo 9 della LR 12/2005, gli ambiti destinati alla mobilità sono disciplinati dal Piano dei Servizi del PGT, cui si deve fare riferimento.
2. Anche se il PdR non se ne occupa direttamente, gli ambiti della mobilità sono rappresentati graficamente nella "Carta della disciplina delle aree", e sono così suddivisi:
 - Mobilità stradale.
 - Mobilità dolce.
 - Mobilità ferroviaria.
3. Gli ambiti destinati alla mobilità stradale sono così suddivisi:
 - Viabilità esistente: sono i tracciati delle strade esistenti, comunali e provinciali.
 - Viabilità di progetto: sono i tracciati delle strade di progetto previste dal PGT, interne ed esterne agli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.
 - Intersezioni, rotatorie indicative di progetto: sono gli svincoli stradali di progetto previsti dal PGT, la cui tipologia, localizzazione e dimensionamento dovranno essere concordati in sede esecutiva con gli enti gestori delle strade interessate.
4. Gli ambiti destinati alla mobilità dolce sono così suddivisi:
 - Piste ciclopedonali esistenti.
 - Piste ciclopedonali di progetto: sono i tracciati delle piste ciclopedonali previste dal PGT.
5. Gli ambiti destinati alla mobilità ferroviaria individuano la sede ferroviaria della linea Milano-Genova, che lambisce il confine occidentale di Siziano.

TITOLO VI. LIMITI DI RISPETTO

Articolo 84. Limiti di rispetto

1. Nella "Carta della disciplina delle aree" del PdR sono rappresentati graficamente:
 - i limiti di rispetto stradale;
 - il corridoio di salvaguardia della strada di progetto in variante alla SP n. 40;
 - i limiti di rispetto ferroviario;
 - i limiti di rispetto cimiteriale;
 - le zone di rispetto e le zone di tutela assoluta dei pozzi idropotabili;
 - gli elettrodotti ad alta tensione e le relative fasce di rispetto;
 - gli ossigenodotti e le relative fasce di rispetto;
 - gli oleodotti e le relative fasce di rispetto.
2. Le presenti norme definiscono la disciplina urbanistica in tutti gli ambiti di rispetto elencati al precedente comma.
3. I "limiti di rispetto stradale", che fanno parte dei "servizi della mobilità (M)", sono disciplinati, oltre che dalle presenti norme, anche dalle Norme Tecniche del Piano dei Servizi.

Articolo 85. Limiti di rispetto stradale

1. Definizione

I "limiti di rispetto stradale", riportati graficamente nella "Carta della disciplina delle aree", delimitano gli spazi destinati alla protezione della rete viabilistica principale, esistente e di progetto. Essi sono stati tracciati in conformità agli articoli 16, 17 e 18 del Nuovo Codice della Strada ed all'articolo 26 del suo Regolamento di esecuzione e di attuazione. Le aree comprese entro le linee di arretramento sono inedificabili: non sono ammesse nuove costruzioni, né ricostruzioni o ampliamenti di edifici esistenti. Tuttavia, tali aree hanno la capacità volumetrica degli ambiti urbanistici sottesi, restando inteso che l'edificazione qui calcolata potrà essere realizzata solo al di fuori delle linee di arretramento.

2. Ambito di applicazione

Fanno parte della rete viabilistica principale, e sono quindi soggette ai limiti di rispetto, tutte le Strade Provinciali:

- SP n. 40 Melegnano-Binasco (strada di tipo C), gestita dalla Provincia di Milano.
- SP n. 205 Vigentina (strada di tipo C), gestita dalla Provincia di Pavia.
- SP n. 154 (strada di tipo F), gestita dalla Provincia di Pavia.
- SP n. 50 (strada di tipo F), gestita dalla Provincia di Pavia.

Il PGT attribuisce un limite di rispetto anche alla strada di progetto in variante alla SP n. 205, posta a carico dell'ambito di trasformazione ATC-PL 1 e considerata di tipo F.

3. Distanze

All'interno del Centro Abitato, non sono previsti limiti di rispetto stradale.

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

- 30 m per strade di tipo C;
- 20 m per strade di tipo F.

All'esterno del Centro Abitato, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, la larghezza dei limiti di rispetto stradale è pari a:

- 10 m per le strade di tipo C;
- nessun limite per le strade di tipo F.

4. Interventi consentiti entro i limiti di rispetto stradale

Le aree comprese entro i limiti di rispetto stradale sono inedificabili: non sono consentite nuove costruzioni, né ricostruzioni e ampliamenti di edifici esistenti.

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

- la realizzazione di nuove strade e svincoli e l'ampliamento delle strade esistenti;

- la realizzazione di canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete dell'illuminazione pubblica, fognaria, telefonica, idrica, ecc.);
- la realizzazione di parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde pubblico e privato, esposizioni a cielo libero, coltivazioni dei suoli;
- la realizzazione di stazioni di servizio e di rifornimento carburante, gli autolavaggi;
- opere per il contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico;
- recinzioni.

5. Disposizioni aggiuntive

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

Articolo 86. Limiti di rispetto ferroviario

1. Definizione

I "limiti di rispetto ferroviario", riportati graficamente nella "Carta della disciplina delle aree", delimitano gli spazi destinati alla protezione delle sedi ferroviarie ed al loro eventuale ampliamento. Nelle aree comprese entro i limiti di rispetto ferroviario si applicano le prescrizioni di cui al DPR 11 luglio 1980, n. 753.

2. Ambito di applicazione

I "limiti di rispetto ferroviario" riguardano la linea ferroviaria Milano-Genova, che separa Siziano da Lacchiarella, con fermata nella stazione di Villamaggiore.

3. Distanze

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

4. Interventi consentiti entro i limiti di rispetto ferroviario

Nelle aree comprese entro i limiti di rispetto ferroviario è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici, impianti o manufatti di qualsiasi specie, fatta eccezione per quelli di competenza delle Ferrovie dello Stato e ferme restando le eventuali deroghe concesse dalle Ferrovie dello Stato ai sensi della legislazione in materia.

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

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

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

Articolo 87. Limiti di rispetto del depuratore

1. Definizione

Si tratta della fascia di rispetto dell'impianto di depurazione esistente, situato in via Ticinello, ad est del capoluogo.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

3. Le presenti norme prescrivono, in conformità alle richiamate disposizioni legislative, una fascia di rispetto dell'impianto di depurazione della rete fognaria della larghezza di 100 m su ogni lato.

4. In questa fascia sono vietati sia la costruzione di nuovi edifici sia la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti, per i quali sono ammessi solo interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo.

Articolo 88. Limiti di rispetto cimiteriali

1. Definizione

Si tratta della fascia di rispetto del cimitero di Siziano (via della Stazione) e del cimitero di Campomorto (via Campomorto). Le fasce di rispetto cimiteriali sono definite dall'articolo 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con RD 1265/1934 e successive modificazioni ed integrazioni. La fascia di rispetto riportata graficamente nella "Carta della disciplina delle aree" del PGT corrisponde alla fascia di rispetto approvata dalle Autorità Sanitarie.

2. Interventi consentiti

Le aree comprese entro la fascia di rispetto cimiteriale sono inedificabili, ma hanno la capacità volumetrica degli ambiti urbanistici sottesi, restando inteso che l'edificazione qui calcolata potrà essere realizzata solo al di fuori della fascia.

