



Comune di SAN ROCCO AL PORTO
Provincia di LODI

VARIANTE PARZIALE n.3/2014 AL PGT VIGENTE

PIANO DELLE REGOLE

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
DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE	3
Capitolo 1.0 – DISPOSIZIONI GENERALI	4
Art. 1.1 – CONTENUTI	4
Art. 1.2 – ELEMENTI COSTITUTIVI	5
Art. 1.3 – VALIDITA' ED EFFICACIA	5
Art. 1.4 – RAPPORTO CON GLI ALTRI ATTI DI PGT	5
Art. 1.5 – RIMANDO AD ULTERIORI DISPOSIZIONI	5
Capitolo 2.0 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI ATTUATIVE	6
Art. 2.1 – MODALITA' DI ATTUAZIONE	6
Art. 2.2 – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	6
Art. 2.3 – INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	6
Art. 2.4 – AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI	7
Art. 2.5 – ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI PREESISTENTI	7
Capitolo 3.0 – INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI DI RIFERIMENTO	8
Art. 3.1 – INDICI URBANISTICI	8
Art. 3.2 – PARAMETRI EDILIZI	9
Art. 3.3 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI	12
Art. 3.4 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI	12
Art. 3.5 – DISTANZE E ALTEZZE	14
Capitolo 4.0 – DISPOSIZIONI VINCOLISTICHE	17
Art. 4.1 – PIANO STRALCIO DELLE FASCE FLUVIALI DEL BACINO DEL PO	17
Art. 4.2 – LIMITE DI RISPETTO DEI POZZI IDROPOTABILI	17
Art. 4.3 – LIMITE DI RISPETTO CIMITERIALE	17
Art. 4.4 – LIMITE DI RISPETTO DEL DEPURATORE	18
Art. 4.5 – LIMITE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE	18
Art. 4.6 – LIMITE DI FASCIA 150 mt CORSI D'ACQUA VINCOLATI	18
Art. 4.7 – LIMITE DI RISPETTO DELLA VIABILITA'	19
Art. 4.8 – EDIFICI VINCOLATI	19
Art. 4.9 – LIMITE DI RISPETTO DEL METANODOTTO	20
Capitolo 5.0 – TESSUTI URBANI CONSOLIDATI	21
Art. 5.1 – GENERALITA'	21
Art. 5.2 – TESSUTO STORICO DI ANTICA FORMAZIONE – (A.F.)	21
Art. 5.3 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO AD ALTA DENSITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (TCR 1)	26
Art. 5.4 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A BASSA DENSITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (TCR 2)	27
Art. 5.5 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO (TCP)	29
Art. 5.5.1 – PUNTI VENDITA ALL'INTERNO DI AREE PRODUTTIVE	35

Art. 5.6 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE E RICETTIVO (TCc)	31
Art. 5.7 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE	32
Capitolo 6.0 – TESSUTI EXTRAURBANI AGRICOLI ED AMBIENTALI	33
Art. 6.1 – TESSUTO AGRICOLO (TA)	33
Art. 6.1.1 – AMBITO AGRICOLO DI FILTRO (art. 27.3 IN di PTCP)	35
Art. 6.1.2 – AMBITO AGRICOLO DI GOLENA PO (art. 27.4 IN di PTCP)	35
Art. 6.1.3 – AMBITO AGRICOLO DI PIANURA DI COLO (art. 27.8 IN di PTCP)	35
Art. 6.1.4 – NUCLEI RURALI: INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI	36
Art. 6.2 – AMBITI DI PREGIO AMBIENTALE	40
Art. 6.2.1 – ELEMENTI GEOMORFOLOGICI RILEVANTI (art. 28.1 IN di PTCP)	40
Art. 6.2.2 – ORLI DI TERRAZZO ED I DOSSI FLUVIALI (art. 22.1 IN di PTCP)	41
Art. 6.2.3 – BOSCHI DI LATIFOGIE, VEGETAZIONE RIPARIALE E COLTIVAZIONI LEGNOSE – VEGETAZIONALI RILEVANTI (art. 28.12 IN di PTCP)	41
Art. 6.2.4 – SIEPI E FILARI ALBERATI – AREE A FORTE CARATTERIZZAZIONE MORFOLOGICA, RETE DELL'ASSETTO IDRAULICO (art. 28.4 IN di PTCP)	42
Art. 6.3 – EDIFICI EXTRAGRICOLI ESISTENTI NEI TESSUTI AGRICOLI	43
Art. 6.4 – AMBITO SPECIALE IN AREA AGRICOLA (ditta Biogeco – C.na BERGHENTE)	43
Capitolo 7.0 – AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE.....	44
Art. 7.1 – AMBITO RICOMPRESO IN CLASSE 4 DI FATTIBILITA' GEOLOGICA (FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI)	44
Art. 7.2 – AMBITO A VERDE PRIVATO	44
Art. 7.3 – AMBITO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	45
Art. 7.4 – AREE PROTETTE	46
Capitolo 8.0 – DISPOSIZIONI DI URBANISTICA COMMERCIALE	47
Art. 8.1 – DEFINIZIONI DI SETTORE	47

