



Comune di SAN ROCCO AL PORTO
Provincia di LODI

VARIANTE PARZIALE n.3/2014 AL PGT VIGENTE

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Settembre 2016

SINDACO

Mazzocchi Pasquale

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Pietro Montanari

SEGRETARIO

Maria Alessandra Pucilli

RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Giuseppe Galuzzi

FASE:

ADOZIONE

Delibera C.C. Adozione n.14 del 17.05.2016

FASE:

APPROVAZIONE

Delibera C.C. Approvazione

PROGETTISTI:



Email : studiopl.architerramb@gmail.com

PEC : studiopl.architerramb@pec.it

INDICE

TITOLO I	3
AMBITO VALIDITA' ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO	3
CAPITOLO 1.0 – DISPOSIZIONI GENERALI	4
Art. 1.1 – FINALITA' E CONTENUTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	4
Art. 1.2 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	4
Art. 1.3 – RAPPORTO CON I DOCUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI.....	4
Art. 1.4 – TITOLI ABILITATIVI ALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PGT	5
Art. 1.5 – POTERI DI DEROGA.....	5
Art. 1.6 – DEFINIZIONI.....	5
Art. 1.7 – PRINCIPI INTERPRETATIVI.....	6
Art. 1.8 – TRASFERIMENTI DEI DIRITTI EDIFICATORI	6
CAPITOLO 2.0 – INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI DI RIFERIMENTO.....	7
Art. 2.1 – INDICI URBANISTICI	7
Art. 2.2 – PARAMETRI EDILIZI.....	8
Art. 2.3 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI	10
Art. 2.4 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI	11
Art. 2.5 – DISTANZE E ALTEZZE.....	13
CAPITOLO 3.0 – USI DEL TERRITORIO	15
Art. 3.1 – DESTINAZIONI D'USO E CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI DEL TERRITORIO	15
Art. 3.2 – CLASSIFICAZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO	15
Art. 3.3 – DESTINAZIONI D'USO ASSIMILABILI	16
Art. 3.4 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO	16
Art. 3.5 – DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PRIVATI	17
Art. 3.6 – DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE/DI INTERESSE PUBBLICO ...	17
Art. 3.7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE – PRESUPPOSTO PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI ALL'EDIFICAZIONE	18
Art.3.8– PIANI DI COORDINAMENTO	18
Art. 3.9 – STRUMENTI ATTUATIVI	19
Art. 3.10 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI – ambiti di trasformazione e di riqualificazione (atr/atp...aru).....	19
Art. 3.11 – PROCEDIMENTI SPECIALI.....	20
Art. 3.12 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	21
Art. 3.13 – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO - PCC.....	21
Art. 3.14 – PIANI ATTUATIVI IN ITINERE.....	22
CAPITOLO 4.0 – DISPOSIZIONI PEREQUATIVE, COMPENSATIVE E DI INCENTIVI	23
Art. 4.1 – PEREQUAZIONE URBANISTICA	23
Art. 4.2 – COMPENSAZIONE URBANISTICA	24
Art. 4.3 – FORME DI INCENTIVAZIONE URBANISTICA (limitatamente art. 3.10 e 3.13).....	25
Art. 4.4 – UTILIZZO DEI DIRITTI EDIFICATORI DERIVANTI DAI MECCANISMI DI COMPENSAZIONE E DI INCENTIVAZIONE.....	25
CAPITOLO 5.0 – ESAME PAESISTICO DEL PROGETTO	26
Art. 5.1 – QUALIFICAZIONE DEL PGT COME ATTO A SPECIFICA VALENZA PAESISTICA	26
Art. 5.2 – DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI	26
CAPITOLO 6.0 – DISPOSIZIONI SULLA QUALITA' EDILIZIA E DELL'AMBIENTE	27

Art. 6.1 – DISPOSIZIONI EDILIZIE DI VALENZA AMBIENTALE A SALVAGUARDIA DELLA COMPONENTE PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO.....	27
Art. 6.2 – INTERVENTI SULLA VEGETAZIONE.....	27
Art. 6.3 – EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI	28
Art. 6.4 – INQUINAMENTO E AUTORIZZAZIONE UNICA AMBIENTALE (A.U.A.)	29
TITOLO II	30
IL DOCUMENTO DI PIANO	30
CAPITOLO 7.0 – DISPOSIZIONI SULLA QUALITA' EDILIZIA E DELL'AMBIENTE	31
Art. 7.1 – NATURA, EFFICACIA E VALIDITA' TEMPORALE	31
Art. 7.2 – CONTENUTI E FINALITA'	31
Art. 7.3 – ATTI COSTITUTIVI DEL PGT	31
Art. 7.4 – RAPPORTO CON GLI ALTRI ATTI DI PGT.....	32
Art. 7.5 – RIMANDO AD ULTERIORI DISPOSIZIONI.....	33
Art. 7.6 – INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	33
Art. 7.7 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE / NON AMMESSE	33
CAPITOLO 8.0 – DISPOSIZIONI PER LA MOBILITA'	35
Art. 8.1 – AMBITI PER LA VIABILITA'	35
Art. 8.2 – AMBITI AUTOSTRADALI "A-1"	36
Art. 8.3 – AMBITI FERROVIARI.....	36
Art. 8.4 – AMBITO PER GLI IMPIANTI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE	37
CAPITOLO 9.0 – SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO	38
Art. 9.1 - ECOSISTEMI	38
Art. 9.2 – NATURA 2000.....	44
Art. 9.3 - MONITORAGGIO E INDICATORI	45

TITOLO I

AMBITO VALIDITA' ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO

Capitolo 1.0 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.1 – FINALITA' E CONTENUTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale di San Rocco al Porto che si pone i seguenti obiettivi:

- promuovere politiche per lo sviluppo economico e sociale dei residenti;
- mantenere e risanare i caratteri paesistico-ambientali e di abitabilità del territorio;
- organizzare la rete di mobilità urbana e sovra comunale;
- valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio.

Il PGT si attua utilizzando i meccanismi di compensazione, perequazione e incentivazione, finalizzati ad un'equa ripartizione di benefici economici derivanti dalle trasformazioni del territorio, qualora ciò non contrasti con gli interessi pubblici generali.

Il PGT persegue i suddetti obiettivi attraverso l'applicazione di politiche partecipative, di sviluppo sostenibile, di riduzione dell'uso del suolo extraurbano, di riqualificazione e riconversione urbanistica, di attenzione alla complessità delle esigenze sociali, culturali ed economiche.

Per quanto non contemplato nelle presenti norme si rinvia alla normativa statale e regionale vigente.

Art. 1.2 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il PGT ai sensi dell'art.7 della L.R. n° 12/2005, è articolato nei seguenti atti:

- a) Documento di Piano;
- b) Piano dei Servizi;
- c) Piano delle Regole.

Costituiscono parte integrante e sostanziale del PGT:

- l'articolazione del Quadro Conoscitivo di Riferimento;
- la Valutazione Ambientale Strategica;
- lo Studio della componente geologica;
- i Piani Attuativi afferenti al Documento di Piano;
- il Piano comunale di azionamento acustico;
- il Piano del commercio.

Art. 1.3 – RAPPORTO CON I DOCUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

Il PGT, attraverso le scelte formulate all'interno del Documento di Piano (DdP), risulta coordinato e coerente ai contenuti della pianificazione di carattere sovra locale, rappresentata in particolare dal Piano Territoriale Regionale (PTR), il Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP) della Provincia di Lodi.

Il PGT integra le previsioni del PTR e del PTCP verificandone i contenuti rispetto alle specificità locali, in funzione dei principi di sussidiarietà, responsabilità e partecipazione.

Il PGT assume, nei confronti dei succitati documenti, valenza di strumento di pianificazione di maggiore dettaglio.

Art. 1.4 – TITOLI ABILITATIVI ALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PGT

Sono fatti salvi tutti i titoli abilitativi (permessi di costruire, DIA, SCIA) aventi efficacia anteriore alla data di adozione del PGT, purchè i lavori abbiano inizio entro il termine previsto nel titolo stesso.

Per i Piani attuativi definitivamente approvati alla data di adozione del PGT, ancorchè in pendenza della stipula della relativa convenzione, valgono le disposizioni di cui al Piano approvato e della relativa convenzione.

Art. 1.5 – POTERI DI DEROGA

Ai sensi dell'art.40 della LR 12/2005, sono ammesse deroghe al PGT solo nel caso di edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo Nulla Osta Regionale. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale.

Sono altresì richiamati i dispositivi di cui all'articolo 14 del DPR 6 giugno 2001 n°380.

E' inoltre consentito derogare rispetto alla L.R. n°6/1989 art. 19

Art. 1.6 – DEFINIZIONI

Nel presente articolato normativo si assumono le seguenti definizioni:

PTR	Piano Territoriale Regionale
PTPR	Piano Territoriale Paesistico Regionale
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PGT	Piano di Governo del Territorio
DdP	Documento di Piano
PdS	Piano dei Servizi
PdR	Piano delle Regole
AT..R/P	Ambito di trasformazione residenziale e produttivo
ARU...	Ambito di riqualificazione urbana
PCC	Permesso di costruire convenzionato
PdC	Permesso di costruire
DIA	Denuncia di inizio attività
SCIA	Segnalazione di inizio attività

Art. 1.7 – PRINCIPI INTERPRETATIVI

In caso di non corrispondenza tra le tavole cartografiche e a scala diversa prevale sempre la tavola alla scala più dettagliata. In caso di contrasto tra tavole cartografiche e norme di attuazione prevalgono sempre le norme di attuazione. Le indicazioni dettate dal piano dei servizi, dal piano delle regole e dal documento di piano eventualmente riportate in altri strumenti hanno meramente valore esplicativo e non prescrittivo.

Art. 1.8 – TRASFERIMENTI DEI DIRITTI EDIFICATORI

Fatti salvi i meccanismi perequativi, compensativi e incentivanti e fatta salva altresì la specifica disciplina legislativa delle aree agricole, non è ammesso il trasferimento di diritti edificatori tra aree azionate diversamente o tra aree con il medesimo azionamento ma separate da strade pubbliche.

Capitolo 2.0 – INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI DI RIFERIMENTO

Art. 2.1 – INDICI URBANISTICI

1. Superficie Territoriale (St)

E' la superficie complessiva delle aree incluse o che comunque partecipano ad un piano attuativo, permesso di costruire convenzionato, programma integrato intervento, piano attuativo e concorre in modo unitario alla determinazione della relativa capacità edificatoria. Essa è comprensiva della superficie fondiaria, della aree per l'urbanizzazione primaria, di quelle per l'urbanizzazione secondaria e di mitigazione, e delle aree per la viabilità pubblica, indicate o meno sulle tavole del PdR ma comunque da reperire nell'ambito del piano attuativo. La St è misurata al netto delle strade esistenti destinate a pubblico transito e al lordo delle eventuali strade private di distribuzione ai lotti.

2. Superficie fondiaria (Sf)

E' l'area a destinazione omogenea sulla quale il PGT si attua a mezzo di intervento diretto, conseguente o meno all'approvazione di un Piano attuativo. La Sf è misurata al netto delle strade esistenti destinate al pubblico transito, e al lordo delle eventuali strade private di distribuzione ai lotti e dei parcheggi privati di competenza degli edifici.

Nelle aree di trasformazione, individuate nelle tavole del DdP, la superficie fondiaria è data dalla parte residua della superficie territoriale St, detratta la superficie di cessione Ce, come di seguito definita.

3. Superficie di cessione (Ce)

Questo parametro rappresenta la quantità minima di area da destinare ad attrezzature di uso pubblico.

4. S1- Superficie per opere di urbanizzazioni primaria

Questo parametro si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere identificate dall'art. 44 c.3 della LR 12/2005:

- Strade;
- Spazi di sosta o parcheggio;
- Fognature;
- Rete idrica;
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- Cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e infrastrutture;
- Pubblica illuminazione;
- Spazi di verde attrezzato.

5. S2- Superficie per opere di urbanizzazioni secondaria

Questo parametro si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere identificate dall'art. 44 c.4 della LR 12/2005:

- a) Asili nido e scuole materne;
- b) Scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) Mercati di quartiere;
- d) Presidi per la sicurezza pubblica;

- e) Delegazioni comunali;
- f) Chiese ed altri edifici religiosi;
- g) Impianti sportivi di quartiere;
- h) Aree verdi di quartiere;
- i) Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- j) Cimiteri.

6. Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Questo parametro esprime la massima Superficie lorda di pavimento, espressa in metri quadrati (mq), costruibile per ogni mq di superficie territoriale (St).

7. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

Questo parametro esprime la massima Superficie lorda di pavimento, espressa in metri quadrati (mq), costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

Art. 2.2 – PARAMETRI EDILIZI

8. Superficie lorda di pavimento (Slp)

Questo parametro rappresenta la somma delle superficie dei singoli piani dell'edificio, misurate al lordo delle murature interne e di quelle perimetrali. Nel computo della Slp sono compresi:

- gli elementi aggettanti chiusi o "bow windows";
- i soppalchi, i sottotetti, i locali seminterrati, quando abbiano i requisiti prescritti per l'abitabilità ivi compresi i locali integrativi (studio, sala giochi, sala lettura, tavernette e assimilabili) e quelli di servizio (bagni, spazio cottura, spogliatoi, guardaroba, corridoi ecc.);
- i porticati e/o tettoie aperte, quando utilizzati per deposito e/o altre funzioni lavorative, comprese quelle espositive, nell'ambito di attività produttive, commerciali, terziarie.

Sono invece esclusi dal computo della Slp:

- le scale interne e gli spazi di accesso alle unità immobiliari, i vani ascensore ed i cavedi tecnici, di uso condominiale;
- gli aggetti sporgenti e i porticati aperti almeno su tre lati fino a mt. 1.20, i volumi tecnici emergenti dall'intradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile adibiti a vani scala, vani ascensore, ecc.;
- i locali accessori all'edificio (box e relativi spazi di manovra, cantine, locali caldaia, lavanderie, legnaia, locali deposito cicli-motocicli, portici ecc.) quando siano totalmente interrati o nel caso di locali posti al piano terreno internamente alla sagoma dell'edificio, quando questi non abbiano altezza interna netta superiore a mt. 2,40 (quest'ultima limitazione vale anche nel caso di locali seminterrati);
- i locali per il ricovero delle autovetture ed i relativi spazi di manovra realizzati fuori terra ed esternamente alla sagoma del fabbricato principale, ma limitatamente ai minimi prescritti dalle presenti dalle norme ed a condizione che la loro altezza interna media non sia superiore a 2.40 mt (misurata) calcolata (come riportato nel DdP art.2.2) dalla quota di marciapiede o da quella convenzionale, al punto più alto dell'intradosso della soletta di copertura;
- i porticati pubblici e di uso pubblico, se non superano il 30% della superficie coperta dell'edificio;
- i sottotetti, la cui altezza, misurata internamente, senza considerare eventuali strutture intermedie

- o partizioni non sia superiore a mt 2,35 al colmo, mt 0,50 all'imposta e con una pendenza massima di 35°;
- i locali necessari all'alloggiamento delle componenti impiantistiche dell'impianto fotovoltaico o solare termico che faccia capo ad un impianto centralizzato, oltre ai vani scala che disimpegnano tali locali;
- Il cappotto energetico;
- Cabine Enel o del gas.

9. Rapporto di copertura (Rc%)

Esprime il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

10. Superficie coperta (Sc)

E' la superficie risultante dalla proiezione al suolo del filo esterno di tutte le parti edificate fuori terra, compresi gli aggetti chiusi, i porticati e le autorimesse. Sono esclusi gli elementi aggettanti aperti, quali le gronde, i balconi, le pensiline e simili fino ad una sporgenza massima di mt. 1,20 dal filo esterno del muro perimetrale. Eventuali maggiori sporgenze rispetto al limite di cui sopra, verranno computate nella superficie coperta.

11. Parcheggio privato (Pp)

E' la superficie minima da destinare a parcheggio pertinenziale di unità immobiliari, residenziali e non, ai sensi della L. 24.03.1989 n°122 e della LR n°12/2005 – CAPO II°. Essa comprende, oltre allo spazio di sosta, le superfici accessorie atte a garantire la funzionalità del parcheggio quali le rampe di accesso, le corsie di distribuzione, le aree di sosta, i collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per la loro accessibilità e per lo scopo specifico.

12. Altezza massima del fabbricato (H.max)

Questo parametro esprime l'altezza massima del fabbricato consentita, misurata dalla quota del marciapiede (o dalla quota naturale del terreno in assenza di marciapiede) all'intradosso dell'ultimo solaio per gli edifici con copertura piana o con sottotetto non computabile come SIp (vedi precedente paragrafo punto 8).

Nel caso di coperture a falde inclinate, aventi pendenza superiore al 45%, la quota più alta al fine della verifica dell'altezza sarà quella della linea di colmo.

Per i fronti che prospettano su vie o piazze pubbliche (con arretramento rispetto alle stesse non superiore a mt. 10,00), la quota di riferimento sarà data dalla quota media del marciapiede (esistente o previsto) posto lungo il lotto di intervento. Qualora il marciapiede non esista e non sia previsto, si assume la quota media della strada o della piazza nel tratto antistante il lotto, misurata in adiacenza al confine di proprietà.

Non sono ammessi accumuli artificiosi di terreno sui lati del fabbricato al fine di diminuire l'altezza massima dello stesso.

Nei capannoni industriali monopiano con tipologia prefabbricata l'altezza si computa dal piano del pavimento all'intradosso dei tegoli di copertura, considerando l'altezza media nel caso di copertura inclinata.

Non sono soggetti al rispetto della H.max, compatibilmente con le esigenze di natura paesistico-ambientale: i corpi e manufatti di particolare funzione e/o impianti tecnici come: campanili, serbatoi idrici, torri piezometriche e per le telecomunicazioni, tralicci di elettrodotti, camini, torri di raffreddamento, di

esalazione e depuratore, silos e impianti simili connessi e necessari alla produzione o funzionalità delle opere.

Nel caso di Via Roma, Largo Battisti, Via Mons. Mezzadri solo per i fabbricati prospicienti la via pubblica, la quota di riferimento è da considerarsi il cortile interno.

13. Volume edificabile (mc)

Si ricava moltiplicando la superficie lorda di pavimento (SLP) di ogni singolo piano, per un'altezza virtuale pari a mt 3.00.

14. Volume esistente (mc)

Questo parametro esprime la somma dei prodotti della superficie utile lorda dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio. Per i locali sottotetto o con un solaio inclinato il volume va computato con metodo geometrico.

15. Superficie drenante (Sd)

E' costituita dalla superficie di terreno libera avente caratteristiche di permeabilità naturale, non costruita nel sottosuolo. Caratteristica fondamentale per la tutela del suolo e sottosuolo e conseguentemente della falda acquifera, è che le superfici drenanti non siano adibite a posto macchina o qualsiasi tipo di deposito.

La percentuale richiesta dalla norma per nuovi interventi, ampliamenti di fabbricati esistenti e per realizzazioni di pavimentazioni presso immobili esistenti è pari al 30% della Sf per zone residenziali e 15 % della Sf per zone produttive, commerciali e terziarie.

Per pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

Nei centri storici il rispetto del limite può essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie e fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia e di conforme parere della autorità competente.

Nel caso di soddisfacimento della "Sd" con giardini pensili è obbligatorio allegare alla pratica edilizia lo schema dettagliato delle condotte drenanti e all'asseverazione di fine lavori le fotografie delle condotte stesse e dei relativi pozzi perdenti.

Art. 2.3 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

L'utilizzazione totale degli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria (Ut, Uf) esclude ogni successiva richiesta di provvedimenti abilitativi ad edificare sulle stesse superfici, tese ad utilizzare nuovamente detti indici, fatti salvi:

- il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà;
- il caso di ricorso a meccanismi di carattere perequativo;
- il caso di asservimento urbanistico o trasferimento di volumetrie da un lotto contermina a destinazione urbanistica omogenea, mediante atto registrato e trascritto.

Il calcolo della SLP, non è consentito, per tutte quelle aree / sedimi facenti parte di aree cortilizie condominiali, previo accordo scritto di tutti gli aventi titolo.

Qualora un'area a destinazione d'uso uniforme, su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare; pertanto le verifiche plani volumetriche sono effettuate su tutta l'area, computando anche gli edifici esistenti.

Non è ammesso il trasferimento di Slp fra aree a diversa destinazione di ambito o di uso, nonché fra aree non contermini. Fanno eccezione:

- a) Gli ambiti agricoli di proprietà di ogni singola azienda produttiva;
- b) I comparti ove vengono attuati trasferimenti di Slp determinati dall'applicazione delle politiche perequative e/o compensative previste dal PGT.
- c) I lotti appartenenti ad un medesimo proprietario che ricadono fra due diversi ambiti contermini del PGT a destinazione funzionale omogenea.

Art. 2.4 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI

Gli interventi edilizi ed urbanistici da attuarsi nel territorio comunale, sono di seguito definiti, secondo quanto previsto dall'art. 27 c.1, lettera a) della LR 11.03.2005 n°12, gli interventi devono essere coerenti con le finalità del PGT e oltre a rispettare gli indici ed i parametri prescritti, devono conformarsi alle prescrizioni tipo-morfologiche dei diversi ambiti territoriali. Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs 22.01.2004 n°42 in materia di tutela e di valorizzazione del patrimonio storico e culturale.

MO – Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

MS – Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per 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 da considerarsi di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un unità.

RC – Restauro e Risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e 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 e ne rendono possibile le destinazioni d'uso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

RE – Ristrutturazione edilizia

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

RU – Ristrutturazione urbanistica

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

DR – Demolizione con o senza ricostruzione

Sono da considerare interventi di demolizione, quelli che comportano la demolizione totale di un edificio. Nel caso di demolizione e ricostruzione DR, quando l'intervento non rientra nella definizione di ristrutturazione edilizia RE, è consentita la successiva ricostruzione, in conformità con il Regolamento edilizio e nel rispetto degli indici, dei parametri e delle prescrizioni tipo – morfologiche indicate dalle presenti norme.

NC – Nuova costruzione

Rientrano negli interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non compresi nelle categorie definite ai punti precedenti e precisamente:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto successivo;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune; la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo in edificato;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- non concorrono al conteggio della SIp, manufatti di piccola dimensione inferiori a 6,00 mq per un'altezza max di mt 2.30.

Art. 2.5 – DISTANZE E ALTEZZE

DISTANZE

La definizione generale delle distanze di cui al presente articolo, fa riferimento al concetto di distanza ed alle relative definizioni usate nella geometria. Le distanze si misurano dalla proiezione a terra del massimo ingombro dell'edificio, dei pilastri, dei muri e delle altre strutture ancorate a terra, escludendo gli aggetti quali balconi, gronde, scale, ecc di sporgenza inferiore a mt 1,20.

DISTANZE TRA GLI EDIFICI

Nei tessuti storici e nei nuclei frazionali di antico impianto, negli interventi di risanamento e ristrutturazione e demolizione con ristrutturazione, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di superfetazioni di epoca recente prive di valore storico, artistico e ambientale.

In tutti gli altri ambiti urbanistici è prescritta la distanza minima di mt. 10.00 tra pareti di edifici antistanti.

Negli ambiti a destinazione residenziale è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

Per il soprizzo di edifici esistenti che non fuoriesca del perimetro dell'edificio medesimo, tra pareti entrambe non finestrate, se non sono costruite in aderenza, si osserva la distanza minima di mt. 3,00.

Per le costruzioni accessorie (solo per zone AF,TCR1,TCR2), la cui altezza misurata nella facciata più alta all'estradosso della soletta di copertura non sia superiore a mt 3,00, si osserva la distanza minima dagli altri edifici di mt. 3,00.

La distanza minima tra i fabbricati può essere ridotta a mt. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate, se preesiste parete in confine con medesima altezza o se è intercorso un accordo con i proprietari.

Gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura potranno derogare alle norme sulle distanze minime tra edifici nei limiti previsti dalla normativa vigente.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi o di Permessi di costruire convenzionati con previsioni plani volumetriche.

Si applicano comunque gli artt. 873 e seguenti del codice civile in tema di distanze tra le costruzioni.

Per le nuove edificazioni e i futuri ampliamenti è prevista la necessità di verificare le distanze minime così come evidenziato nel R.L.I. e nelle Linee Guida integrate in Edilizia Rurale e Zootecnica (Decreto n.5368 del 29.05.2009).

DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DAI LIMITI DI ZONA (Dc)

Fermo restando il rispetto delle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui al precedente punto, per le distanze dai confini di proprietà da rispettare nell'attuazione del PGT valgono le prescrizioni di seguito riportate.

Nelle zone del tessuto urbano consolidato, è prescritta una distanza minima dei nuovi edifici dai confini di proprietà pari a mt 5,00 indipendentemente dall'altezza dell'edificio stesso. Tale distanza è ulteriormente riducibile a mt. 3,00 all'interno del tessuto storico di antica formazione e previo accordo con i confinanti.

In tutti gli altri ambiti la distanza di cui al comma precedente deve essere incrementata fino a raggiungere la metà dell'altezza delle fronti prospicienti i confini stessi calcolata secondo i criteri di cui all'art. 3.2.12, con un minimo assoluto di 5,00 mt.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani attuativi o di Permessi di costruire convenzionanti con previsioni planimetriche.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e sopralzo, è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente. L'eventuale sopralzo dovrà essere comunque contenuto entro i limiti strettamente necessari per adeguare i locali interessati alle altezze minime prescritte dalle norme vigenti in relazione all'uso consentito dalle diverse disposizioni di zona.

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere annullata a 0,00 metri, se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti recepito con atto da registrare e da trascrivere in caso di vendita, o se preesiste un edificio tra i proprietari confinanti recepito con atto da trascrivere, o se preesiste un edificio con parete non finestrata in confine. In quest'ultimo caso, la sagoma a confine del nuovo fabbricato non dovrà estendersi oltre quella dell'edificio confinante.

In questo caso si applicano gli artt. 873 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze tra le costruzioni.

E' comunque consentito, anche senza accordo con il proprietario confinante, elevare sul confine pareti non finestrate di locali accessori (box e simili), a condizione che abbiano un'altezza massima al colmo di mt 3,00 (solo per zone AF, TCR1, TCR2).

I limiti di zona sono equiparati ai confini di proprietà ai fini del rispetto delle distanze, solamente quando la zona adiacente a quella oggetto di intervento è destinata ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico.

DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DALLE STRADE (Ds) E FERROVIA

La distanza dalle strade da osservare della nuova edificazione, nella ricostruzione e/o ampliamento di fabbricati, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, vanno osservate le seguenti distanze:

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

E' ammessa una distanza inferiore a quella minima prescritta, qualora sia in atto un allineamento tra fabbricati esistenti, nel qual caso la distanza minima dal ciglio può essere determinata da tale allineamento previa parere vincolante dei competenti uffici comunali.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di adeguamento delle altezze interne ai minimi di legge, è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Lungo l'asse stradale Via Roma, largo Battisti, Via Mezzadri si persegue il mantenimento e/o ripristino delle cortine edilizie; le nuove costruzioni e le ricostruzioni debbono rispettare la posizione e lo sviluppo della facciata fissata caso per caso dall'Amministrazione comunale.

Lungo le strade non di competenza comunale, la verifica delle distanze, deve essere preventivamente concordata con l'Ente gestore, con le modalità di cui agli art. 8.1, 8.2, 8.3 del DdP.

Capitolo 3.0 – USI DEL TERRITORIO

Art. 3.1 – DESTINAZIONI D'USO E CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI DEL TERRITORIO

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli atti di PGT per l'area o per edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio, così come meglio specificato dall'art.51 della L.R. 11.03.2005 n°12.

Le disposizioni relative a ciascun ambito normato dal PGT indicano:

- la destinazione d'uso principale ammessa (uso principale); per dette destinazioni potranno essere indicate eventuali quantità percentuali minime e massime da rispettare sia nel caso di intervento edilizio diretto e/o convenzionato, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo;
- le destinazioni d'uso non ammissibili (usi vietati);
- la destinazione d'uso delle aree e degli edifici deve sempre essere indicata nei progetti e nei Piani attuativi, in conformità alle presenti norme ed alle indicazioni contenute nelle tavole prescrittive del PGT.

Art. 3.2 – CLASSIFICAZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO

Si dice principale la destinazione d'uso qualificante, si dice complementare od accessoria o compatibile, la destinazione d'uso che integra o rende possibile quella principale, o sia prevista dallo strumento urbanistico a titolo di pertinenza o custodia.

La destinazione d'uso dei fabbricati o dell'area deve essere sempre indicata nei progetti edilizi e nei piani attuativi. Il PGT articola le destinazioni d'uso come segue:

Residenziale - R

- R1 abitazioni
- R2 pensionati, collegi, abitazioni collettive. Sono comprese le abitazioni destinate al personale di custodia ed ai proprietari.

Agricola - Ag

- Ag_1 abitazioni agricole
- Ag_2 attrezzature e infrastrutture produttive (stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e la vendita dei prodotti agricoli)
- Ag_3 strutture agrituristiche

Fermo restando il rispetto dei requisiti soggettivi e dei parametri urbanistici, le attrezzature produttive destinate ad allevamento di animali sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola.

Produttivo Industriale e artigianale – I

I1 Artigianato produttivo e industria; magazzini e depositi legati o pertinenti alle medesime attività quali stoccaggio di prodotti dell'azienda, depositi di imprese installatrici, ecc..

Sono comprese: le abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori con un massimo di 150 mq di SIp con un corpo edilizio diverso dalla struttura produttiva, per ogni unità aziendale e le attività di organizzazione, gestione, informazione (amministrative, gestione del personale, ricerca e sviluppo, pubblicità, formazione professionale, informatica etc).

Terziario direzionale – T

- **T1** uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie senza sportello per il pubblico;
- **T2** commercio all'ingrosso, magazzini commerciali (ovvero magazzini e depositi legati o pertinenti ad attività commerciali, quali stoccaggio di prodotti preordinati alla vendita, depositi di negozi o supermercati, ecc);
- **T3** attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero, centri congressuali; sono comprese le abitazioni destinate al personale di custodia ed ai proprietari;
- **T4** attività private scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e simili; anche in questo caso sono comprese le abitazioni destinate al personale di custodia ed ai proprietari.

Commerciale e paracommerciale – C

La destinazione d'uso commerciale e le relative articolazioni funzionali sono definite e disciplinate dal NTA del PdR e dalla specifica relazione dell'adeguamento del piano commerciale.

Servizi pubblici - Sp

Per i servizi pubblici e/o privati di interesse pubblico vale quanto disposto dalle NTA del PdS.

Art. 3.3 – DESTINAZIONI D'USO ASSIMILABILI

Ove si presenti la necessità di realizzare edifici o organizzare insediamenti con destinazioni funzionali non contemplate nel precedente Art. 3.2, si procede per analogia, assimilando tali nuovi usi a quelli precedentemente elencati che producano i medesimi effetti sul territorio.

Art. 3.4 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso di un immobile o di un'unità immobiliare, è quella risultante dal relativo provvedimento autorizzativo. In assenza di tale atto o in caso di indeterminatezza del medesimo, la destinazione d'uso da considerare è quella desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.

Per cambio di destinazione d'uso s'intende la modifica degli usi in atto, verso altri usi funzionali.

I mutamenti di destinazione d'uso dovranno avvenire nel rispetto delle previsioni del PGT e sono disciplinati come segue:

- i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni di zona ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune. Sono fatte salve le previsioni del D.lgs 22 gennaio 2004 n°42 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

- i mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche del PGT, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione degli interventi così come definito al precedente art. 2.4, e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione; ai fini procedurali ed autorizzativi, i mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere, seguono le procedure autorizzative previste dalla vigente normativa;
- i mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire convenzionati;
- i mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 4, c.1, lettera d), del decreto legislativo 31.03.1998 n°114, devono reperire gli standard urbanistici nella misura e con le modalità previste dal PdS.

Art. 3.5 – DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PRIVATI

Per ogni intervento edilizio di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, debbono essere previsti spazi a parcheggio privato, nella quantità minima di mq. 1 ogni 10 mc. del volume previsto, ai sensi della L. 24.03.1989 n°122. Gli spazi a parcheggio privato sono da prevedere in aggiunta a quelli pubblici e/o di uso pubblico previsti dal PdS e/o da altre disposizioni contenute nelle presenti NTA o in specifiche norme di settore.

Negli interventi con destinazione produttiva, commerciale e terziaria, la volumetria di riferimento per il calcolo del parcheggio privato è ottenuta moltiplicando la SLP di progetto per un'altezza convenzionale di mt. 3,30.

Gli spazi a parcheggio previsti nelle aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale. In tal caso sono consentite solo segnalazioni di parcheggi di pertinenza con cartelli o colorazioni al suolo senza alcun tipo o meccanismo di barriera.

Per quanto non in contrasto con le prescrizioni di cui sopra, sono richiamate le disposizioni di cui alla LR 12/2005 – CAPO II° (rapporti pertinenziali, disciplina degli interventi, utilizzo del patrimonio comunale, regime economico).

Art. 3.6 – DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE/DI INTERESSE PUBBLICO

La dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale da prevedere in relazione agli interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica richiesti, ivi compresa quella conseguente alle modifiche delle destinazioni d'uso, è regolata dal Piano dei Servizi, conformemente a quanto disposto dalla LR n°12/2005 – artt. 9 e 51.

Art. 3.7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE – PRESUPPOSTO PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI ALL'EDIFICAZIONE

Per tutti gli interventi di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, eseguiti all'interno del perimetro individuato dall'allegato "A" delle presenti NTA, qualunque sia la destinazione d'uso, il rilascio del prescritto titolo autorizzativo (permesso di costruire, DIA, SCIA), è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, fatti salvi i casi seguenti:

- quando la realizzazione delle opere sia già programmata dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti preposti, in tempi compatibili con l'ultimazione e l'uso degli edifici previsti;
- qualora i richiedenti presentino formale impegno che ne garantisca l'esecuzione entro l'ultimazione degli interventi medesimi.

Ai sensi della L.R. n°12 16.03.2005 art. 44, le opere di urbanizzazione primaria comprendono:

- a) Strade;
- b) Spazi di sosta o di parcheggio;
- c) Fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- d) Cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- e) Pubblica illuminazione;
- f) Spazi di verde attrezzato.

L'esecuzione delle opere può essere assunta direttamente dal richiedente, nel rispetto del art.32 c.1 e art.122 c.8 D.lgs n°163/2006, previa autorizzazione dell'autorità comunale, e secondo modalità progettuali di valutazione tecnico-economica e con le garanzie stabilite dalla stessa autorità.

Le opere, collaudate, saranno acquisite alla proprietà comunale come previsto dalla LR 12/2005 art. 45.

Sono in ogni caso fatte salve le procedure di evidenza pubblica di cui al D.lgs n°163/2006 e successive modifiche o integrazioni.

Per gli interventi esterni al perimetro dell'allegato "A" dovranno essere garantite le seguenti opere di urbanizzazione:

- a) Strade;
- b) Fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas o soluzioni similari secondo le vigenti normative.

Art.3.8– PIANI DI COORDINAMENTO

Qualora l'estensione degli ambiti di trasformazione, la complessità delle scelte in gioco, la necessità di raggiungere determinati obiettivi, lo richieda, il comune potrà predisporre uno specifico "Piano di coordinamento" preliminarmente all'adozione dei piani attuativi previsti dal DdP, e previa semplice approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Il Piano di Coordinamento dovrà individuare:

- il perimetro dei sub-ambiti, corrispondente alle unità urbanistiche minime di intervento;
- l'assetto viario;
- le aree destinate ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico coerentemente con le disposizioni del PdS.

Art. 3.9 – STRUMENTI ATTUATIVI

Le previsioni del PGT si attuano attraverso interventi urbanistici preventivi e interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica o privata.

Art. 3.10 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI – ambiti di trasformazione e di riqualificazione (atr/atp...aru)

Il ricorso al piano attuativo è obbligatorio nei seguenti casi:

- negli Ambiti di Trasformazione individuati e disciplinati direttamente dal DdP;
- negli ulteriori casi specificamente previsti dal PdR, anche se non individuati graficamente.