È vietata ogni nuova costruzione, nonché la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti, per i quali sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Sono altresì ammessi i seguenti interventi:

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

Articolo 89. Zona di rispetto e zona di tutela assoluta dei pozzi idropotabili

1. Definizione

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

La rete dell'acquedotto di Siziano fa capo a tre pozzi di captazione. Essi si trovano nel capoluogo, uno in via della Stazione e gli altri due in via Pavia.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

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

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

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

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

- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- dispersione di fanghi e acque reflue anche se depurati;
- aree cimiteriali;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;

- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Articolo 90. Elettrodotti ad alta tensione e relativi limiti di rispetto

1. Definizione

Si tratta delle linee elettriche ad alta tensione transitanti nel territorio comunale, e delle relative fasce di rispetto.

Le norme di riferimento in materia sono:

- Legge 22 febbraio 2001, n. 36: "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici".
- DPCM 8 luglio 2003: "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete di 50 Hz generata dagli elettrodotti".

Tutte le informazioni in merito alla classificazione degli elettrodotti, alla tensione di corrente elettrica che li attraversa e alle fasce di rispetto sono fornite dalla società TERNA, ente gestore.

2. Ambito di applicazione

A Siziano sono presenti due elettrodotti ad alta tensione:

- Linea 374, denominata 119/128, tipo semplice, tensione di corrente elettrica 380 kV. L'elettrodotto attraversa il territorio comunale tra il capoluogo e Casatico, si dirige verso Cascina Bonate e raggiunge il territorio di Vidigulfo.
- Linea 35, denominata 722/79, tipo semplice, tensione di corrente elettrica 132 kV. L'elettrodotto taglia trasversalmente il territorio comunale tra Casatico e Cascina Bonate in direzione est e raggiunge il territorio di Vidigulfo.

3. Fasce di rispetto

Le fasce di rispetto, secondo le indicazioni di TERNA, sono le seguenti:

- Linea 374: fascia di rispetto 45 metri.
- Linea 35: fascia di rispetto 16 metri.

Le fasce di rispetto sono misurate rispetto alla proiezione sul terreno dell'asse di percorrenza degli elettrodotti, da una parte e dall'altra.

4. Interventi consentiti entro i limiti di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione

Nelle aree comprese entro i limiti di rispetto degli elettrodotti è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici, impianti o manufatti di qualsiasi specie.

Per le costruzioni esistenti, comprese in tutto o in parte nelle fasce di rispetto, sono consentiti interventi di recupero (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione).

Articolo 91. Ossigenodotti e relativi limiti di rispetto

1. Definizione

Si tratta degli ossigenodotti che attraversano il territorio comunale, e delle relative fasce di rispetto.

La norma di riferimento in materia è:

- DM 16 aprile 2008: "Regola tecnica per la progettazione, la costruzione, il collaudo, l'esercizio e la sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8".

2. Ambito di applicazione

A Siziano è presente un solo ossigenodotto, costituito da una tubazione interrata che attraversa il territorio comunale da sud (Vidigulfo) a nord (Carpiano).

3. Fasce di rispetto

La fascia di rispetto dell'ossigenodotto è di 30,00 metri dalla tubazione, misurati da una parte e dall'altra rispetto al punto più esterno della tubazione stessa.

4. Interventi consentiti entro i limiti di rispetto degli ossigenodotti

Nelle aree comprese entro i limiti di rispetto degli ossigenodotti è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici, impianti o manufatti di qualsiasi specie.

Per le costruzioni esistenti, comprese in tutto o in parte nelle fasce di rispetto, sono consentiti interventi di recupero (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione).

Articolo 92. Oleodotti e relativi limiti di rispetto

1. Definizione

Si tratta degli oleodotti che attraversano il territorio comunale, e delle relative fasce di rispetto.

2. Ambito di applicazione

A Siziano è presente un solo oleodotto, che taglia trasversalmente la punta nord del territorio comunale, da ovest (Lacchiarella) ad est (Pieve Emanuele). Esso si trova all'interno del piano di lottizzazione produttivo attualmente in corso a nord della SP n. 40 Melegnano-Binasco. L'oleodotto, realizzato nei primi anni Settanta, è costituito da tre tubazioni interrato poste a circa 1,00 m di profondità, per una fascia della larghezza totale di circa 6,00 m.

3. Fasce di rispetto

La fascia di rispetto dell'oleodotto è di 2,00 metri dalla tubazione più esterna, misurati da una parte e dall'altra.

4. Interventi consentiti entro i limiti di rispetto degli oleodotti

Nelle aree comprese entro i limiti di rispetto degli oleodotti è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici, impianti o manufatti di qualsiasi specie.

Per le costruzioni esistenti, comprese in tutto o in parte nelle fasce di rispetto, sono consentiti interventi di recupero (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione).

Parte 3. DISCIPLINA DEL COMMERCIO

Articolo 93. Finalità e principi generali

1. La presente Parte disciplina la localizzazione, l'insediamento, l'ampliamento, il trasferimento, il mutamento di destinazione d'uso e la ristrutturazione degli insediamenti commerciali, perseguendo l'integrazione tra pianificazione urbanistica, sviluppo economico locale, qualità urbana e sostenibilità territoriale.
2. Esse costituiscono parte integrante del Piano delle Regole e concorrono all'attuazione degli obiettivi del Documento di Piano, assicurando la coerenza tra l'assetto insediativo comunale e l'evoluzione della rete distributiva.

Articolo 94. Quadro disciplinare e normativo

1. La localizzazione e la trasformazione degli insediamenti commerciali devono essere coerenti con la legislazione statale e regionale vigente in materia di commercio, le disposizioni attuative regionali vigenti, gli strumenti della pianificazione territoriale e paesaggistica sovraordinata.
2. La disciplina commerciale del PGT si conforma ai seguenti principi:
 - a) contenimento del consumo di suolo;
 - b) rigenerazione urbana e riuso prioritario del patrimonio edilizio esistente;
 - c) tutela e valorizzazione dei centri storici e dei nuclei di antica formazione;
 - d) rafforzamento della rete commerciale di prossimità;
 - e) integrazione funzionale tra commercio, servizi, residenza e attività produttive compatibili;
 - f) miglioramento dell'accessibilità mediante mobilità sostenibile;
 - g) riduzione degli impatti ambientali ed energetici;
 - h) incremento della qualità architettonica e paesaggistica degli interventi;
 - i) tutela della concorrenza e della libertà di iniziativa economica nel rispetto dell'interesse pubblico.
3. La normativa di riferimento è la seguente:
 - D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997);
 - LR 2 febbraio 2010, n. 6 (Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere);
 - D.C.R. 18 ottobre 2022, n. XI/2547 (Programma Pluriennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale - PPSSC);
 - DGR 28 dicembre 2023, n. XII/1699 (Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla DCR 18 ottobre 2022 n. XI/2547 "Programma pluriennale di sviluppo del settore commerciale - PPSSC");
 - DGR 22 luglio 2024, n. XII/2828 (Indicazioni ai Comuni per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio dell'attività delle Medie Strutture di Vendita - MS).

Articolo 95. Ambito di applicazione

1. Le disposizioni del presente Titolo si applicano a tutti gli interventi concernenti attività commerciali al dettaglio disciplinate dalla normativa statale e regionale vigente.
2. Sono soggetti alle presenti norme:
 - a) nuove aperture;
 - b) ampliamenti della superficie di vendita;
 - c) trasferimenti di sede;
 - d) concentrazioni e accorpamenti;
 - e) mutamenti di destinazione d'uso con introduzione della funzione commerciale;
 - f) ristrutturazioni edilizie comportanti modificazioni della superficie di vendita;
 - g) interventi riguardanti centri commerciali, parchi commerciali e strutture assimilabili.
3. Restano ferme le disposizioni previste dalla legislazione di settore in materia di autorizzazioni commerciali, tutela ambientale, sicurezza, prevenzione incendi, igiene pubblica e paesaggio.