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE

Capitolo 1.0 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.1 – CONTENUTI

1. Il Piano delle Regole, di seguito denominato PdR, costituisce uno dei tre atti in cui è articolato il PGT.
Le prerogative e i contenuti del Piano delle Regole sono indicati nell'art.10 della Legge regionale 11 marzo 2005 n°12 e smi.
2. Il Piano delle Regole:
 - a) Definisce, all'interno del territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
 - b) Indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - c) Individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - d) Contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'art.57, c.1 lettera b) della LR 11.03.2005 n°12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
 - e) Individua:
 - Le aree destinate all'agricoltura;
 - Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - Le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
3. Il Piano delle regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
4. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
 - a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
 - b) Consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
 - c) Rapporti di copertura esistenti e previsti;
 - d) Altezze massime e minime;
 - e) Modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
 - f) Destinazioni d'uso non ammissibili;
 - g) Interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004;
 - h) Requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.
5. E' assentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti già esistenti alla data di pubblicazione della LR n°12/2005, solo nella zona definita dal tessuto storico di antica formazione (A.F.), il recupero è ammissibile in conformità ai disposti degli artt.63-64-65 della LR 12/2005 e s.m.i.

Art. 1.2 – ELEMENTI COSTITUTIVI

Il PdR è costituito dalle seguenti tavole grafiche elaborati:

Tav. – PR01a_Rilievo del centro storico (scala 1:1000);

Tav. – PR01b_Disciplina del centro storico (scala 1:1000);

Tav. – PR02_Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli (scala 1:10.000-1:5.000-1:2000) – TAVOLE
MODIFICATE ;

Tav. – PR03_Individuazione dei nuclei rurali (scala 1:10.000);

Tav. – PR04_Individuazione degli ambiti agricoli strategici (scala 1:10.000) – TAVOLA MODIFICATA.

Allegati:

-Relazione tecnica;

-Norme tecniche di attuazione – NTA MODIFICATE.

Nella eventualità di differenze o discordanze tra elaborati grafici a differente scala, prevale la tavola con rapporto per piccolo di scala o maggior dettaglio; nella eventualità di discordanze tra indicazioni planimetriche ed indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione, prevalgono queste ultime.

Art. 1.3 – VALIDITA' ED EFFICACIA

1. Il PdR non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
2. Le indicazioni contenute nel PdR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
3. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di ambito indicate nel PdR.

Art. 1.4 – RAPPORTO CON GLI ALTRI ATTI DI PGT

Il Piano delle Regole disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal DdP in coerenza e coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.

Art. 1.5 – RIMANDO AD ULTERIORI DISPOSIZIONI

1. In caso di difformità e/o di incompatibilità, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono sul contenuto del PdR.
2. La disciplina nazionale e regionale vigente in materia di edilizia privata, edilizia pubblica, ecologia, ambiente e superamento delle barriere architettoniche si intende integralmente recepita nel PdR.