In particolare il PGT prevede il ricorso ai seguenti strumenti attuativi:

- Piani Particolareggiati, di cui all'art. 13 della Legge 17.8.1942 n°1150;
- Piani di Lottizzazione Convenzionata, di cui all'art. 10 della Legge 6.8.1967 n°765;
- Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 30 della L. 5.8.1978 n°457.

I Piani Particolareggiati sono strumenti di iniziativa pubblica, da attuarsi ai sensi della L. 1150/42 art. 13, nelle zone graficamente individuate dal PdR, ed in qualsiasi altra parte del territorio comunale in cui, per conseguire un più organico assetto urbanistico, il Consiglio Comunale ne deliberasse l'adozione.

I Piani di Recupero (PR) o ambiti di riqualificazione urbana, possono essere di iniziativa pubblica o privata, e si attuano all'interno delle "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente" definite dal PGT, secondo le modalità previste dalla L.457/78 e successive integrazioni.

L'Amministrazione Comunale, con delibera del C.C. ha sempre la facoltà di individuare piani di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.1978 n°457, per favorire la riorganizzazione/riqualificazione di piani dell'ambito.

Nei comparti così individuati, ed in assenza del piano attuativo, saranno ammessi unicamente interventi conservativi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.

I piani di lottizzazione convenzionata (PLC) sono, di norma, di iniziativa privata, fatta salva l'iniziativa Comunale nei casi previsti dalla L.1150/42 art.28 e L. 765/1967.

Gli ambiti di trasformazione avranno i contenuti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente, e la relativa istruttoria/approvazione avverrà con le modalità di cui all'art.14 della LR 12/2005.

Ai sensi della sopracitata L.R. art. 12 c.4 per la presentazione dei piani attuativi è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'art. 27 c.5 della L.1.08.2002 n°166. In tal caso il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'art.27, comma 5, della L.166/2002 e il termine di 90 gg. Di cui all'art. 14, comma 1 della LR 12/2005 inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

La potenzialità edificatoria prevista per ogni singolo Piano attuativo, nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici, costituisce un limite massimo inderogabile. Questa si intende attribuita uniformemente a ciascun metro quadrato di superficie compresa all'interno del perimetro del piano attuativo stesso.

Al fine di dare attuazione al principio di equità rispetto all'uso specifico delle diverse aree comprese nei

piani attuativi, la superficie lorda di pavimento o la volumetria realizzabili sono attribuite ai diversi proprietari, in proporzione alle superfici delle rispettive proprietà, a prescindere dalla proprietà delle aree sulle quali la Slp o la volumetria sono da realizzarsi concretamente. Analogamente lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato agli oneri di concessione e alle cessioni di aree per uso pubblico.

CONVENZIONE PER I PIANI ATTUATIVI

La Convenzione alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli autorizzativi relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, dovrà avere i contenuti minimi previsti all'art.46 della LR n°12/2005.

In particolare dovranno essere previste le seguenti obbligazioni da parte dei soggetti richiedenti:

- la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo quanto previsto nel PdS. Detta cessione deve avvenire entro il termine massimo di validità del Piano attuativo;
- la realizzazione a cura dei richiedenti, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. L'Amministrazione Comunale può autorizzare la realizzazione delle opere in modo progressivo, purché funzionale allo sviluppo dell'attività insediativa prevista negli ambiti di trasformazione.

Le opere devono comunque essere ultimate e collaudate entro il termine di validità del piano attuativo stesso.

L'entità della monetizzazione, da prevedere in alternativa totale o parziale alla cessione delle aree ed attrezzature per servizi, dove consentita dal PdS, o nei casi in cui il reperimento di tale aree non sia possibile o non sia ritenuta opportuna da parte della Pubblica Amministrazione, in riferimento alla loro collocazione, dimensione e conformazione ed in funzione alle previsioni di aree ed attrezzature per servizi rispetto alle previsioni della Pubblica Amministrazione. La monetizzazione è da effettuare alla stipula della convenzione o al perfezionamento dell'atto unilaterale d'obbligo; l'entità e la tipologia delle garanzie da prestare a fronte degli impegni assunti con la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, riferita al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo o nel permesso di costruire convenzionato, con riferimento ai prezzi indicati nel Prezziario delle Opere edili e simili della CCIAA di riferimento.

Altri accordi fra i contraenti potranno essere stabiliti per il raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana ed ambientale previsti dal PGT. Qualora i richiedenti intendano avvalersi della possibilità di gestire direttamente i servizi realizzati, e l'Amministrazione comunale lo ritenga conveniente ed opportuno, la convenzione dovrà avere altresì i contenuti di cui al PdS.

Scaduti i termini di validità del piano attuativo e adempite le obbligazioni previste in convenzione, le eventuali aree non ancora edificate saranno soggette ad intervento diretto con le destinazioni originali, agli indici di utilizzazione fondiaria saranno riassegnati dei nuovi valori dall'Amministrazione comunale.

Art. 3.11 – PROCEDIMENTI SPECIALI

L'attuazione degli interventi previsti dal PGT può altresì avvenire mediante i seguenti strumenti:

- a) Programmi integrati di intervento – PII – di cui alla LR 12/2005 art.87 e seguenti;
- b) Programmi di recupero urbano e programmi integrati di recupero, di cui alla LR 12/2005 – art.94;

c) Progetti in variante ai sensi del DPR 447/98 e LR 12/2005 – art.97.

I programmi integrati di intervento e quelli di recupero urbano sono finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio comunale, e possono essere attivati su richiesta del soggetto proponente, anche se non esplicitamente individuati negli elaborati grafici del PGT, purchè coerenti con gli obiettivi generali e specifici individuati dal DdP. Per i contenuti e per l'approvazione dei PII si fa riferimento al Titolo VI° Capo I° della LR n°12/2005.

I progetti presentati allo sportello unico per le attività produttive, che risultano in contrasto con il PGT, possono essere attuati applicando la disciplina dettata dal DPR 447/1998 art. 5, come integrato dall'art. Art. 97 della LR 12/2005.

Art. 3.12 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo e, laddove previsto, dopo l'approvazione del medesimo, ogni intervento che comporti trasformazione del territorio è soggetto a permesso di costruire (PC), a denuncia di inizio attività (DIA), a segnalazione di inizio attività (SCIA), secondo quanto previsto dalle norme vigenti (statali e regionali) e nel rispetto delle disposizioni del PGT, del Regolamento Edilizio Comunale e del Regolamento di Igiene.

Art. 3.13 – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO - PCC

Il ricorso al Permesso di costruire convenzionato è obbligatorio nei casi specificamente individuati dal PGT. E' altresì possibile ricorrere a tale strumento, nei seguenti casi:

- interventi non soggetti a Piano attuativi (ATR, ATP, ARU), che prevedono la realizzazione diretta di opere di interesse pubblico individuate dal PdR;
- modifiche della destinazione d'uso di immobili esistenti associata alla realizzazione di opere edilizie che comportano un incremento del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche;
- in alternativa ai Piani urbanistici attuativi previsti, quando le aree interessate dall'intervento appartengono ad un'unica proprietà, e previa parere preventivo della Giunta Comunale, sentiti i competenti organismi tecnici del comune.

Il permesso di costruire convenzionato dovrà essere corredato da atto unilaterale d'obbligo (nel caso di interventi non soggetti ad ambiti di trasformazione) che impegni i richiedenti, anche mediante idonee forme di garanzie, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (ove previsto), o ad assumere altri specifici impegni con il Comune connessi all'intervento di trasformazione edilizia.

Quando il permesso di costruire convenzionato è adottato in alternativa ad un piano attuativo previsto dalle presenti norme, la convenzione dovrà avere gli stessi contenuti di quella relativa agli ambiti di trasformazione (art. 3.10 – 3.11).

Art. 3.14 – PIANI ATTUATIVI IN ITINERE

1. Trattasi dei comparti assoggettati ad intervento urbanistico preventivo dal precedente strumento urbanistico generale comunale, per i quali si è proceduto all'adozione e/o all'approvazione del Piano Attuativo antecedentemente all'adozione del PGT.
2. Relativamente ai Piani attuativi in itinere, si applicano le norme e le disposizioni stabilite nella relativa convenzione fino alla completa attuazione delle opere pubbliche e private previste ed anche successivamente, se non intervengono varianti alla destinazione dell'ambito.

Capitolo 4.0 – DISPOSIZIONI PEREQUATIVE, COMPENSATIVE E DI INCENTIVI

Art. 4.1 – PEREQUAZIONE URBANISTICA

La necessità di politiche selettive riguardo all'ulteriore sviluppo delle aree residenziali e produttive, che la stessa legge regionale impone, ma che, prima ancora della legge, deriva da evidenti esigenze di efficacia dell'offerta e di contenimento del consumo di territorio, impone con forza di affrontare il tema della "perequazione territoriale".

I principi della perequazione vengono affrontati dal DdP in due modi:

- perequazione d'ambito;
- perequazione distribuita.

PEREQUAZIONE D'AMBITO (in tutti gli ambiti di trasformazione)

È ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che definisce fisicamente ciascun ambito di trasformazione, indipendentemente dalla destinazione d'uso che sarà effettivamente definita all'interno dello strumento attuativo; i volumi e le superfici lorde di pavimento consentiti in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.

Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria attribuita dal piano solamente le superfici delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione dello stesso.

La ripartizione dei diritti edificatori avviene con l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale su tutta l'estensione del comparto. Spetta al Piano Attuativo la determinazione delle aree sulle quali deve essere concentrata l'edificazione e delle aree da cedere gratuitamente al Comune o da asservire per realizzare i servizi e le infrastrutture.

Questo tipo di perequazione viene applicata a tutte le tipologie di ambito di trasformazione.

PEREQUAZIONE DISTRIBUITA (non previsti nel Documento di Piano)

Questo tipo di perequazione viene applicata ad alcuni ambiti di trasformazione residenziale ATR, e precisamente a quelli nel cui interno ricadano aree per servizi la cui realizzazione è ritenuta strategica dal DdP, per le loro particolari caratteristiche di destinazione, dimensione e ubicazione e perciò denominate "servizi strategici di comparto". Detti servizi sono sempre compresi all'interno del perimetro degli ambiti di trasformazione e sono espressamente indicati anche nella tavola degli ambiti di trasformazione del DdP.

A fronte della cessione gratuita al comune dell'area, in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, viene riconosciuta una capacità edificatoria trasferibile su aree edificabili private, della medesima proprietà e/o di proprietà di terzi, sia ricomprese in Piani Attuativi che di diretta esecuzione.

Tale capacità edificatoria si traduce in diritti volumetrici che possono essere ceduti ad ambiti governati dal DdP e dal PdR, ove tali atti prevedano specificatamente la possibilità di aumentare l'edificabilità dell'ambito prevista attraverso l'applicazione di un indice di utilizzazione fondiaria con trasferimento edificatorio.

I diritti edificatori di ciascun ambito di trasformazione, attribuiti a titolo generico o a titolo di perequazione, si generano a favore dei privati proprietari solo se vengono cedute gratuitamente al Comune le aree dei servizi strategici di comparto per la realizzazione dei servizi pubblici a cui sono destinate, oltre a tutti gli impegni che la convenzione del piano attuativo dovrà prevedere in base alle vigenti leggi.

Art. 4.2 – COMPENSAZIONE URBANISTICA

Il DdP definisce, conformemente ai contenuti dell'art. 11 della LR 12/2005, criteri di compensazione urbanistica, relativamente:

- a) Al raggiungimento di un più elevato livello di decoro urbano e di una maggiore qualità edilizia all'interno dei tessuti urbani consolidati e dei tessuti extraurbani agricoli ed ambientali; tale obiettivo viene perseguito fornendo l'opportunità di procedere alla demolizione di volumetrie private, la cui collocazione presenta aspetti problematici rispetto al contesto urbano o alla viabilità esistente, ed alla contestuale ricostruzione in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica e paesistico – ambientale del piano;
- b) Ai processi di riqualificazione di fabbricati accessori in contrasto tipologico – insediativo in ambiti con minori problematiche di tipo morfologico ed ambientale.