Articolo 96. Definizione delle strutture commerciali

1. Ai fini urbanistici e commerciali si applicano le definizioni stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente. Sono pertanto individuati:
2. Esercizio commerciale. L'esercizio commerciale è il singolo punto vendita nel quale viene esercitata l'attività di commercio al dettaglio in sede fissa. Ogni esercizio ha una propria superficie di vendita e, in linea generale, una propria attività.
3. Centro commerciale ¹. Si tratta di una struttura di vendita organizzata in forma unitaria avente le dimensioni di una media o di una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali (comprensivi di eventuali attività di somministrazione di alimenti e bevande o altre funzioni complementari al commercio o di servizio alla persona) siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, con almeno una delle seguenti caratteristiche:
 - accesso viario e/o pedonale comune ai singoli esercizi;
 - parcheggi comuni ai singoli esercizi o in qualsiasi modo collegati tra loro oppure divisi da manufatti attraversabili dall'utenza pedonale;
 - spazi e servizi gestiti unitariamente.Alla definizione sopra richiamata sono riconducibili e quindi compresi i centri commerciali di seguito riportati, classificati per tipologia:
 - a) il centro commerciale tradizionale: avente le dimensioni di una media o di una grande struttura costituito da un complesso edilizio, suddiviso in uno o più locali adiacenti in cui sono presenti due o più esercizi commerciali aventi gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture comuni;
 - b) il centro commerciale aggregato: inteso quale complesso commerciale, costituito da una aggregazione, nella medesima area, o in aree contermini, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi accessibili alla clientela nel quale sono collocati un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni, gestiti unitariamente, fruibili dall'intero complesso;
 - c) il centro commerciale multifunzionale: inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui ai punti a) o b), concepito e organizzato per ospitare nell'edificio/i, oltre a quelle del centro commerciale di cui alla lettera f, anche le funzioni di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento;
 - d) il centro commerciale Factory Outlet Centre: avente le dimensioni di una media o di una grande struttura, con le caratteristiche di cui ai punti a) o b), localizzato in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

Articolo 97. Definizione dei parametri dimensionali delle strutture commerciali

1. Superficie di vendita (SV).

Ai fini della disciplina commerciale, per superficie di vendita (SV) si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, espositori e analoghe attrezzature, nonché i camerini di prova e le casse per il pagamento e la raccolta della merce acquistata, secondo le definizioni della normativa regionale vigente in materia di commercio. La superficie di vendita del singolo esercizio è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.
2. Superficie lorda dell'esercizio commerciale (SL).

Per superficie lorda dell'esercizio commerciale si intende l'insieme della superficie di vendita e delle superfici destinate a magazzini, depositi, locali tecnici e di lavorazione, uffici, servizi, spazi e corsie di passaggio a disposizione dei consumatori, scale, ascensori, nastri trasportatori e alle ulteriori funzioni eventualmente comprese nell'insediamento commerciale, secondo quanto previsto dalla normativa regionale vigente.
3. Superficie lorda di pavimento (SLP).

La superficie lorda di pavimento (SLP) è determinata secondo la definizione urbanistico-edilizia del PGT vigente e costituisce parametro urbanistico distinto dalla superficie di vendita. La SLP non è utilizzata, di per sé, per determinare la classificazione dell'esercizio commerciale come esercizio di vicinato, media struttura di vendita o grande struttura di vendita, che è determinata sulla base della superficie di vendita (SV).

¹ Definizione fornita dal punto 1.6 della DGR 22 luglio 2024, n. 2828 che, a sua volta riprende il paragrafo 2, comma 1, lettera f) punti da a) a d) dell'Allegato A alla DGR n. 1699 del 28 dicembre 2023.

4. Superficie coperta (SC).

La superficie coperta è determinata secondo la disciplina urbanistico-edilizia del PGT vigente ed è utilizzata ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici e edilizi prescritti dal PGT.

5. Rapporti tra SV, SL e SLP. La superficie di vendita (SV), la superficie lorda dell'esercizio commerciale (SL) e la superficie lorda di pavimento (SLP) costituiscono parametri distinti e non sono tra loro automaticamente equivalenti.

Articolo 98. Soglie dimensionali delle strutture commerciali

1. Le soglie dimensionali delle diverse tipologie descritte nell'articolo precedente sono quelle stabilite dall'art. 4 del D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 114 e dalla normativa regionale vigente. Esse sono:

Esercizio di vicinato V. La soglia massima della superficie di vendita è di m² 150 di superficie di vendita.
Media struttura di vendita MS. La soglia massima è pari a 1.500 mq di superficie di vendita.
Grande struttura di vendita GS. Superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

Articolo 99. Vendita di merci ingombranti

1. La superficie di vendita Sv di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata, e riportata nell'atto autorizzatorio, in misura di 1/8 della superficie lorda:

$$S_v = S_L / 8$$

dove:

- Sv = superficie di vendita computabile;
- SL = superficie lorda dell'esercizio.

2. La riduzione a 1/8 opera esclusivamente ai fini della determinazione della superficie di vendita e non comporta l'esclusione della restante superficie dalla valutazione urbanistica dell'intervento.
3. Nella superficie di vendita determinata ai sensi del presente articolo non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche di cui al comma 1.
4. Qualora l'operatore intenda introdurre prodotti diversi, dovrà conseguire le autorizzazioni prescritte dalla normativa commerciale per l'intera ed effettiva superficie destinata alla vendita.
5. La dotazione di parcheggi, da dimensionare secondo quanto indicato dall'Articolo 114 delle presenti norme, deve essere calcolata in relazione alla dimensione effettiva dell'insediamento.
6. La dotazione di aree verdi, da dimensionare secondo quanto indicato dall'Articolo 114 delle presenti norme, deve essere calcolata in relazione alla dimensione effettiva dell'insediamento.

Articolo 100. Esercizi di vendita congiunta al dettaglio e all'ingrosso in ogni tipo di strutture di vendita

1. È ammesso l'esercizio congiunto, nel medesimo locale, delle attività di vendita al dettaglio e all'ingrosso esclusivamente per le seguenti categorie di prodotti:
- a) macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
 - b) materiale elettrico;
 - c) colori e vernici e carte da parati;
 - d) ferramenta e utensileria;
 - e) articoli per impianti idraulici, a gas e igienici;
 - f) articoli per riscaldamento;
 - g) strumenti scientifici e di misura;
 - h) macchine per ufficio;
 - i) auto, motoveicoli e cicli, nonché relativi accessori e parti di ricambio;
 - j) combustibili;
 - k) materiali per l'edilizia;
 - l) legnami.
2. Per gli esercizi di cui al presente articolo, la superficie di vendita da considerare ai fini della classificazione commerciale e del relativo regime amministrativo è determinata nella misura del: 50% della superficie

complessivamente utilizzata per la vendita, indipendentemente dal fatto che sia destinata al commercio all'ingrosso o al dettaglio.

3. Agli esercizi disciplinati dal presente articolo non si applica il metodo di calcolo della superficie di vendita previsto per le merci ingombranti di cui all'Articolo 99 delle presenti norme, evitando il cumulo o la sovrapposizione dei diversi criteri di riduzione della superficie di vendita.
4. La riduzione della superficie di vendita al 50% opera esclusivamente ai fini della disciplina commerciale e quindi, ai fini urbanistici, edilizi, infrastrutturali e ambientali deve essere considerata l'intera consistenza fisica dell'insediamento.
5. La dotazione di parcheggi, da dimensionare secondo quanto indicato dall'Articolo 114 delle presenti norme, deve essere calcolata in relazione alla dimensione effettiva dell'insediamento.
6. La dotazione di aree verdi, da dimensionare secondo quanto indicato dal medesimo Articolo 114 delle presenti norme, deve essere calcolata in relazione alla dimensione effettiva dell'insediamento.