Capitolo 2.0 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI ATTUATIVE

Art. 2.1 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. L'attuazione del PdR avviene mediante intervento edilizio diretto, convenzionato e/o piano attuativo, nel rispetto delle prescrizioni generali e d'ambito contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
2. L'intervento edilizio diretto è subordinato a provvedimento abilitativo, nei casi e secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.
3. L'intervento edilizio convenzionato è subordinato alla stipula di una Convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo tra soggetto privato ed Amministrazione Comunale, relativamente all'attuazione degli ambiti specificamente individuati con apposito grafico nelle tavole di progetto.
4. Nell'ambito dei settori urbani identificati come "*Tessuto storico di antica formazione (A.F.)* ", è possibile ricorrere allo strumento del Piano Attuativo nei casi di interventi complessi e/o comportanti una riorganizzazione complessiva della maglia edilizia, che necessitano dell'approntamento di un Piano di Recupero ai sensi della L. n°457/1978.
5. Ogni attività che comporta trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi nei modi espressamente previsti dalla legge.
La disciplina applicabile agli interventi edilizi è quella vigente al momento della presentazione della domanda di provvedimento abilitativo.
Le sole previsioni del PdR non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici, ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, fatto salvo l'impegno, sottoscritto con apposito atto, dei richiedenti la trasformazione di realizzarle a proprie cure e spese secondo le prescrizioni comunali e quanto riportato all'art. 3.7 delle NTA DdP.

Art. 2.2 – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Gli interventi edilizi previsti sul patrimonio edilizio esistente sono i seguenti: *Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Demolizione con o senza ricostruzione, Ristrutturazione urbanistica*, così come definiti al successivo art. 3.4.

Art. 2.3 – INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

L'intervento edilizio di tipo "*Nuova costruzione*", così definiti al successivo art. 3.4, avviene nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi, delle modalità di attuazione e delle prescrizioni specifiche che il PR fissa, per ciascun tessuto e/o ambito di propria competenza.

Sono da considerarsi interventi di nuova costruzione anche gli interventi di demolizione con ricostruzione, previo consenso da parte dell'ufficio tecnico comunale.

Art. 2.4 – AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

1. Nelle zone totalmente o parzialmente edificate alla data di adozione del PGT, in base all'edificazione già realizzata sono considerate di pertinenza degli edifici esistenti le aree così risultanti dai precedenti provvedimenti abilitativi edilizi.

2. Tali aree non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti, salvo porzioni che risultino in eccedenza rispetto ai suddetti provvedimenti abilitativi edilizi o, in assenza di questi, rispetto all'area minima necessaria per realizzare un nuovo edificio delle medesime dimensioni, applicando le prescrizioni del PGT. Per tale verifica si assume l'indice di utilizzazione fondiaria Uf applicabile sul lotto considerato e si rapporta ad esso la Superficie lorda di pavimento (Slp) esistente.

Art. 2.5 – ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI PREESISTENTI

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT non rispondenti alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione non potranno subire modifiche, se non in funzione dell'adeguamento alle disposizioni in esse contenute ed in particolare alla destinazione d'uso.

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

Capitolo 3.0 – INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI DI RIFERIMENTO

Art. 3.1 – 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:

- a) Strade;
- b) Spazi di sosta o parcheggio
- c) Fognature;
- d) Rete idrica;
- e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) Cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e infrastrutture;
- g) Pubblica illuminazione;
- h) 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. 3.2 – 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 artificiali 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 essiccazione 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. 3.3 – 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. 3.4 – 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 roulottes, 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. 3.5 – 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 finestate, 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 formano oggetto di piani attuativi o di Permessi di costruire convenzionati con previsioni piani 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 PROPRIETA' 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 piani volumetriche.

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 finestate 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 la modalità di cui agli art. 8.1, 8.2, 8.3 del DdP.

Capitolo 4.0 – DISPOSIZIONI VINCOLISTICHE

Art. 4.1 – PIANO STRALCIO DELLE FASCE FLUVIALI DEL BACINO DEL PO

1. Le norme del "Piano stralcio delle fasce fluviali del bacino del Po" di cui al Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri del 24.7.1998 prevalgono ai contenuti del PGT.

2. Il PdR riporta con apposita simbologia nei propri elaborati cartografici:

- Il limite della fascia A;
- Il limite della fascia B;
- Il limite della fascia C;

Le disposizioni vigenti in tali contesti territoriali sono contenute nell'adeguamento dello studio Geologico del territorio comunale redatto dal dr. Geol. Marco Daguti, costituente parte integrante del presente strumento urbanistico ed alla cui lettura si rimanda.

3. Per quanto non in contrasto, valgono le disposizioni di cui al TITOLO III (*Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'Agricoltura*) della L.R. n°12/2005 e smi.