I diritti edificatori (non utilizzati fin d'ora nel nuovo documento di piano) possono in caso di utilizzo essere così articolati:

- aree destinate ad attrezzature pubbliche dal PdS (esterni agli ambiti di trasformazione):
ut = 0,1 mq/mq
- aree destinate ad urbanizzazione primaria in ambito urbano:
ut = 0,1 mq/mq
- aree destinate ad urbanizzazione primaria in ambito extraurbano:
ut = 0,05 mq/mq
- aree di mitigazione ambientale:
ut = 0,05 mq/mq

Tali diritti si generano al momento della cessione gratuita delle aree al Comune da parte dei legittimi proprietari, e sono da considerarsi aggiuntivi rispetto a quanto stabilito dal PdR e dal PdS per la realizzazione delle funzioni pubbliche o di uso pubblico previste nelle aree interessate, che permangono quindi anche dopo la cessione o il trasferimento dei diritti stessi.

Per le aree di mitigazione ambientale esterne agli ambiti di trasformazione, l'utilizzo dei diritti edificatori può avvenire anche negli adiacenti ambiti di edificazione appartenenti alla stessa proprietà, in deroga agli indici volumetrici previsti ma nel rispetto delle norme morfologiche e dei valori minimi di Sc, Ds, Dc, Df, Hmax.

L'utilizzo dei diritti è subordinato all'attuazione dell'intervento mitigativo (piantumazione, riordino ambientale, connessioni ecologiche) così come concordato con il Comune mediante apposita convenzione e con adeguate garanzie fideiussione.

Il meccanismo della compensazione urbanistica serve a favorire l'attuazione degli interventi di interesse pubblico non compresi all'interno di piani attuativi o di procedure negoziate, e prevede il riconoscimento alle relative aree, di una capacità edificatoria virtuale (diritti edificatori) che è possibile trasferire all'interno degli ambiti di trasformazione previsti dal DdP nei limiti espressi per ogni singolo ambito.

Il Comune, al fine di dare efficacia all'azione di programmazione/attuazione degli interventi necessari al raggiungimento dei propri obiettivi strategici, può acquisire direttamente in quota parte o in toto, diritti edificatori generati dai meccanismi di compensazione / incentivazione.

Tali diritti edificatori possono essere successivamente ceduti dal Comune a soggetti privati che ne facciano richiesta, alle condizioni e con le procedure (anche di tipo concorsuale) che verranno stabilite con apposito regolamento da approvarsi con delibera del C.C. entro 180 gg dalla definitiva approvazione del PGT. Con lo

stesso provvedimento saranno regolamentate le modalità di gestione dei proventi derivati dalla compravendita dei diritti edificatori e il loro utilizzo rispetto alle programmazioni delle opere pubbliche e dei servizi di interesse pubblico.

Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo della compensazione, anche il proprio patrimonio di aree, indipendentemente dalla destinazione funzionale delle stesse.

Art. 4.3 – FORME DI INCENTIVAZIONE URBANISTICA (limitatamente art. 3.10 e 3.13)

L'istituto dell'incentivazione, così come previsto dall'art.11 comma 5 della LR 12/2005, è finalizzato al raggiungimento di vari obiettivi, tra i quali sono stati individuati i seguenti con i relativi incentivi:

- a) Promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico (classe A o superiore) (max 4% della SLP);
- b) Realizzazione di infrastrutture pubbliche, opere di mitigazione fuori comparto, a descrizione dell'amministrazione comunale e da definirsi in sede di convenzione. (max 6% della SLP)

Nota: Le prescrizioni del presente articolo sono richiamate nelle schede del fascicolo degli ambiti di trasformazione.

Art. 4.4 – UTILIZZO DEI DIRITTI EDIFICATORI DERIVANTI DAI MECCANISMI DI COMPENSAZIONE E DI INCENTIVAZIONE

Il trasferimento dei diritti edificatori generati da meccanismi compensativi, e/o incentivazione, può avvenire a titolo oneroso ed a prezzi di mercato, ed è regolato dalla vigente normativa in materia di cessioni. L'Entità dei trasferimenti volumetrici ammessi all'interno degli ambiti di trasformazione e regolata dal DdP (attualmente ancora in fase sperimentale).

Il Comune di San Rocco al Porto, ai sensi dell'art.4 c.11 della L.R. 12/2005, istituirà, con apposito regolamento, il "registro dei diritti edificatori", successivamente aggiornato a cura dell'ufficio tecnico c.le. A tal fine è fatto d'obbligo ai proprietari detentori dei diritti, di trasmettere copia dell'atto registrato e trascritto, che dovrà essere altresì allegato alle richieste dei titoli autorizzativi allorchè gli stessi prevedano l'utilizzo di volumetrie provenienti da meccanismi compensativi e/o perequativi.

Capitolo 5.0 – ESAME PAESISTICO DEL PROGETTO

Art. 5.1 – QUALIFICAZIONE DEL PGT COME ATTO A SPECIFICA VALENZA PAESISTICA

Il PGT si qualifica come atto a specifica valenza paesistica di maggiore definizione rispetto ai contenuti della pianificazione sovracomunale vigente.

La ricognizione delle peculiarità paesaggistiche esistenti ha convenuto di individuare le classi di sensibilità paesistica per ciascun ambito del territorio comunale, quale sintesi dei modi di valutazione morfologico – strutturale, vedutistica e simbolica di livello sovra locale e locale, nello specifico, come riportata nella DdP Tav. 20, il territorio viene suddiviso in cinque classi:

- ☒ 01. Classe di sensibilità paesistica molto bassa.
- ☒ 02. Classe di sensibilità paesistica bassa.
- ☒ 03. Classe di sensibilità paesistica media.
- ☒ 04. Classe di sensibilità paesistica alta.
- ☒ 05. Classe di sensibilità paesistica molto alta.

Art. 5.2 – DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

Ai sensi e per effetti del vigente P.T.R, anche in considerazione della valenza paesaggistica dell'intero territorio comunale, i nuovi progetti e ristrutturazioni (che rientrano nelle classi 4-5 art. 5.1), che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame paesistico sotto il profilo del loro di insediamento nel contesto.

Contestualmente all'elaborazione del progetto, il progettista provvede agli adempimenti previsti dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" contenuti nella D.G.R, 8.11.2002 n°VII/11045, adottando la metodologia prevista dalle suddette Linee Guida Regionali.

Le Classi di sensibilità paesistica dei luoghi, da adottare per l'esame paesistico dei progetti, sono sinteticamente descritte nel precedente art. 5.1 e puntualmente definite nella Tavola di progetto.

La classificazione ivi riportata è da considerare vincolante ai fini del percorso di valutazione dell'impatto paesistico.

La documentazione prevista a corredo dei progetti di trasformazione del territorio deve sempre essere integrata da una documentazione fotografica che illustri il contesto paesistico di riferimento. Inoltre qualora l'intervento risulti ricompreso in ambiti con Classi di Sensibilità Media, Alta e Molto Alta, dovrà inoltre essere allegata una rappresentazione che evidenzia adeguatamente l'inquadramento del progetto e l'integrazione con il contesto; se necessario, in relazione all'importanza dell'opera in progetto, dovrà essere allegata anche una simulazione foto compositiva del progetto.

Sono escluse dall'esame paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole, mentre sono soggetti al suddetto esame gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale sui parchi e giardini tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004, ovvero definiti di interesse storico e/o ambientale dal PTCP e dal presente PGT.

Nelle aree paesisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004, sostituisce l'esame paesistico dei progetti.

STUDIO P+L

Architettura Territorio Ambiente

P.zza V.Veneto, 10 – 27049 Stradella (Pv)

Email: studiopl.architerramb@gmail.com

Capitolo 6.0 – DISPOSIZIONI SULLA QUALITA' EDILIZIA E DELL'AMBIENTE

Art. 6.1 – DISPOSIZIONI EDILIZIE DI VALENZA AMBIENTALE A SALVAGUARDIA DELLA COMPONENTE PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO

L'Amministrazione Comunale ritiene il paesaggio una risorsa prioritaria da tutelare e da valorizzare.

Gli interventi edilizi nel "tessuto storico di antica formazione", sono regolamentati dalle norme tecniche del piano delle regole.

Ogni intervento edilizio da attuarsi negli altri ambiti del territorio comunale deve garantire la migliore integrazione nel contesto edilizio, paesaggistico ed ambientale in cui si inserisce.

Detti interventi edilizi, pur soggetti all'esame paesistico dei progetti di cui al precedente art. 5.2, sono subordinati anche nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- utilizzo di materiali derivanti alla traduzione edilizia locale;
- coperture esclusivamente a falde, con pendenza minima pari 25%, rivestite con manto in coppi o simil-coppi in laterizio o composto cementizio, nei cromatismi tipici della tradizione locale;
- gronde realizzabili in legno, cotto, pietra naturale, laterizio intonacato, cemento armato;
- grondaie e pluviali realizzabili in rame o lamiera verniciata;
- rivestimenti dei muri realizzabili con intonaco civile a base di calce o di cemento, con pietra naturale o mattoni a vista, è vietato l'utilizzo di intonaci plastici e di rivestimenti in materiali riflettenti e/o lucidi;
- zoccolature realizzabili in pietra naturale o intonaco stollato;
- davanzali, soglie, spalle e architravi realizzabili in pietra naturale e in cemento a vista;
- tinteggiature realizzabili nei cromatismi tipici della tradizione locale, preferibilmente da scegliere nella gamma delle terre; ogni eccezione ai cromatismi della tradizione locale dovrà essere concordata con l'ufficio tecnico c.le;
- serramenti esterni realizzabili con infissi e telai in legno o pvc, in ferro o alluminio verniciato, nei cromatismi tipici della tradizione locale; imposte realizzabili nei medesimi materiali, preferibilmente nei tipici a persiana o ad antoni (sono ammessi gli avvolgibili nel caso in cui nel tessuto edilizio circostante sia caratterizzato da tale tipologia).

Art. 6.2 – INTERVENTI SULLA VEGETAZIONE

E' vietato utilizzare aree a bosco per depositi di materiale di alcun tipo, per attività industriali o artigianali ed in genere per qualsiasi attività diversa da quelle forestale. Possibili interventi da attuare in aree caratterizzate dalla presenza di vegetazione arborea e/o arbustiva, sviluppatasi naturalmente, dovrà ottemperare alle disposizioni previste nella L.R. n°31 del 5/12/2008 e dal D.lgs n°42 del 22/01/2004.

Su tutte le aree private del territorio comunale devono essere rigorosamente conservati gli arbusti che per rarità della specie, o comunque per morfologia e vetustà, risultino di particolare pregio e gli alberi aventi diametro del fusto, misurato a cm. 100 di altezza dal colletto, superiore a cm. 50.

L'abbattimento di questi arbusti e alberi può essere autorizzato dall'Amministrazione comunale per lo

sfruttamento edificatorio delle aree o nel caso vi siano rischi di danni ai fabbricati, alle infrastrutture, ostacolo al normale deflusso delle acque, interferenza con struttura o reti di servizi, rischio di stabilità dei terreni, contrasto con norme (codice civile o codice della strada), o nel caso vengano presentati progetti di ristrutturazione o realizzazione dell'area a verde, in caso di pubblica utilità od interesse pubblico.

In tali casi dovrà essere effettuato il riempimento di pari numero di alberi di alto fusto, all'interno dello stesso lotto con pianta della stessa specie se autoctona e di dimensioni paragonabili, se consentito dalle tecniche botaniche e di giardinaggio. L'Amministrazione comunale potrà eventualmente autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti o la messa a dimora di un numero da stabilirsi, rispetto a quelli abbattuti in altre zone del territorio comunale che saranno concordate con l'Amministrazione stessa.

L'autorizzazione di cui al precedente comma deve essere preventivamente acquisita e allegata agli elaborati di progetto per qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia pubblico che privato, nel quale si renda inevitabile la manomissione delle alberature.

Ogni abbattimento abusivo comporta inoltre la revoca del provvedimento abilitativo del quale la sistemazione del verde costituisce parte integrante.

Gli alberi di alto fusto abusivamente abbattuti senza la prescritta autorizzazione debbono essere sostituiti da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree o da stabilirsi in altre zone del territorio indicate dall'Amministrazione Comunale.

La quantità minima di alberature ed arbusti da realizzare nelle nuove edificazioni viene determinata come di seguito. Prima della fine dei lavori, nei lotti interessati da nuove costruzioni residenziali, nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature, dovranno essere poste a dimora in forma definitiva nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq di superficie di lotto non coperta, oltre a specie arbustacee nella misura minima di due gruppi ogni 150 mq di superficie del lotto non coperta. La scelta della specie deve avvenire per 2/3 della gamma delle essenze appartenenti alle specie vegetali locali. Non meno di 2/3 delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere a latifoglie.

Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato a giardino (corredata dalle relative indicazioni delle specie) e a coltivo e i progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.

Art. 6.3 – EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI

I nuovi insediamenti devono adottare modalità realizzative volte al risparmio energetico.

Il Nuovo Regolamento Edilizio detterà norme operative per la realizzazione di strutture di tamponamento con alti livelli di isolamento termico, per l'installazione di collettori solari e pompe di calore per la produzione di acqua calda, per il controllo delle temperature interne con sistemi di termoregolazione locale, per l'installazione di caldaie a condensazione, per la contabilizzazione del calore individuale e dell'acqua calda, per l'impiego di dispositivi di controllo e regolazione dei consumi elettrici e, in generale per gli accorgimenti e le tecnologie volti al contenimento del consumo energetico.

Art. 6.4 – INQUINAMENTO E AUTORIZZAZIONE UNICA AMBIENTALE (A.U.A.)

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e per lo smaltimento dei materiali solidi o liquidi di rifiuto.

Dal 13 giugno 2013 è entrato in vigore il Regolamento recante la disciplina dell'Autorizzazione Unica Ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad Autorizzazione Integrata Ambientale, a norma dell'art.23 del D.L. n°5 del 9 febbraio 2012 n°5, convertito, con modificazioni, dalla L. n°35 del 04 aprile 2012 n°35.

Il Regolamento è stato approvato con il DPR n°59 del 13.03.2013 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 29.05.2013 n.124 – Suppl.Ordinario n.42.

L'Autorizzazione Unica Ambientale, ai sensi dell'art.2 del DPR n°59 del 2013 verrà rilasciata dallo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) di Codogno e sostituirà gli atti di comunicazione, notifica ed autorizzazione in materia ambientale per i sotto indicati titoli abilitativi:

- a) Autorizzazione agli scarichi di cui al Capo II del Titolo IV, sez, II della parte III, del D.lgs n°152/06;
- b) Comunicazione preventiva di cui all'art.112 del D.lgs 152/06, per l'utilizzazione agronomica degli affluenti di allevamento, delle acque di vegetazione dei frantoi oleari e delle acque reflue provenienti delle aziende ivi previste;
- c) Autorizzazione alle emissioni in materia per gli stabilimenti di cui all'art.269 del D.lgs 152/06;
- d) Autorizzazione generale di cui all'art.272 del D.lgs 152/06;
- e) Comunicazione o nulla osta di cui all'art.8 c.4 e 6 della L. n°447/95;
- f) Autorizzazione all'utilizzo dei fanghi derivanti dal processo di depurazione in agricoltura di cui all'art. 9 del D-lgs n°99/92.
- g) Comunicazioni in materia di rifiuti di cui agli artt. 215 e 216 del D.Lgs 152/06.

L'Autorizzazione unica ambientale avrà durata di 15 anni a decorrere dalla data di rilascio e potrà essere richiesta alla scadenza del primo titolo abilitativo da essa sostituito

Gli impianti di depurazione possono essere collocati in qualsiasi zona, salvo verificarne la compatibilità con gli usi in atto, fatta eccezione ovviamente per le zone per servizi tecnologici dove i medesimi trovano specifica collocazione. Dovranno comunque essere rispettate le disposizioni di cui all'allegato 4 della delibera CITAI del 4/02/1977 con particolare riferimento alla presenza di idonea fascia di rispetto di almeno 100 mt.

Ai fini dell'installazione degli impianti per la radiotelevisione e le comunicazioni nel territorio comunale si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia ed in particolare la legge regionale 11.05.2001 n°11 e le successive disposizioni attuative il locale Regolamento comunale "per l'installazione di impianti fissi e radiofrequenze" vedi C.C. n°57/2000.

TITOLO II

IL DOCUMENTO DI PIANO

Capitolo 7.0 – DISPOSIZIONI SULLA QUALITA' EDILIZIA E DELL'AMBIENTE

Art. 7.1 – NATURA, EFFICACIA E VALIDITA' TEMPORALE

Il documento di Piano è parte integrante del Piano di Governo del territorio ai sensi della L.R. 12.03.2005 n°12, ed è finalizzato a restituire un'impostazione strategica alle ipotesi di sviluppo locale.

Le sue previsioni non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Dette previsioni acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento dei diritti privati, all'approvazione dei relativi strumenti attuativi (per gli ambiti di trasformazione) o se confermate nel piano dei servizi o nel piano delle regole (per il restante territorio).

Fermo restando la validità a tempo indeterminato del PGT, il DdP deve essere verificato ed aggiornato con periodicità almeno quinquennale.

Art. 7.2 – CONTENUTI E FINALITA'

Il Documento di Piano ha i contenuti di cui alla L.R. 12/2005 art. 10 bis comma 3 e 4, in particolare:

- a) Definisce il quadro conoscitivo del territorio comunale, tenuto conto della programmazione di livello sovraordinato, dell'attuale assetto urbano ed extraurbano, delle caratteristiche paesistiche ed ecosistemiche, delle infrastrutture, dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio.
- b) Individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del Comune, verificandone la disponibilità (art.10 bis, comma 4, lettera a);
- c) Determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT (art. 10 bis c.4 lettera a);
- d) Determina le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali (art. 10 bis c. 4 lett. b);
- e) Dimostra la compatibilità delle politiche di intervento individuate con le risorse economiche attivabili dall'Amministrazione Comunale (art.10 bis comma 4 lett.b);
- f) Individua e regola gli ambiti di trasformazione (art. 10 bis, c.4, lettera c);
- g) Definisce eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione (art. 10 bis, c.4 lettera d).

Gli obiettivi di piano sono perseguiti nel rispetto dei principi di equità, sostenibilità, partecipazione.

Art. 7.3 – ATTI COSTITUTIVI DEL PGT

Sono atti costitutivi del Documento di Piano i seguenti elaborati:

- DP 01 - Inquadramento;
- DP 02 - Piano territoriale regionale;
- DP 02b - Piano territoriale regionale;
- DP 03a - Piano territoriale di coordinamento prov. di Lodi vigente;
- DP 03b - Piano territoriale di coordinamento prov. di Lodi vigente;
- DP 04a - Piano territoriale di coordinamento prov. di Lodi adeguamento;
- DP 04b - Piano territoriale di coordinamento prov. di Lodi adeguamento;

STUDIO P+L

Architettura Territorio Ambiente

P.zza V.Veneto, 10 – 27049 Stradella (Pv)

Email:studiopl.architerramb@gmail.com

DP 05 - Piano territoriale di coordinamento prov. di Piacenza;
DP 06- Suolo extraurbano (Dusaf);
DP 07 - Uso del suolo (Dusaf);
DP 08 - PGT – PRG, Comuni contermini (Dusaf);
DP 09a - PRG vigente – scala 1:10.000;
DP 09b - PRG vigente – scala 1:5.000;
DP 10a - Analisi sistema urbano;
DP 10b - Evoluzione nucleo urbano;
DP 11 - Rete ecologica regionale e provinciale;
DP 12 - Carta del paesaggio;
DP 13 - Viabilità;
DP 14 - Carta dei Vincoli – TAVOLA MODIFICATA
DP 15 - Tavola geologica;
DP 16 - Carta partecipata;
DP 17 - Stato di attuazione del PRG;
DP 18 - Individuazione degli ambiti di trasformazione – TAVOLA MODIFICATA
DP 19 - Sintesi delle previsioni di piano – TAVOLA MODIFICATA
DP 20 - Sensibilità paesistica – TAVOLA MODIFICATA
DP 21 - Percorsi architettonici e ambientali – TAVOLA MODIFICATA

Art. 7.4 – RAPPORTO CON GLI ALTRI ATTI DI PGT

Il DdP recepisce i contenuti del PdR in materia di individuazione degli ambiti dei tessuti urbani consolidati, dei tessuti agricoli extraurbani ed ambientali e degli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.

Il DdP stabilisce criteri ed indirizzi per la stesura del PdR, sulla base di tali indicazioni nel PdR si procede alla:

- Individuazione di adeguate classificazioni d'uso del territorio;
- Scelta di azioni specifiche da attuare sul territorio;
- Determinazione di un apparato normativo urbanistico ed edilizio finalizzato al raggiungimento degli obiettivi;
- Individuazione di opportuni principi di salvaguardia e valorizzazione delle aree a connotazione paesaggistico ambientale.

Il DdP recepisce i contenuti del PdS in materia di destinazioni pubbliche per la programmazione della dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale, ricomprendendo in esse anche i corridoi ecologici di valore paesistico.

Il DdP stabilisce indirizzi per la stesura del PdS, sulla base di tali indicazioni nel PdS si procede alla scelta:

- Scelta di azioni specifiche da attuare sul territorio;
- Definizione delle priorità e dei tempi per l'attuazione;
- Sostenibilità economica delle previsioni;
- Modalità di attuazione e gestione dei servizi e delle attrezzature.

Il DdP integra le proprie scelte con gli indirizzi normativi e le indicazioni progettuali contenuti nel Rapporto Ambientale allegato alla Valutazione Ambientale Strategica, di seguito denominata VAS, alla cui lettura si

rimanda.

Tali scelte sono recepite con specifiche disposizioni relative agli Ambiti di trasformazione ed agli ambiti di riconversione urbana, nonché con le norme d'ambito di cui ai successivi articoli.

Art. 7.5 – RIMANDO AD ULTERIORI DISPOSIZIONI

1. In caso di difformità e/o di incompatibilità, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono sui contenuti del DdP.
2. La disciplina nazionale e regionale vigente in materia di edilizia privata, edilizia pubblica, ecologica, ambiente e superamento delle barriere architettoniche si intende integralmente recepita nel DdP.
3. In caso di difformità tra elaborati grafici del DdP e le presenti Norme Tecniche di Attuazione, prevalgono queste ultime.

Art. 7.6 – INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli ambiti di trasformazione urbanistica sono individuati nelle previsioni di scenario di Piano (Tav. n° 18) e sono articolati come di seguito:

- Ambiti di trasformazione residenziale – ATR;
- Ambiti di trasformazione produttiva – ATP;
- Ambiti di riconversione urbana residenziale – ARU_r
- Ambiti di riconversione urbana commerciale – ARU_c

Non necessitano di variante al DdP, gli scostamenti di modesta entità rispetto ai perimetri individuati, finalizzati a rendere coerenti le previsioni con lo stato reale dei luoghi e/o con i limiti di proprietà.

L'eventuale suddivisione in sub-ambiti finalizzata alla coerenza con le proprietà interessate e/o comunque a facilitare l'avvio degli interventi, sarà ammessa senza procedura di variante al DdP, nel rispetto dei limiti esterni d'ambito e delle impostazioni generali dello stesso (infrastrutture e servizi).

Per le aree da destinare a servizi pubblici e per le urbanizzazioni primarie (viabilità) eventualmente individuate negli elaborati grafici, potranno essere approvate traslazioni in sede di piano attuativo, a condizione che sia dimostrata la maggior funzionalità della scelta rispetto al contesto ed agli obiettivi di piano e nel rispetto delle quantità minime previste.

Art. 7.7 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE / NON AMMESSE

Per la definizione e l'articolazione delle diverse destinazioni d'uso si applica quanto previsto al precedente art. 3.2.