Articolo 101. Esercizi di vicinato e artigianato di servizio nel Distretto del commercio: rigenerazione urbana e commerciale

1. Il presente articolo individua e disciplina, ai sensi dell'articolo 10, c. 1, lett. e-ter), e dell'articolo 51, c. 1-ter, della LR 12/2005, gli ambiti del territorio comunale ricadenti all'interno del perimetro del Distretto del commercio nei quali sono promosse e incentivate iniziative di rigenerazione del tessuto urbano e commerciale mediante il riuso di aree ed edifici dismessi o degradati.
2. Ricordando che tutto il territorio del comune di Siziano è compreso nel perimetro del "Distretto del commercio della Vigentina", identificato dalla Regione Lombardia con il codice PV 11 DiD ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, gli ambiti individuati sono quelli facenti parte degli "Ambiti residenziali del tessuto storico A" del PGT. In essi sono incentivati gli interventi di recupero, riuso, riqualificazione e rifunzionalizzazione di edifici e locali esistenti, dismessi o anche degradati.
3. In tali ambiti il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, anche in deroga alle destinazioni urbanistiche stabilite dallo stesso PGT, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico."
4. Agli interventi effettuati ai sensi del presente articolo sono riconosciute la seguente premialità: è ammesso un incremento del 5% della SLP esistente, entro un limite massimo di m² 50 di SLP, nei soli casi in cui l'intervento comporti: la riapertura di un locale commerciale o artigianale sfitto da almeno 12 mesi, la eliminazione di elementi di degrado che riguardano almeno il 50% della superficie della facciata e, infine, l'adeguamento dell'accessibilità mediante eliminazione delle barriere architettoniche.
5. Sono fatti salvi i vincoli e le disposizioni derivanti dalla normativa statale e regionale in materia paesaggistica, culturale, ambientale, idrogeologica, sismica, sanitaria, di sicurezza e di tutela del patrimonio storico e artistico.

Articolo 102. Localizzazione degli esercizi commerciali di vicinato

1. Gli esercizi di vicinato sono ammessi negli ambiti del territorio comunale nei quali la disciplina urbanistica del PGT consente la destinazione d'uso commerciale al dettaglio, nel rispetto della normativa regionale e statale vigente e delle condizioni stabilite dal presente articolo. La localizzazione degli esercizi di vicinato è finalizzata a favorire la presenza diffusa dei servizi commerciali di prossimità, l'accessibilità pedonale e ciclabile, la vitalità dei centri urbani e dei nuclei abitati e l'integrazione delle attività commerciali con le altre funzioni urbane.
2. Compatibilità urbanistica.
L'insediamento di un esercizio di vicinato è subordinato alla verifica della compatibilità della destinazione commerciale con la disciplina urbanistica dell'ambito interessato. L'esercizio non può essere insediato in ambiti nei quali il PGT non preveda o vieti espressamente la destinazione commerciale al dettaglio.
3. Accessibilità.
Gli esercizi di vicinato devono essere accessibili, ove tecnicamente possibile, mediante una pluralità di modalità di trasporto, con particolare riferimento alla mobilità pedonale e ciclabile e al trasporto pubblico locale. La localizzazione deve evitare, per quanto possibile, la formazione di condizioni di pericolo o di interferenza con la circolazione stradale.

4. Parcheggi e sosta

La dotazione di parcheggi pertinenziali e le eventuali dotazioni di servizi sono determinate secondo le disposizioni del Piano dei Servizi del PGT.

5. Edifici esistenti

Negli edifici esistenti l'insediamento di esercizi di vicinato è favorito attraverso il riuso e la rifunzionalizzazione degli spazi commerciali dismessi, purché siano rispettati i requisiti urbanistici, edilizi, igienico-sanitari, di sicurezza e di accessibilità previsti dalla normativa vigente.

6. Nuove costruzioni e interventi di trasformazione

Negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, rigenerazione o trasformazione edilizia, la localizzazione di esercizi di vicinato è ammessa qualora la destinazione commerciale sia prevista dalla disciplina dell'ambito e siano verificati i relativi standard e requisiti urbanistici.

7. Frazionamento e aggregazione

Il frazionamento di un'attività commerciale in più esercizi di vicinato non può essere utilizzato per eludere la disciplina relativa alle medie o grandi strutture di vendita o alle altre forme di aggregazione commerciale previste dalla normativa regionale. Qualora più esercizi risultino funzionalmente, strutturalmente o organizzativamente riconducibili a un'unica struttura commerciale, deve essere verificata la sussistenza dei presupposti per la loro qualificazione secondo la disciplina regionale vigente.

Articolo 103. Localizzazione degli esercizi di media struttura MS

1. Le MS sono ammesse esclusivamente negli ambiti e nelle aree nei quali la destinazione urbanistica del PGT consenta espressamente la funzione commerciale nella corrispondente dimensione.
2. Il PGT ha individuato le aree potenzialmente idonee alla localizzazione delle MS sulla base della verifica congiunta:
 - a) della compatibilità urbanistica;
 - b) dell'accessibilità viaria;
 - c) dell'accessibilità pedonale e ciclabile;
 - d) dell'accessibilità mediante trasporto pubblico;
 - e) della capacità della rete infrastrutturale;
 - f) della disponibilità e adeguatezza dei parcheggi;
 - g) delle condizioni di sicurezza della circolazione;
 - h) della compatibilità ambientale e paesaggistica;
 - i) della compatibilità con il sistema insediativo;
 - l) degli effetti sulla rete commerciale esistente;
 - m) delle condizioni di sostenibilità territoriale e socioeconomica.
3. Nella localizzazione delle nuove MS sono state prioritariamente considerate:
 - a) le aree interessate da processi di rigenerazione urbana;
 - b) le aree dismesse o sottoutilizzate già urbanizzate;
 - c) gli immobili esistenti suscettibili di riuso;
 - d) le aree prossime a stazioni ferroviarie, nodi di interscambio e sistemi di trasporto pubblico;
 - e) le aree già caratterizzate da adeguata accessibilità infrastrutturale.
4. Deve essere evitata, ove possibile, la localizzazione di nuove MS su aree libere comportanti nuovo consumo di suolo quando risultino disponibili alternative localizzative mediante riuso, rigenerazione o trasformazione di aree già urbanizzate.

Articolo 104. Articolazione delle medie strutture MS

1. Ai soli fini della valutazione urbanistica e della graduazione degli impatti, le MS sono articolate nelle seguenti fasce:
 - MS 1: superficie di vendita fino a 600 mq;
 - MS 2: superficie di vendita superiore a 600 mq e fino a 900 mq;
 - MS 3: superficie di vendita superiore a 900 mq e fino a 1.500 mq.

2. La suddivisione di cui al comma precedente costituisce esclusivamente criterio di graduazione della valutazione degli impatti e non modifica le definizioni e le soglie dimensionali stabilite dalla legislazione vigente.