Art. 4.2 – LIMITE DI RISPETTO DEI POZZI IDROPOTABILI

Relativamente ai pozzi idrici destinati al consumo umano, individuati con apposita simbologia negli elaborati grafici del PdR, valgono le seguenti indicazioni:

1. Zona di tutela assoluta, prevista ai sensi del DPR del 24 maggio 1988 n°236 art.5 e nel titolo III del D.lgs 152/2006; tale zona è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio, inoltre è stata attribuita la classe 4 di fattibilità geologica.

2. Zona di rispetto, prevista ai sensi del DPR del 24 maggio 1988 n°236 art. 6 e nel titolo III del D.lgs 152/2006; tale zona è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata è compresa in un raggio di circa 200 mt. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo e spargimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque proveniente da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali, centri di raccolta demolizione e rottamazione di autoveicoli, pozzi perdenti ecc.

Art. 4.3 – LIMITE DI RISPETTO CIMITERIALE

L'ambito di rispetto cimiteriale è individuato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PGT, in

riferimento alla normativa vigente.

All'interno di tale ambito sono vietati: la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati. Per gli edifici preesistenti sono ammessi gli interventi Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.

Per ragioni di interesse pubblico nell'ambito di rispetto cimiteriale possono essere realizzate piste ciclabili, parcheggi ad uso esclusivo del cimitero e cabine di trasformazione.

Art. 4.4 – LIMITE DI RISPETTO DEL DEPURATORE

L'ambito di rispetto dell'impianto di depurazione è individuato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PGT, in conformità con la delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4.2.1977 e s.m.i.

All'interno di tale ambito sono vietati: la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati; gli interventi su edifici preesistenti che comportino variazione di volume o di SIp, ad esclusione dei volumi tecnici dovuti alla necessità di adeguamenti igienici e tecnologici.

Per ragioni di interesse pubblico nell'ambito di rispetto del depuratore, possono essere realizzate piste ciclabili, parcheggi e cabine di trasformazione.

Art. 4.5 – LIMITE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE

I tracciati degli elettrodotti di alta tensione ricadenti nel territorio comunale è individuato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PGT.

Per la determinazione delle fasce di rispetto si dovrà fare riferimento all'obiettivo di qualità di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 8.7.2003 "fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti ed alla portata di corrente in servizio normale dell'elettrodotto, e nel DM del 29.05.2008.

All'interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

Art. 4.6 – LIMITE DI FASCIA 150 mt CORSI D'ACQUA VINCOLATI

Gli elaborati grafici del PGT individuano con apposita simbologia le fasce di mt 150 dei corsi d'acqua (fiume Po, colatore Mortizza) iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11.12.1933 n°1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 mt ciascuna.

All'interno di tali fasce i progetti di opere che si intendono eseguire sono assoggettati a preventiva autorizzazione ai sensi della Parte III, titolo I, Capi IV e V D.Lgs 22.01.2004 n°42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. n°137 6.7.2002.

Così come disposto dall'art. 142 del D.Lgs 42/2004 non sono soggetti a preventiva autorizzazione paesistica:

- a) le aree delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B dallo strumento urbanistico di allora;
- b) limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione, comunque diverse da quelle

indicate al punto precedente (a), le quali ricadevano nei centri edificati perimetrali all'art. 18 della L. 865 del 22/10/1971.

Art. 4.7 – LIMITE DI RISPETTO DELLA VIABILITA'

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

Le aree così delimitate (fascia di rispetto), pur avendo specifiche destinazioni funzionali in base allo loro collocazione territoriale, sono destinate alla salvaguardia del tracciato e soggette alle seguenti limitazioni: è ammessa unicamente la realizzazione di nuove strade, corsie di servizio, piste ciclabile, ampliamento delle carreggiate esistenti e relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori ecc.

Potranno inoltre essere consentite sistemazioni varie di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, aree di parcheggio e stazioni di servizio e di rifornimenti carburanti nel rispetto sulle norme sugli accessi.

Nel caso in cui, un lotto edilizio, sia gravato in tutto o in parte dalla fascia di rispetto viabilistica e possa generare una potenzialità edificatoria, quest'ultima potrà essere utilizzata solo all'interno della stessa proprietà.