Fermo restando la destinazione d'uso prevalente stabilita nelle schede allegate alle presenti norme (ambiti di trasformazione), nei comparti urbanistici individuati dal DdP si considerano non ammesse le seguenti funzioni:

- a) Ambiti a prevalente destinazione residenziale
 - Destinazione d'uso non ammesse
 - agricole – Ag
 - artigianale / industriale – I

commercio all'ingrosso – T2

attrezzature cimiteriali – AC3

attrezzature e impianti tecnologici – AT2 e AT3

Le destinazioni terziarie / direzionali sono ammesse in misura non superiore al 30% della Slp prevista.

b) Ambiti a prevalente destinazione produttiva

➤ Destinazione d'uso non ammesse

Residenziale – R

Agricola – Ag

Terziaria / direzionale T1 – T3 – T4

Attrezzature per l'istruzione – AI

Attrezzature private di interesse comune – P1

Attività produttive insalubri di prima e seconda classe (*vedi art. 216 Testo unico attività sanitarie DM n°59 / 1994*).

c) Ambiti a prevalente destinazione commerciale - terziaria

➤ Destinazione d'uso non ammesse

Residenziale – R

Agricola – Ag

Artigianale / industriale – I

Attrezzature e impianti tecnologici – AT2 e AT3.

d) Ambiti a prevalente destinazione turistico-ricettiva

➤ Destinazione d'uso non ammesse

Agricola – Ag

Residenziale – R ad eccezione dell'abitazione destinata al titolare e al personale

Artigianale / industriale – I

Commercio all'ingrosso – T2

Attrezzature cimiteriali – AC3

Attrezzature e impianti tecnologici – AT2 e AT3

Per quanto riguarda il settore commerciale, si richiamano le disposizioni generali di cui al PdR.

Capitolo 8.0 – DISPOSIZIONI PER LA MOBILITA'

Art. 8.1 – AMBITI PER LA VIABILITA'

Trattasi delle zone del territorio comunale in cui ricadono gli spazi pubblici esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione, allo stazionamento dei pedoni e veicoli in genere, comprensive delle relative fasce di rispetto e della rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

Oltre alla viabilità ordinaria, il DdP individua il sistema della viabilità di interesse paesistico, costituito dalla:

- “viabilità di struttura”, che comprende i tracciati di grande comunicazione regionale e nazionale (Ss 9 e Sp 145);
- “viabilità di fruizione panoramica ed ambientale”, che comprende i tracciati dai quali è possibile fruire il paesaggio con ampie e ricorrenti visuali ed i tracciati che attraversano per tratti significativi zone dotate di particolari caratteri paesistico – ambientali (tratto S.P. 145).

Il DdP persegue sia la conservazione e la valorizzazione dei caratteri di panoramicità e di fruibilità del paesaggio sia il controllo delle trasformazioni volto a garantire l'ordine ed il decoro delle aree che affacciano su tali percorsi.

Modalità di attuazione

In queste zone il DdP prevede azioni esclusive della Pubblica Amministrazione tramite intervento edilizio diretto o interventi di privati in attuazione delle previsioni del PGT, in tali spazi è prevista la realizzazione di elementi di arredo stradale e urbano, di sistemi di protezione dai rumori, dall'inquinamento derivanti dal traffico motorizzato, di eventuali servizi accessori.

L'indicazione grafica del tracciato delle strade veicolari e pedonali, dei nodi di confluenza di più strade e delle piazze, ha valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione o di modifica dell'opera, fermo restando il valore prescrittivo delle demolizioni previste e delle sezioni stradali rilevabili graficamente dalle tavole del PGT.

I tracciati di massima della viabilità in progetto di livello sovra locale e dei relativi nodi di confluenza, hanno un valore indicativo ai fini della redazione del tracciato definitivo delle Amministrazioni pubbliche competenti.

Le aree di proprietà privata interessate dalla previsione di tracciati della nuova viabilità pubblica sono interessate dall'applicazione di principi perequativi di cui al precedente articolo.

Prestazioni particolari:

Le fasce di rispetto della viabilità sono individuate graficamente negli elaborati del PGT e vengono definite dagli art. 16-17-18 del D.Lgs n° 285 del 20.04.1992 e dagli artt. 26-27 e 28 del Decreto Presidente della repubblica 16.12.1992 n°495 e succ. mod.

Nello specifico si rimanda alle NTA del Piano delle Regole all'art. 4.7 “Limite di rispetto della viabilità”.

- Lungo i tracciati della viabilità previsti dal PGT, l'ufficio tecnico comunale ha facoltà di prescrivere il rispetto di specifici allineamenti ed arretramenti della sede stradale per le nuove costruzioni e per

le recinzioni. Al fine di salvaguardare i futuri assetti della viabilità e la sicurezza stradale, tali allineamenti ed arretramenti potranno, per comprovati motivi, anche risultare maggiori delle distanze minime disposte dalla vigente normativa.

- Per i nuovi insediamenti regolamentati da piani attuativi e/o permessi di costruire convenzionati, occorre prevedere adeguati collegamenti con la viabilità esistente. Nello specifico dovranno essere evitati gli accessi diretti dei lotti edificabili alle strade provinciali; a tal fine potrà essere utilizzata la viabilità locale esistente o, quando necessita, la previsione di nuove strade di arroccamento che abbiano il compito di indirizzare il traffico nelle attuali intersezioni, al fine di limitare le interferenze con la viabilità principale per salvaguardare e migliorare la sicurezza.

La realizzazione dei nuovi innesti sulle strade provinciali e la modifica di quelli esistenti, sia in centro abitato che non, dovrà essere preventivamente autorizzata dai competenti uffici provinciali.

Art. 8.2 – AMBITI AUTOSTRADALI “A-1”

Trattasi del sedime occupato dall'infrastruttura autostradale denominata “A-1 – Milano – Napoli”.

L'ambito autostradale A-1 viene classificato come “Zona Omogenea F” sulla base del D.M. 1444/68.

Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

Prestazioni particolari:

Nel caso in cui debbano essere previste nuove Slp, si dovrà ricorrere ad un permesso di costruire convenzionato.

Si rimanda alle NTA del Piano delle Regole all'art. 4.7 “Limite di rispetto della viabilità” le specifiche in merito alle fasce di rispetto stradali.

Art. 8.3 – AMBITI FERROVIARI

Trattasi del sedime occupato dall'infrastruttura ferroviaria, dai relativi servizi ed impianti, dalla direzionalità connessa con il trasporto ferroviario, con l'esclusione degli insediamenti residenziali, gestita dalla società Trenitalia Spa.

L'ambito ferroviario viene classificato come zona omogenea “F” sulla base del DM 1444/68.

Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

Prestazioni particolari:

Nel caso in cui debbano essere previste nuove Slp, si dovrà ricorrere ad un permesso di costruire convenzionato. Le distanze di rispetto dal tracciato ferroviario, indicate negli elaborati progettuali del PGT, sono definite in riferimento all'art. 49 del D.P.R. del 11.07.1980 n°753.

In tale aree, salvo deroghe concesse dall'amministrazione competente, non sono ammessi interventi edilizi, ad esclusione della manutenzione straordinaria, del restauro e del risanamento conservativo.

Si rimanda alle NTA del Piano delle Regole all'art. 4.7 "Limite di rispetto della viabilità" le specifiche in merito alle fasce di rispetto ferroviario.

Art. 8.4 – AMBITO PER GLI IMPIANTI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE

Gli interventi per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti seguono i disposti del D.lgs n°32/1998 e della LR n°24/2004.

Nei distributori di carburante sono ammesse, in conformità alle disposizioni vigenti, le attività commerciali integrative e di servizio alla persona e ai mezzi di trasporto quali: pubblici esercizi, rivendita tabacchi e giornali, vendita di articoli per l'igiene della persona e di accessori per veicoli, riparazione e lavaggio dei veicoli, nel rispetto delle prescrizioni che seguono.

I nuovi distributori possono essere realizzati esterni al perimetro del centro abitato, ricomprese nella fascia di rispetto stradale.

Gli indici, i parametri e le prescrizioni per nuovi impianti e l'ampliamento di quelli esistenti sono i seguenti:

- $U_f = 0,1 \text{ mq/mq}$;
- $H = 5,00 \text{ mt}$ ad eccezione delle pensiline che potranno raggiungere i $7,00 \text{ m}$
- $R_c = 20\%$

Per gli impianti adiacenti al tessuto agricolo, occorre realizzare una fascia alberata ed arbustiva di larghezza pari ad almeno $5,00 \text{ m}$, lungo i lati dell'area pertinenziale confinante con il tessuto agricolo.

Nei nuovi impianti la distanza minima dalle strade per gli edifici è pari a 10 m , per le pensiline la distanza può essere ridotta a $7,50 \text{ m}$.

Gli impianti devono essere dotati di vasca per la raccolta delle acque di prima pioggia, le quali, unitamente alle acque nere, devono essere pre-trattate e convogliate al depuratore pubblico o, in alternativa, ad un idoneo impianto privato.

Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

Prestazioni particolari:

Nel caso in cui debbano essere previste nuove SIp, si dovrà ricorrere ad un permesso di costruire convenzionato.

Capitolo. 9.0 – SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO

Art. 9.1 - ECOSISTEMI

Area di pianura situata tra le Province di Lodi e Pavia, caratterizzata dalla presenza, da ovest a est, del fiume Po, del fiume Lambro (settore meridionale) e del Rio Mortizza, entrambi affluenti del Po. La parte a sud del fiume Po ricade nella regione Emilia Romagna.

Il Po costituisce l'area naturale più vasta presente nel settore, caratterizzata da ambienti fluviali diversificati, in particolare ghiareti, ambienti boschivi ripariali, prati stabili, seminativi, siepi e filari e paleovalle di elevato pregio naturalistico. È circondato da una matrice agricola che presenta anch'essa elementi di pregio in termini naturalistici. Particolarmente significativa risulta l'area di confluenza tra il Lambro e il Po. Il Rio Mortizza e il fiume Lambro appaiono caratterizzati da una naturalità residua di discreto valore naturalistico. In particolare si possono osservare siepi, filari e lembi boscati prossimi al canale stesso. Di elevatissimo valore naturalistico, malgrado la limitata superficie, è infine la Riserva Naturale di Monticchie, designata quale SIC e ZPS, un quadrilatero irregolare ai piedi del gradone naturale scavato dal Po e dal Lambro, caratterizzato da boschi igrofili planiziali e da ambienti agricoli ricchi di canali e sorgive e ospitante una colonia di ardeidi (garzaia) di circa 600 coppie (nitticore, garzette e aironi cenerini).

L'area nel suo complesso è caratterizzata da una matrice agricola estesa, con una urbanizzazione ancora contenuta, costituita da piccoli centri urbani.

La parte orientale è attraversata, da nord a sud, dall'autostrada A1, da una strada statale, dalla linea ferroviaria MI-PC e la linea ferroviaria ad alta velocità.

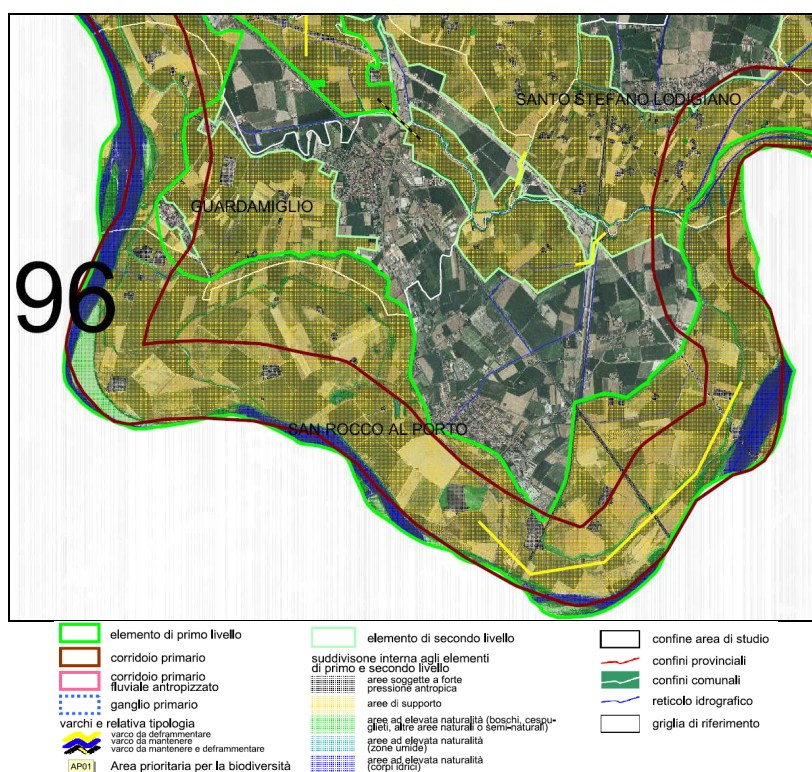


Figura 1 - Stralcio della Rete Ecologica Regionale (RER) approvata con DGR 8/8515 del 26 novembre 2008

L'assetto ecosistemico del territorio comunale risulta abbondantemente semplificato: sono presenti residui e discontinui caratteri naturali. In queste aree si è verificata, negli anni, la sostituzione della maggior parte degli ecosistemi naturali originari con neo-ecosistemi realizzati dall'uomo (campi coltivati, aree urbane). Inoltre si è avuta una generalizzata banalizzazione spinta degli ambienti extraurbani dovuta a cause concomitanti: l'industrializzazione dell'agricoltura, la prassi di adottare soluzioni di salvaguardia idraulica miranti essenzialmente alla regolarizzazione ed alla canalizzazione degli alvei dei corsi d'acqua, la realizzazione di grandi infrastrutture lineari in grado di costituire barriera per gli spostamenti degli esseri viventi sul territorio.