Articolo 105. Procedimento autorizzatorio medie strutture MS

1. L'apertura, l'ampliamento, il trasferimento, la concentrazione e l'accorpamento delle MS sono soggetti al procedimento autorizzatorio previsto dalla normativa vigente e dal presente articolo.
2. La domanda di autorizzazione è presentata allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) secondo la modulistica regionale vigente.
3. Per le MS deve essere assicurata la contestualità dell'acquisizione del titolo abilitativo commerciale e del titolo abilitativo edilizio, secondo quanto previsto dall'art. 5-bis della L R 6/2010
4. Il procedimento è istruito dal SUAP, che acquisisce, ove necessario, i pareri, nulla osta, autorizzazioni e gli altri atti di assenso comunque denominati previsti dalla normativa vigente.
5. L'autorizzazione commerciale non può essere rilasciata in assenza della verifica di conformità urbanistica dell'intervento e della contestuale verifica degli aspetti edilizi, infrastrutturali e ambientali di competenza comunale.

Articolo 106. Termine per la conclusione del procedimento delle medie strutture MS

1. Il termine per la conclusione del procedimento è di 90 giorni dalla ricezione dell'istanza completa. Il termine comprende l'attività istruttoria necessaria all'acquisizione degli elementi di valutazione.
2. Entro tale termine il Comune deve:
 - a) adottare e comunicare il provvedimento espresso di accoglimento;
 - b) adottare e comunicare il provvedimento espresso di diniego, adeguatamente motivato;
 - c) nei casi previsti dalla normativa vigente, concludere il procedimento mediante gli strumenti procedurali sostitutivi o di coordinamento previsti dalla legge.
3. Il termine di 90 giorni costituisce il termine massimo di conclusione del procedimento e deve essere rispettato anche qualora l'istruttoria richieda l'acquisizione di pareri, nulla osta o altri atti di assenso di competenza di amministrazioni diverse dal Comune, secondo le modalità previste dalla normativa generale sul procedimento amministrativo.
4. Il termine può essere sospeso esclusivamente nei casi e per la durata previsti dalla legge.
5. Non costituiscono causa automatica di sospensione del procedimento le esigenze organizzative interne degli uffici comunali.
6. Precisazioni sul "silenzio-assenso".

Decorso il termine di 90 giorni dalla ricezione dell'istanza completa senza che sia stato comunicato all'interessato un provvedimento di diniego, la domanda si intende accolta nei termini e alle condizioni stabiliti dalla normativa vigente.

Il silenzio-assenso non esonera il richiedente dal rispetto:

- a) delle disposizioni urbanistiche e edilizie;
- b) delle disposizioni in materia di sicurezza;
- c) delle disposizioni ambientali e paesaggistiche;
- d) delle prescrizioni relative alla viabilità e alla mobilità;
- e) delle disposizioni igienico-sanitarie;
- f) delle disposizioni in materia di prevenzione incendi;
- g) delle altre condizioni e prescrizioni previste dalla normativa vigente.

La formazione del silenzio-assenso non può essere utilizzata per legittimare interventi privi dei requisiti sostanziali prescritti dalla normativa urbanistica, commerciale, ambientale o edilizia.

Restano ferme le disposizioni della legge 7 agosto 1990, n. 241, relative agli effetti del silenzio-assenso, alle ipotesi di esclusione e ai poteri di autotutela dell'Amministrazione.

Articolo 107. Criteri differenziati nella valutazione comunale in relazione alla dimensione delle medie strutture MS

1. Per le MS 1 e le MS 2 (ossia fino a 1.000 mq di superficie di vendita), la valutazione comunale è finalizzata alla verifica da parte del comune:
 - a) della conformità urbanistica;
 - b) dell'accessibilità;
 - c) della sicurezza della circolazione;
 - d) della dotazione di parcheggi;
 - e) dell'adeguatezza dei servizi e delle reti tecnologiche;
 - f) dell'inserimento paesaggistico e ambientale.
2. Per le MS 3 (ossia con superficie di vendita superiore a 1.000 mq e fino a 1.500 mq) , oltre alle verifiche di cui al comma 1, il comune deve valutare:
 - a) la possibilità dell'insediamento di creare effetti relativi a:
 - ricadute sovracomunali (Articolo 108)
 - impatti territoriali e ambientali (Articolo 109)
 - b) misure di mitigazione e compensazione (Articolo 110)

Articolo 108. Medie strutture MS 3: ricaduta sovracomunale

1. Ai fini della valutazione degli effetti territoriali dell'insediamento, il Comune verifica la possibile ricaduta sovracomunale della MS 3 richiesta secondo i criteri stabiliti dalla DGR 22 luglio 2024, n. XII/2828.
2. A tale scopo il Comune determina l'isocrona di riferimento secondo i criteri stabiliti dalla Tabella 1 della DGR XII/2828/2024:

Superficie di vendita	Isocrona di riferimento
da 900 a 1.500 m ²	8 minuti
3. L'isocrona deve essere determinata sulla rete viaria effettivamente percorribile, tenendo conto delle condizioni di accessibilità dell'area.
4. Qualora l'isocrona interessi il territorio di altri Comuni, l'intervento è sottoposto alla verifica della ricaduta intercomunale secondo quanto previsto dalla disciplina regionale.
5. In tali casi il Comune può attivare forme di consultazione e confronto con i Comuni interessati, secondo le modalità previste dalla DGR XII/2828/2024.
6. La verifica della ricaduta sovracomunale non costituisce, di per sé, condizione di inammissibilità dell'intervento, ma elemento della valutazione complessiva di sostenibilità.

Articolo 109. Medie strutture MS 3: impatti territoriali e ambientali

1. Le domande di MS 3 sono sottoposte ad una valutazione degli impatti urbanistici, infrastrutturali, ambientali e territoriali.
2. La valutazione considera, in relazione alla dimensione e alle caratteristiche dell'intervento:
 - A - Inserimento urbanistico
 - rapporto con il tessuto urbano;
 - rapporto con gli spazi pubblici;
 - rapporto con il sistema dei servizi;
 - qualità architettonica e dello spazio urbano;
 - compatibilità con gli insediamenti circostanti.
 - B - Mobilità e accessibilità
 - viabilità di adduzione;
 - capacità della rete viaria;
 - sicurezza degli accessi;
 - mobilità pedonale;
 - mobilità ciclabile;
 - trasporto pubblico locale;
 - eventuali effetti sulla congestione del traffico.

C - Parcheggio

- quantità e adeguatezza della dotazione;
- localizzazione;
- accessibilità;
- rapporto con la rete viaria;
- qualità e permeabilità delle superfici;
- dotazioni per biciclette e mobilità elettrica.

D - Logistica

- accessibilità dei mezzi di approvvigionamento;
- organizzazione delle operazioni di carico e scarico;
- compatibilità con la viabilità urbana;
- interferenze con la mobilità ordinaria.

E - Ambiente

- impatto acustico;
- emissioni atmosferiche;
- gestione delle acque;
- consumo e impermeabilizzazione del suolo;
- gestione dei rifiuti;
- efficienza energetica;
- produzione di energia da fonti rinnovabili.

F - Paesaggio

- inserimento paesaggistico;
- qualità delle sistemazioni esterne;
- mitigazione delle visuali;
- trattamento delle facciate e delle insegne;
- integrazione con il contesto urbano e territoriale.

G - Sistema commerciale

- rapporto con la rete commerciale esistente;
- eventuali effetti sul commercio di prossimità;
- integrazione con i Distretti del Commercio;
- effetti cumulativi derivanti dalla presenza di altre strutture commerciali.

3. La valutazione deve essere proporzionata alla dimensione, alla localizzazione, alla tipologia e agli effetti potenziali dell'intervento.