Art. 4.8 – EDIFICI VINCOLATI

Nel territorio comunale esistono alcuni fabbricati di interesse storico architettonico che sono vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004. Le tipologie di vincolo identificate dalla legislazione vigente sono essenzialmente due:

- ❶ La prima categoria, per cui la prescrizione di salvaguardia viene sancita da uno specifico decreto di vincolo;
- ❷ La seconda categoria, in cui rientrano tutti i beni di proprietà pubblica che rivestono interesse storico e artistico, che sottoposti alla salvaguardia prevista dalla medesima legge anche se non sono oggetto di uno specifico vincolo (art. 12 D.Lgs 42/2004);

Gli edifici vincolanti con specifico decreto sono:



01. Chiesa parrocchiale di San Rocco al Porto



02. Chiesa parrocchiale di San Pietro Apostolo (frazione Mezzana Casati)



03. Parte di Palazzo Municipale (edificio color rosso)

Art. 4.9 – LIMITE DI RISPETTO DEL METANODOTTO

- 1.L'ambito di rispetto del tracciato interrato del metanodotto è individuato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PGT.
- 2.Nell'eventuale ubicazione di nuovi insediamenti, occorre tenere in debita considerazione quanto stabilito nell'art. 2.4.3 del DM 24.11.1984 "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità superiore a 0,8".

Capitolo 5.0 – TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

Art. 5.1 – GENERALITA'

In base a quanto previsto dalla LR 12/2005 – art. 10 c.1 il PdR definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi libere intercluse o di completamento.

Detti ambiti sono articolati come segue:

- a) Nuclei di antica formazione;
- b) Tessuto urbano di recente formazione nelle sue differenti caratterizzazioni funzionali e morfologiche;
- c) Aree destinate al verde privato;
- d) Attività agricole in ambito urbano.

Per ogni ambito il PdR definisce le modalità d'intervento, le destinazioni d'uso ammesse e/o compatibili, gli indici ed i parametri di edificazione, le regole morfologiche ed architettoniche (ove necessario), eventuali criteri perequativi, compensativi e/o di incentivazione.

Art. 5.2 – TESSUTO STORICO DI ANTICA FORMAZIONE – (A.F.)

Nell'ambito del tessuto urbano consolidato il PdR individua i nuclei di antica formazione e li sottopone a specifica regolamentazione in ragione degli obiettivi di tutela contenuti nel DdP e secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 – art. 10 c. 2 e 3.

Sono compresi nella perimetrazione sia gli spazi privati (edificati e non) che quelli pubblici destinati ad attrezzature pubbliche, strade, piazze.

I nuclei di antica formazione, così definiti sono considerati "Zone di recupero" ai sensi della L. n°457 del 5/8/1978 e in "Zona Omogenea A" sulla base del D.M. 1444/68.

In questo ambito in recepimento del nuovo art.23 bis DPR n°380/2001 e smi, introdotto dall'art.30 c.1, lettera f) L. n°98/2013, NON è applicabile la S.C.I.A. per interventi di demolizione e ricostruzione o per varianti a permessi di costruire comportanti modifiche della sagoma.

➤ Destinazioni d'uso non ammissibili:

Ai sensi della LR 12/2005 art. 10 c. 3f, all'interno dei nuclei di antica formazione come sopra perimetrati, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Ag - Agricole;
- I - Artigianale – industriale;
- T2 - Commercio all'ingrosso;
- AT - Attrezzature e impianti tecnologici;
- AC3 - Attrezzature cimiteriali;

➤ Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf = Uf esistente

H = H esistente

Per le operazioni di risanamento ed altri interventi conservativi ammessi secondo le successive modalità d'intervento, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

Nel caso di interventi sostitutivi, se ammessi, si applicherà l'indice fondiario esistente con un massimo di Uf 0,65 mq/mq.

Comunque è consentito un ampliamento "una tantum" di mq. 35 di SIp per unità edilizia, finalizzato ad un adeguamento igienico sanitario e funzionale.

➤ Interventi ammessi e modalità attuative:

Il quadro di riferimento normativo dei nuclei di antica formazione, individua gli interventi ammessi, con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3.4 delle presenti norme e nel rispetto delle prescrizioni Tipo-Morfologiche di cui ai commi successivi e delle disposizioni paesistiche.