Elementi primari e di secondo livello

Fiume Po: definizione coefficiente naturalistico del DMV, con particolare attenzione alla regolazione del rilascio delle acque nei periodi di magra; conservazione gli ambienti perifluviali; conservazione dei boschi ripariali; ripristino delle lanche; mantenimento del letto del fiume in condizioni naturali, evitando la costruzione di difese spondali a meno che non si presentino problemi legati alla pubblica sicurezza (ponti, abitazioni); mantenimento delle fasce tampone; migliorare la connettività trasversale della rete idrica minore; mantenimento dei prati stabili polifiti; mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo; capitozzatura dei filari; mantenimento delle piante vetuste, della disetaneità del bosco e del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli; gestione delle specie alloctone; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci e degli anfibi; mantenimento dei siti riproduttivi, nursery e rifugi di chirotteri e uccelli; conservazione degli ambienti perifluviali quali bodri, lanche, sabbioni, ghiareti, isole fluviali, boschi ripariali più o meno igrofili tipo saliceti, alnete, ecc; incentivare la gestione naturalistica dei pioppeti industriali.

Varco da de frammentare

- a sud dell'abitato, a confine con la regione Emilia Romagna, al fine di permettere il superamento dell'autostrada A1, della linea ferroviaria MI-PC.
- a sud del colatore Mortizza, per consentire l'attraversamento della linea ferroviaria MI-PC.

Criticità riscontrate

- Infrastrutture lineari: l'area lombarda orientale è attraversata, da nord a sud, all'autostrada A1, da una strada statale, dalla linea ferroviaria MI-PC e la linea ferroviaria ad alta velocità.

Cave, discariche e altre aree degradate: Necessario il ripristino della vegetazione naturale al termine del periodo di scavazione. Le ex cave possono svolgere un significativo ruolo di stepping stone qualora fossero oggetto di oculati interventi di rinaturalizzazione, in particolare attraverso la realizzazione di aree umide con ambienti prativi e fasce boscate ripariali.

Di seguito sono riportati degli stralci cartografici relativi alle aree di maggior interesse a livello comunale, non individuati negli strumenti urbanistici analizzati.



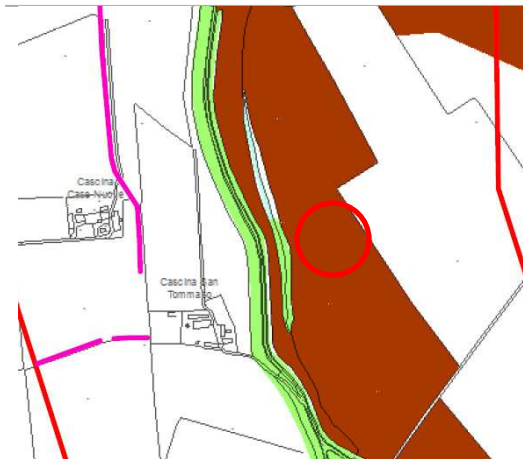
Sito di Interesse Nazionale (SIN) : "Saliceto di San Rocco al Porto"

L'immagine a sinistra riporta uno stralcio della tavola REL (Rete Ecologica Locale) del Comune di San Rocco al Porto; a destra una foto rappresentativa dell'area indicata dal cerchio rosso.



Zona di rilevanza naturalistica

Nell'immagine a sinistra è evidenziata con un cerchio rosso la presenza di un piccolo budrio in prossimità della cascina Baruffi, vicino al vecchio ponte di barche di San Rocco; a destra una foto rappresentativa dell'area.



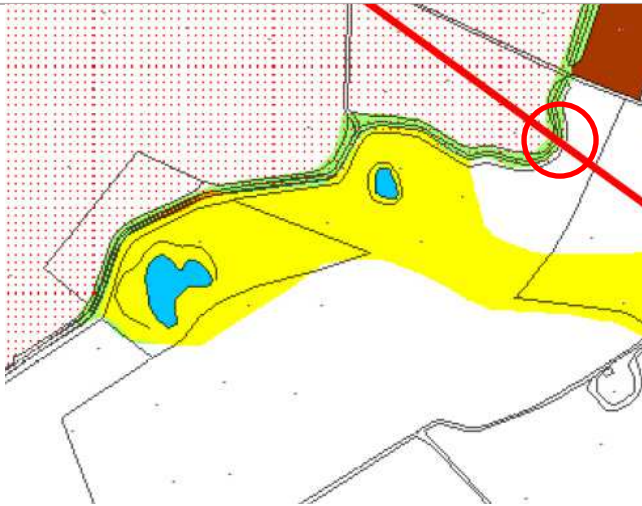
Lanca San Tommaso

A sinistra uno stralcio tratto dalla tavola REL del Comune di San Rocco al Porto; a destra fotografia della lanca (in prossimità della cascina San Tommaso) indicata in carta con il cerchio rosso.



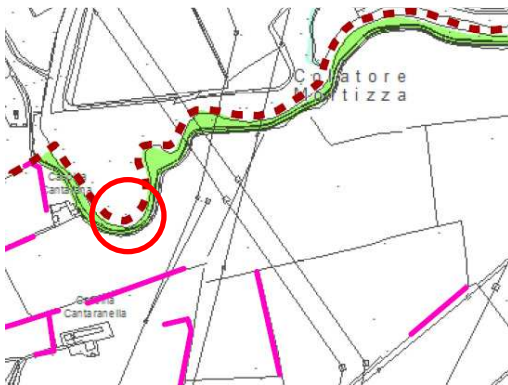
Sito di Interesse Nazionale (SIN) "Bodri di San Rocco al Porto".

L'immagine a sinistra riporta uno stralcio tratto dalla tavola della Rete Ecologica Locale del Comune di San Rocco al Porto; a destra fotografia del bodrio indicata in carta con il cerchio rosso.



Quercia secolare

Nell'immagine a sinistra è evidenziata con un cerchio rosso la presenza di un esemplare di Quercia di ragguardevoli dimensioni, fotografata nell'immagine a destra, situata in prossimità del SIN "Bodri di San Rocco al Porto".



Colatore Mortizza

Stralcio della tavola REL (immagine a sinistra): con il cerchio rosso è evidenziata la zona fotografata riportata nel riquadro a destra, raffigurante un tratto del colatore Mortizza di notevole valenza naturalistica vegetazionale e avifaunistica.



Nucleo di vegetazione isolata

Stralcio della tavola REL (immagine a sinistra): con il cerchio rosso è evidenziata un nucleo vegetazionale isolato in area extraurbana tra i campi coltivati in prossimità della cascina Sant'Aldo. La foto a destra ritrae l'area vegetata.

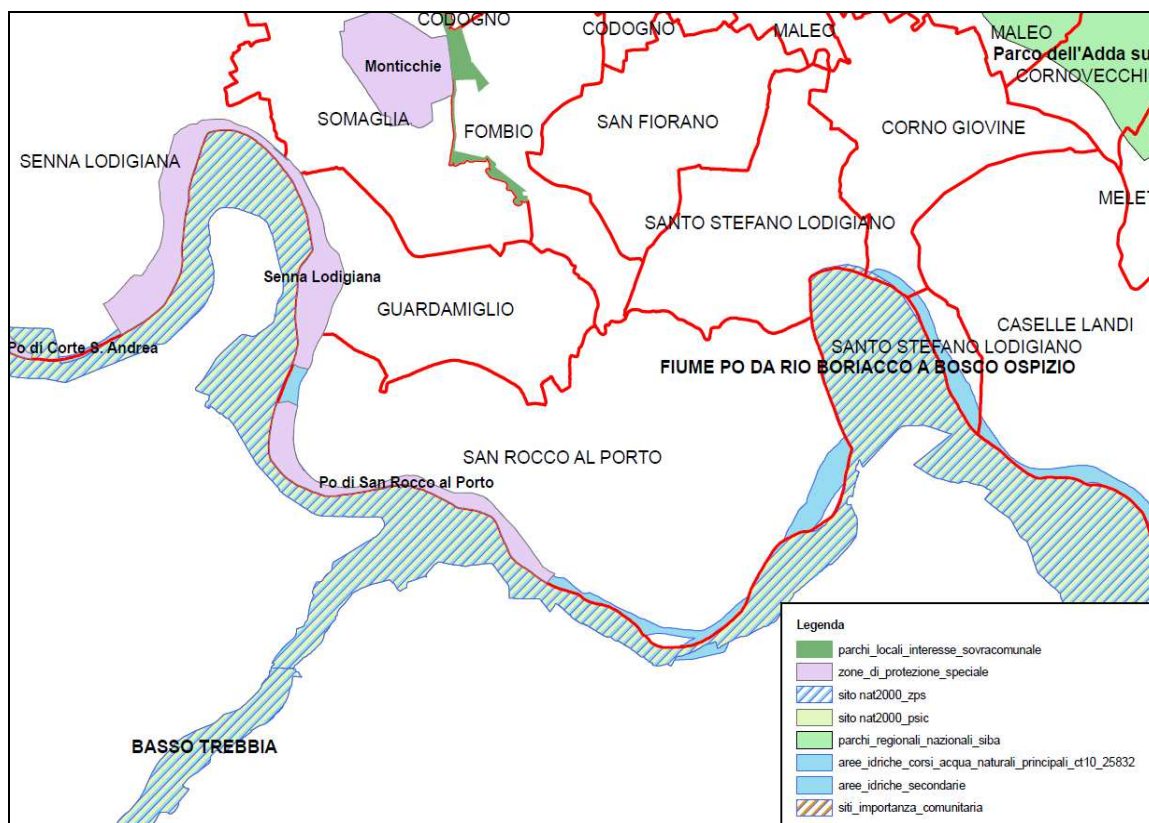
Art. 9.2 – NATURA 2000

Il territorio del comune di San Rocco al Porto ha la maggior parte dei suoli occupati da coltivi, in prevalenza seminativi semplici. Nel dettaglio, all'interno del perimetro del confine comunale sono presenti aree naturali tutelate (SIC IT2090701) che costeggiano il Fiume Po.

Uno degli aspetti caratterizzanti il territorio è la presenza di una vasta area, che circonda il paese facente parte di un corridoio di primo livello in cui sono favoriti processi di rinaturalizzazione spontanea.

Nel dettaglio le aree protette presenti sul territorio comunale e/o nelle immediate vicinanze sono:

AREE PROTETTE				
TIPO	NOME	CODICE RIFERIMENTO	DISTANZA DA AREA DI INTERVENTO (Km)	IPOTESI DI CORRELAZIONE
ZPS	Senna Lodigiana	IT2090501	corrispondenza	Da valutare con studio dedicato
ZPS	Po di San Rocco al Porto	IT2090701	corrispondenza	nessuna
ZPS	Fiume Po da Rio Boriacco a Bosco Ospizio	IT4010018	confinante	Da valutare con studio dedicato



Localizzazione delle aree protette in adiacenza o nelle vicinanze del comune di San Rocco al Porto

Art. 9.3 - MONITORAGGIO E INDICATORI

Il DdP e le sue varianti, ai sensi della direttiva 2001/42/CEE e dell'art. 4 della L.R. 12/2005, sono soggetti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione.

Il monitoraggio è considerato un elemento fondamentale del processo di VAS e consente di comprendere il ruolo e l'incidenza del Piano nelle tematiche ambientali.

La funzione principale del monitoraggio è di garantire la sostenibilità ambientale degli interventi previsti dal Piano. L'azione di monitoraggio degli effetti del Piano produce un flusso sistematico di informazioni che hanno la finalità di controllare l'attuazione delle previsioni di Piano, non solo dal punto di vista ambientale, ma anche dal punto di vista temporale e quantitativo.