4. Matrice comunale di valutazione

Ai fini dell'istruttoria il Comune applica la seguente matrice di valutazione, che costituisce riferimento per la relazione istruttoria, che rappresenta (nella colonna 2) il punteggio da attribuire quando la situazione è ottimale (punteggio massimo):

Ambito	Punteggio massimo
A - Inserimento urbanistico	15
B - Mobilità e accessibilità	20
C - Parcheggi e servizi alla mobilità	15
D - Logistica e approvvigionamento	10
E - Ambiente, energia e acqua	15
F - Paesaggio e qualità progettuale	10
G - Sistema commerciale e ricaduta territoriale	15
Totale	100

La matrice costituisce strumento di supporto all'istruttoria e non sostituisce la verifica della conformità dell'intervento alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

Articolo 110. Medie strutture MS 3: mitigazione e sostenibilità degli impatti territoriali e ambientali

1. Qualora dalla valutazione emergano impatti mitigabili, il Comune può subordinare l'esito favorevole dell'istruttoria alla realizzazione di specifiche misure di mitigazione e sostenibilità anche proposte dagli interessati in modo che
2. Gli interventi minimi di mitigazione devono consentire il raggiungimento di un punteggio non inferiore a 50
Le misure possono riguardare, in particolare:
 - a) opere di adeguamento della viabilità;
 - b) miglioramento degli accessi;
 - c) percorsi pedonali e ciclabili;
 - d) miglioramento del trasporto pubblico;
 - e) incremento della permeabilità del suolo;
 - f) sistemazioni a verde;
 - g) gestione sostenibile delle acque meteoriche;
 - h) riduzione dei consumi energetici;
 - i) produzione di energia da fonti rinnovabili;
 - l) colonnine e infrastrutture per la mobilità elettrica;
 - m) miglioramento della gestione dei rifiuti;
 - n) interventi di mitigazione acustica;
 - o) interventi di mitigazione paesaggistica;
 - p) riqualificazione di spazi pubblici;
 - q) interventi di rigenerazione urbana;
 - r) altre misure direttamente correlate agli impatti individuati nell'istruttoria.
3. Le opere e le misure di cui al presente articolo devono essere proporzionate agli impatti effettivamente determinati dall'intervento.
4. Non possono essere imposte prestazioni o compensazioni prive di un rapporto diretto e documentato con gli impatti urbanistici, infrastrutturali, ambientali o territoriali dell'intervento.

Articolo 111. Medie strutture MS 3: Misure di sostenibilità e premialità degli impatti territoriali e ambientali

1. Nell'ambito dei criteri comunali possono essere riconosciute misure di sostenibilità ulteriori rispetto agli interventi strettamente necessari alla mitigazione degli impatti.
2. Possono costituire elementi di valutazione favorevole:
 - a) riuso di edifici esistenti;
 - b) recupero di aree dismesse;
 - c) riduzione del consumo di suolo;
 - d) incremento della superficie permeabile;
 - e) produzione di energia da fonti rinnovabili;
 - f) incremento dell'efficienza energetica;
 - g) realizzazione di infrastrutture per la mobilità sostenibile;
 - h) sostegno al commercio di prossimità;
 - i) collaborazione con il Distretto del Commercio;
 - l) valorizzazione delle produzioni lombarde;
 - m) iniziative per la riduzione degli sprechi e il recupero delle eccedenze;
 - n) servizi aggiuntivi a favore dei consumatori;
 - o) misure occupazionali e sociali coerenti con gli indirizzi regionali.
3. Le misure di cui al presente articolo non possono costituire, di per sé, titolo per superare condizioni di incompatibilità urbanistica, ambientale, infrastrutturale o paesaggistica.

Articolo 112. Medie strutture MS 3: Esito della valutazione

1. La valutazione comunale deve concludersi con una relazione istruttoria motivata.
2. L'esito può essere:
 - a) favorevole, qualora l'intervento risulti compatibile con il quadro urbanistico, territoriale, infrastrutturale e ambientale;
 - b) favorevole con prescrizioni, qualora gli impatti risultino mitigabili mediante specifiche opere o misure;
 - c) non favorevole, qualora sussistano condizioni di incompatibilità non eliminabili o non adeguatamente mitigabili.
3. Le prescrizioni devono essere:
 - a) specifiche;
 - b) motivate;
 - c) proporzionate agli impatti;
 - d) tecnicamente verificabili;
 - e) direttamente riferibili all'intervento.
4. L'esito della valutazione degli impatti costituisce elemento dell'istruttoria per il rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Articolo 113. Documentazione a corredo delle istanze delle medie strutture MS

1. La documentazione a corredo delle richieste di autorizzazione commerciale va distinta a seconda della Classe di MS, come riportato nel presente articolo
2. Per le MS 1 e MS 2.

Alla domanda devono essere allegati, oltre alla documentazione prevista dalla normativa vigente, compreso l'utilizzo della modulistica regionale:

 - 2.1. Relazione descrittiva dell'intervento.

Si tratta di una relazione (se necessario supportata da eventuali elaborati cartografici), dell'intervento e dello stato dei luoghi prima e dopo la trasformazione indotta dall'intervento proposto e dei possibili effetti di impatto che possono derivare a seguito dell'entrata in esercizio della superficie richiesta. In caso di Medie Strutture di Vendita assoggettate a procedura di Verifica di VIA la relazione è limitata agli effetti sull'economia locale, sul sistema dei servizi comunali e dell'assetto urbano;
 - 2.2. Proposta di Sostenibilità

Si tratta di una relazione contenente l'elenco delle eventuali misure, anche economiche, finalizzate a migliorare la qualità dei servizi offerti e le eventuali esternalità negative prodotte dall'insediamento proposto.
 - 2.3. Attestazione sui valori CSC

Si tratta di una attestazione che per l'area oggetto di richiesta non vi sia il superamento dei valori di "concentrazione soglia di contaminazione (CSC)" per l'inquinamento di suolo, sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee verificati in base alle norme vigenti, con analisi o studi effettuati non oltre un anno prima della presentazione della domanda. L'attestazione non è necessaria nei casi di attività commerciale in corso o cessata da meno di un anno o nei casi di avvenuta bonifica dell'area.
3. Per le MS 3

Alla domanda devono essere allegati, oltre alla documentazione prevista dalla normativa vigente, compreso l'utilizzo della modulistica regionale:

 - 3.1. Rapporto di impatto

Si tratta di una relazione contenente la descrizione, eventualmente supportata anche da elaborati cartografici, dell'intervento e dello stato dei luoghi prima e dopo le trasformazioni indotte dalla realizzazione dell'intervento proposto, nonché studi riguardanti gli aspetti territoriali e ambientali necessari per effettuare le valutazioni di impatto in base ai parametri di cui all'Articolo 109 (Per i casi di apertura o modifica di centri commerciali il Rapporto di Impatto è limitato agli studi di inserimento urbanistico).
 - 3.2. Proposta di Sostenibilità:

contenente l'insieme di misure (anche in termini di risorse economiche destinate a specifici

interventi) eventualmente previste dal richiedente, sulla base di quelle elencate all'Articolo 110, finalizzate a garantire la qualità dei servizi offerta alla clientela e a contenere gli impatti sull'ambiente anche al fine di mitigare le eventuali esternalità negative prodotte dalla superficie di vendita richiesta.