A prescindere dalle modalità di cui sopra, gli interventi che comportano un incremento del peso insediativo e/o urbanistico sono assoggettati a Permesso di costruire convenzionato (PCC) o a Piano attuativo (PR, PII ecc) a giudizio del Comune, ed in relazione all'entità complessità dell'intervento stesso. In ambedue i casi, la convenzione dovrà avere i contenuti della L. n°122/89 per il reperimento dei parcheggi pertinenziali.

Sarà comunque obbligatorio il ricorso al Piano attuativo nei seguenti casi:

- a) Interventi di riorganizzazione volumetrica, ivi compresi quelli di demolizione e ricostruzione con diversa collocazione dei volumi rispetto a quelli preesistenti, riguardanti più unità urbanistiche;
- b) Interventi di ristrutturazione urbanistica, che incidono anche sugli spazi pubblici e/o di uso pubblico esistenti o previsti.

➤ Criteri per la valutazione dell'incremento insediativo e/o urbanistico e per il reperimento delle conseguenti aree a standard:

In relazione a quanto previsto al precedente comma, un intervento comporta incremento del peso insediativo e/o urbanistico quando:

1. determina un aumento > a 300 mc di volume residenziale (pari ad 2 abitanti teorici calcolati attribuendo 150 mc/ab.), ottenuto anche mediante il riuso di rustici e/o accessori;
2. qualora si preveda cambio di destinazione d'uso per l'insediamento di nuove attività produttive (solo se ammesse), terziarie o commerciali, nei seguenti casi:
 - a) da produttivo a terziario;
 - b) da residenziale a terziario.

Non determina incremento del peso insediativo l'ampliamento di attività esistenti e compatibili con quelle ammesse nell'ambito dei nuclei storici, purchè compreso entro il limite del 50 % della SIp esistente alla data di adozione del PGT e con un massimo di:

- mq. 150 per edifici a destinazione artigianale di servizio;
- mq. 100 per edifici a destinazione terziaria;

Sono fatte salve le norme sul reperimento dei parcheggi privati, nella quantità minima di 1 mq ogni 10 mc di Volume.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzare dette aree nell'ambito di intervento, è consentita la

monetizzazione parziale o totale delle stesse. In particolare, per gli interventi a destinazione terziaria, la monetizzazione non potrà essere superiore alla metà della SIp complessiva realizzata. Il restante 50% dovrà essere destinato a parcheggi di uso pubblico nell'ambito di intervento o in altra area posta a distanza non superiore ai 150 m dall'intervento stesso.

➤ **Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche:**

A specificazione ed integrazione delle modalità d'intervento, valgono le seguenti disposizioni:

a.1) Edifici soggetti ad interventi di manutenzione straordinaria

Il criterio della manutenzione straordinaria si applica a quegli edifici coerenti e/o in contrasto con le caratteristiche morfologico-strutturale della zona, che a seguito di sostanziali recenti interventi di rinnovamento tipologico, strutturale e distributivo, non necessitano di imminenti opere di trasformazione edilizia tali da condurli ad organismi edilizi in tutto o in parte diversi dal precedente.

La finalità dell'intervento è il mantenimento e la conservazione della attuali condizioni generali dell'edificio, da conseguire attraverso opere e modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo della singole unità immobiliari.

E' obbligatorio:

- 1) Conservare eventuali elementi decorativi di pregio;
- 2) Conservare le parti superstiti delle strutture verticali (murature perimetrali e di spina) e di quelle orizzontali quando trattasi di strutture voltate o di solai in legno di pregevole finitura.
- 3) Conservare tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.)
- 4) Eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse o che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

E' consentito:

- 5) Sostituire le finiture esterne, con l'accortezza di conservare e gli elementi decorativi di pregio;
- 6) Rinnovare e sostituire parti strutture, anche portanti, tra cui coibentare e sostituire integralmente il manto di copertura;
- 7) effettuare interventi edilizi con ampliamento "una tantum" massimo di 15 mq di SIp, per singola unità abitativa, finalizzato ad un adeguamento igienico-sanitario e funzionale, fatto salve i diritti di terzi.
- 8) Modificare l'assetto distributivo di singole attività immobiliari, anche con opere che comportino aggregazione o suddivisione di unità immobiliari purchè non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio e non interessino parti comuni;
- 9) Sono consentite lievi ed essenziali modifiche alle aperture esterne, per esigenze igienico – sanitarie e comunque nel rispetto delle dimensioni ricorrenti e di un ordinato disegno della facciata. Qualora i locali non siano già dotati di finestre idonee a garantire un'adeguata aeroilluminazione, è consentita la formazione di aperture a cavedio al fine di ricavare finestre verticali di dimensioni limitate a soddisfare i rapporti illuminanti definiti dal Regolamento locale d'igiene.