Articolo 114. Medie strutture MS: dotazioni di parcheggio e verde

1. Il presente articolo disciplina le dotazioni urbanistiche, infrastrutturali e ambientali delle Medie Strutture di Vendita (MS), con particolare riferimento alle superfici destinate a parcheggio, alle aree verdi, alla permeabilità dei suoli, alle alberature, alla mobilità elettrica e alla gestione sostenibile delle acque meteoriche.
2. Le dotazioni previste dal presente articolo devono essere assicurate anche qualora siano superiori alle dotazioni minime eventualmente derivanti da altre disposizioni normative.
3. Per le nuove MS le dotazioni minime sono quelle riportate nella seguente tabella:

Parametro	MS 1 e MS 2	MS 3
Superficie di vendita	≤ 1.000 mq	$> 1.000 - 1.500$ mq
Parcheggio pertinenziale	0,75 mq/mq SV	1,00 mq/mq SV
Parcheggio pubblico/uso pubblico	0,75 mq/mq SV	1,00 mq/mq SV
Parcheggio totale	1,50 mq/mq SV	2,00 mq/mq SV
Verde sistemato	0,25 mq/mq SV	0,30 mq/mq SV

4. I rapporti indicati nella tabella costituiscono dotazioni minime urbanistiche comunali, fatte salve le eventuali maggiori dotazioni derivanti da specifiche disposizioni di legge, dal Piano dei Servizi, dagli strumenti sovraordinati o dalle caratteristiche dell'intervento. La tabella è dettagliata nei commi seguenti.
5. Parcheggi pertinenziali. Le MS devono essere dotate di parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a:
 - a) 0,75 mq per ogni mq di superficie di vendita per le MS 1 e MS 2;
 - b) 1,00 mq per ogni mq di superficie di vendita per le MS 3.

I parcheggi pertinenziali devono essere direttamente funzionali all'esercizio commerciale e devono risultare accessibili all'utenza durante il periodo di apertura dell'attività. Essi devono essere distinti dalle aree destinate alla viabilità pubblica, alle corsie di accesso e di uscita e alle aree di carico e scarico.

I parcheggi pertinenziali devono essere progettati in modo da evitare interferenze tra i flussi della clientela, i percorsi pedonali e ciclabili e le operazioni di approvvigionamento della struttura.
6. Parcheggi pubblici o di uso pubblico. Oltre ai parcheggi pertinenziali devono essere reperiti parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura minima di:
 - a) 0,75 mq per ogni mq di superficie di vendita per le MS 1 e MS 2;
 - b) 1,00 mq per ogni mq di superficie di vendita per le MS 3.

I parcheggi pubblici o di uso pubblico devono essere direttamente accessibili dalla viabilità pubblica ed adeguatamente collegati agli ingressi della struttura.
7. Aree a verde. Per le nuove MS deve essere assicurata una superficie a verde sistemato non inferiore a:
 - a) 0,25 mq per ogni mq di superficie di vendita per le MS 1 e MS 2;
 - b) 0,30 mq per ogni mq di superficie di vendita per le MS 3.

Le aree a verde devono essere effettivamente sistemate a verde e non possono essere costituite esclusivamente da superfici residuali, spartitraffico o fasce di rispetto prive di effettiva funzione ambientale.

Almeno il 50% della superficie a verde deve essere costituito da suolo naturale o comunque permeabile, non impermeabilizzato.

Articolo 115. Nuova superficie di vendita consentita dal PGT

1. Nuova superficie di vendita consentita

La superficie di vendita consentita in aggiunta a quella esistente è indicata, per i due settori e le diverse tipologie, nella seguente tabella.

SETTORE	TIPOLOGIA ESERCIZIO	NUMERO DI ESERCIZI CONSENTITI
alimentare	V	libero
	MS 1 – CC 1	2
	MS 2 – CC 2	1
	MS 3 – CC 3	1
non alimentare	V	libero
	MS 1 – CC 1	libero
	MS 2 – CC 2	libero
	MS 3 – CC 3	libero

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

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

3. Esercizi commerciali di grande distribuzione

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

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

Articolo 116. Localizzazione degli esercizi commerciali

1. L'insediamento di esercizi di vicinato (ovvero con superficie di vendita inferiore o uguale a 150 metri quadrati), alimentari e non alimentari, è, in linea di principio, libero.
2. L'insediamento di nuovi esercizi commerciali (oltre a quelli esistenti) di media distribuzione MS 1 (superficie di vendita fino a 600 metri quadrati), MS 2 (superficie di vendita da 600 a 900 m²) e MS 3 (superficie di vendita da 900 a 1.500 m²) di tipo alimentare e di tipo non alimentare, è ammesso soltanto negli ambiti espressamente individuati dal PGT.
3. L'insediamento di esercizi commerciali è consentito in base alle indicazioni delle tabelle successive, richiamate nel seguente abaco:

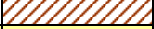
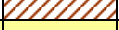
TIPOLOGIA ESERCIZIO	TABELLA DI RIFERIMENTO
V	Tabella 1
MS 1 - CC 1	Tabella 2
MS 2 - CC 2	– Tabella 3
MS 3 - CC 3	– Tabella 4

Tabella 1 LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI DI VICINATO V (fino a 150 m² di superficie di vendita)

AMBITI	ALIMENTARE	NON ALIMENTARE	LIMITI DI LOCALIZZAZIONE O DI DESTINAZIONE	DDP	PDR	PDS
CITTÀ STORICA						
Ambiti residenziali del tessuto storico A						
Ambiti agricoli del tessuto storico AE			Solo prodotti coltivati dall'azienda			
CITTÀ CONSOLIDATA						
Ambiti residenziali B1						
Ambiti residenziali B2						
Ambiti residenziali di origine artigianale BD						
Ambiti produttivi D1						
Ambiti produttivi soggetti a p.c.c. - PCC-P						
Ambiti commerciali D2						
Ambiti commerciali florovivaistici soggetti a p.c.c. - PCC-Cf						
Ambiti agricoli del tessuto consolidato BE			Solo prodotti coltivati dall'azienda			
Verde privato e orti VP						
CITTÀ DA CONSOLIDARE						
Piani attuativi residenziali in corso						
Piani attuativi produttivi in corso						
Piani attuativi per servizi privati in corso (RSA cascina Granzetta)			Solo prodotti inerenti all'attività			
CITTÀ DA TRASFORMARE						
Ambito produttivo ATP-PL						
Ambito commerciale ATC-PL						
AMBITI AGRICOLI						
Ambiti agricoli normali E1			Solo prodotti coltivati dall'azienda			
Ambiti agricoli di supporto alla RER di 1° livello E2			Solo prodotti coltivati dall'azienda			
Ambiti agricoli di supporto alla RER di 2° livello E3			Solo prodotti coltivati dall'azienda			
Ambiti agricoli delle cascine storiche EA			Solo prodotti coltivati dall'azienda			
SISTEMA DEI SERVIZI						
Servizi pubblici residenziali SR			Solo prodotti inerenti all'attività			
Servizi pubblici per le attività produttive SP			Solo prodotti inerenti all'attività			
Servizi di interesse generale SG			Solo prodotti inerenti all'attività			
Servizi tecnologici T						
Servizi della mobilità M (distributori di carburante e autolavaggi)			Solo prodotti inerenti all'attività			
Servizi privati di interesse pubblico P			Solo prodotti inerenti all'attività			

LEGENDA: consentito  non consentito 

Tabella 2 LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI MEDIA DISTRIBUZIONE MS 1 (da 151 a 600 m² di superficie di vendita)

AMBITI	ALIMENTARE	NON ALIMENTARE	LIMITI DI LOCALIZZAZIONE O DI DESTINAZIONE	DDP	PDR	PDS
CITTÀ STORICA						
Ambiti residenziali del tessuto storico A			Solo nel centro abitato del capoluogo			
Ambiti agricoli del tessuto storico AE						
CITTÀ CONSOLIDATA						
Ambiti residenziali B1						
Ambiti residenziali B2						
Ambiti residenziali di origine artigianale BD						
Ambiti produttivi D1						
Ambiti produttivi soggetti a p.c.c. - PCC-P						
Ambiti commerciali D2						
Ambiti commerciali florovivaistici soggetti a p.c.c. - PCC-Cf			Solo prodotti florovivaistici			
Ambiti agricoli del tessuto consolidato BE						
Verde privato e orti VP						
CITTÀ DA CONSOLIDARE						
Piani attuativi residenziali in corso			Solo nel centro abitato del capoluogo			
Piani attuativi produttivi in corso						
Piani attuativi per servizi privati in corso (RSA cascina Granzetta)						
CITTÀ DA TRASFORMARE						
Ambito produttivo ATP-PL						
Ambito commerciale ATC-PL						
AMBITI AGRICOLI						
Ambiti agricoli normali E1						
Ambiti agricoli di supporto alla RER di 1° livello E2						
Ambiti agricoli di supporto alla RER di 2° livello E3						
Ambiti agricoli delle cascine storiche EA						
SISTEMA DEI SERVIZI						
Servizi pubblici residenziali SR						
Servizi pubblici per le attività produttive SP						
Servizi di interesse generale SG						
Servizi tecnologici T						
Servizi della mobilità M (distributori di carburante e autolavaggi)						
Servizi privati di interesse pubblico P						

LEGENDA: consentito  non consentito 

Tabella 3 LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI MEDIA DISTRIBUZIONE MS 2 (da 601 a 900 m² di superficie di vendita)

AMBITI	ALIMENTARE	NON ALIMENTARE	LIMITI DI LOCALIZZAZIONE O DI DESTINAZIONE	DDP	PDR	PDS
CITTÀ STORICA						
Ambiti residenziali del tessuto storico A						
Ambiti agricoli del tessuto storico AE						
CITTÀ CONSOLIDATA						
Ambiti residenziali B1						
Ambiti residenziali B2						
Ambiti residenziali di origine artigianale BD						
Ambiti produttivi D1						
Ambiti produttivi soggetti a p.c.c. - PCC-P						
Ambiti commerciali D2						
Ambiti commerciali florovivaistici soggetti a p.c.c. - PCC-Cf			Solo prodotti florovivaistici			
Ambiti agricoli del tessuto consolidato BE						
Verde privato e orti VP						
CITTÀ DA CONSOLIDARE						
Piani attuativi residenziali in corso						
Piani attuativi produttivi in corso						
Piani attuativi per servizi privati in corso (RSA cascina Granzetta)						
CITTÀ DA TRASFORMARE						
Ambito produttivo ATP-PL						
Ambito commerciale ATC-PL						
AMBITI AGRICOLI						
Ambiti agricoli normali E1						
Ambiti agricoli di supporto alla RER di 1° livello E2						
Ambiti agricoli di supporto alla RER di 2° livello E3						
Ambiti agricoli delle cascine storiche EA						
SISTEMA DEI SERVIZI						
Servizi pubblici residenziali SR						
Servizi pubblici per le attività produttive SP						
Servizi di interesse generale SG						
Servizi tecnologici T						
Servizi della mobilità M (distributori di carburante e autolavaggi)						
Servizi privati di interesse pubblico P						

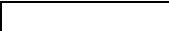
LEGENDA: consentito  non consentito 

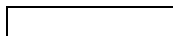
Tabella 4 LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI MEDIA DISTRIBUZIONE MS 3 (da 901 a 1.500 m² di superficie di vendita)

AMBITI	ALIMENTARE	NON ALIMENTARE	LIMITI DI LOCALIZZAZIONE O DI DESTINAZIONE	DDP	PDR	PDS
CITTÀ STORICA						
Ambiti residenziali del tessuto storico A						
Ambiti agricoli del tessuto storico AE						
CITTÀ CONSOLIDATA						
Ambiti residenziali B1						
Ambiti residenziali B2						
Ambiti residenziali di origine artigianale BD						
Ambiti produttivi D1						
Ambiti produttivi soggetti a p.c.c. - PCC-P						
Ambiti commerciali D2						
Ambiti commerciali florovivaistici soggetti a p.c.c. - PCC-Cf			Solo prodotti florovivaistici			
Ambiti agricoli del tessuto consolidato BE						
Verde privato e orti VP						
CITTÀ DA CONSOLIDARE						
Piani attuativi residenziali in corso						
Piani attuativi produttivi in corso						
Piani attuativi per servizi privati in corso (RSA cascina Granzetta)						
CITTÀ DA TRASFORMARE						
Ambito produttivo ATP-PL						
Ambito commerciale ATC-PL						
AMBITI AGRICOLI						
Ambiti agricoli normali E1						
Ambiti agricoli di supporto alla RER di 1° livello E2						
Ambiti agricoli di supporto alla RER di 2° livello E3						
Ambiti agricoli delle cascine storiche EA						
SISTEMA DEI SERVIZI						
Servizi pubblici residenziali SR						
Servizi pubblici per le attività produttive SP						
Servizi di interesse generale SG						
Servizi tecnologici T						
Servizi della mobilità M (distributori di carburante e autolavaggi)						
Servizi privati di interesse pubblico P						

LEGENDA: consentito



non consentito



Parte 4. PRESCRIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E SISMICHE

Articolo 117. Indicazioni geologico-tecniche

1. Occorre fare riferimento esplicito al Documento "Studio geologico, idrogeologico e sismico" redatto dal dott. geologo Alberto Pagano nell'anno 2026.
2. Gli elaborati del suddetto studio sono i seguenti:

Fascicolo	Relazione tecnica
Tavola 1	Carta di inquadramento geolitologico, geomorfologico, idrogeologico e idrografico
Tavola 2	Carta PAI-PGRA ²
Tavola 3	Carta dei vincoli
Tavola 4	Carta di pericolosità sismica locale con approfondimenti sismici di secondo livello
Tavola 5	Carta di sintesi
Tavola 6	Carta di fattibilità geologica
3. Lo studio geologico, idrogeologico e sismico del PGT. è stato predisposto specificamente per la presente revisione del PGT in base alle norme attualmente in vigore ed in particolare alla DGR Lombardia 26 aprile 2022, n. XI/6314 «Modifiche ai criteri e indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della LR 11 marzo 2005, n. 12, approvati con DGR 2616/2011 e integrati con DGR 6738/2017».
4. Lo studio è stato altresì particolarmente aggiornato in base alla DGR Lombardia 2 agosto 2018, n. XI/470 «Integrazioni alle disposizioni regionali concernenti l'attuazione del Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione (PGRA) nel settore urbanistico e di pianificazione dell'emergenza, di cui alla DGR 19 giugno 2017 – n. X/6738».

Articolo 118. Criteri di vincolo idrogeologico e paesaggistico per le fasce fluviali

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

Articolo 119. Reticolo idrico principale e minore di competenza comunale

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

² PAI = Piano Assetto Idrogeologico del Fiume Po. PGRA = Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione

Parte 5. NORME FINALI E TRANSITORIE

TITOLO I. ADEGUAMENTI E DEROGHE

Articolo 120. Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole

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

Articolo 121. Deroghe

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

Parte 6. ALLEGATO: SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE

TITOLO I. SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE

Articolo 122. Caratteri qualificanti delle specie autoctone

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

Articolo 123. Principi di progettazione per impiegare correttamente le specie autoctone

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

Articolo 124. Elenco delle specie arboree autoctone consigliate

1. Le specie arboree da frutta autoctone consigliate sono:

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

- Salice rosso (*Salix purpurea*)
- Tiglio (*Tilia cordata*)

Articolo 125. Specie arboree da frutta autoctone e consigliate

1. Le specie arboree da frutta autoctone consigliate sono:

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

Articolo 126. Specie arbustive consigliate

1. Le specie arbustive consigliate sono:

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