a.2) Edifici soggetti ad interventi di risanamento conservativo

Il criterio di risanamento conservativo si applica a quegli edifici che, nonostante gli interventi di

rinnovamento stratificatisi nel tempo, presentano ancora un riconoscibile impianto tipologico ampiamente recuperabili e garanti di un riutilizzo attuale ed ancora sostanzialmente vitale.

La finalità dell'intervento è la salvaguardia del valore storico-ambientale dell'edificio da conseguire attraverso la conservazione della distribuzione, della tecnologia edilizia e della morfologia dell'edificio.

E' obbligatorio:

- a) Conservare le facciate esterne ed interne e le loro partiture, i volumi esistenti, l'andamento dei tetti e dell'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, portali ecc.);
- b) Conservare le strutture originarie verticali (murature perimetrali e di spina) e di quelle orizzontali quando trattasi di strutture voltate o di solai in legno di pregevole fattura;
- c) Conservare e/o ripristinare le aperture originali;
- d) Conservare gli impianti scala ed i collegamenti orizzontali (ballatoi, ringhiere, logge) originali, caratterizzanti la tipologia del fabbricato; lo spostamento è consentito in caso di comprovata inidoneità funzionale della localizzazione originaria;
- e) Eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse o che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

E' consentito:

- a) Realizzare opere di consolidamento statico delle fondazioni, delle murature, delle volte e dei solai;
- b) Installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente con ventilazione forzata;
- c) Traslare i solai privi di valore architettonico fino a cm 50 dalla loro posizione originale, sempre che questo intervento non richieda modifiche nella posizione delle finestre della facciata su strada o principali;
- d) Introdurre nuove scale, quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- e) Dare nuovi allineamenti e dimensioni alla partitura delle finestre ed introdurre nuove aperture solo sulle facciate interne purchè queste non abbiano pregevoli connotati architettonici.

a.3) Edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia con mantenimento della sagoma

Si tratta di edifici il cui interesse è legato all'insieme storico ambientale di appartenenza più che alle singole tipologie o funzioni. Il principio generale adottato è quello teso alla conservazione degli elementi essenziali della morfologia e della tipologia, e della ricomposizione degli elementi di facciata con criteri volti alla reinterpretazione critica della morfologia del tessuto edilizio di impianto storico:

In particolare:

- 1) E' ammesso il rifacimento di parti strutturali dell'edificio; in particolare è ammesso il rifacimento e la traslazione dei solai (compreso quello di copertura nei limiti di cui al punto successivo) con mantenimento, delle volte e dei solai lignei di pregio;
- 2) E' ammessa la traslazione del tetto (mantenendone la forma) per comprovate esigenze igienico-sanitarie, senza tuttavia poter superare l'altezza degli edifici continui e comunque con un massimo di cm. 40;
- 3) E' ammessa la modifica distributiva interna e dei collegamenti verticali;
- 4) Sono ammesse modifiche alle aperture esterne, nel rispetto delle dimensioni ricorrenti nel contesto e di un ordinato disegno della facciata;

- 5) Gli elementi esterni quali scale, balconi, tettoie ecc. devono conformarsi per forma e dimensione a quelle tipiche della tradizione locale.
- 6) E' possibile per provate motivazioni di carattere statico, procedere alla totale demolizione e ricostruzione dell'edificio, nel pieno rispetto della sagoma e della collocazione originaria, nonché delle norme estetiche generali.

a.4) Edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia con mutamento della sagoma

Si tratta di edifici privi di interesse architettonico ed ambientale o in condizioni di particolare degrado.

Principio generale: ripristino di un corretto rapporto con il contesto interessato.

Questi interventi, oltre alle norme estetiche generali, dovranno rispettare le seguenti disposizioni architettonico – compositive:

- a) Scelta tipologica e distributiva dei volumi rapportata all'impianto storico esistente;
- b) Attenzione nella articolazione dei prospetti su strada, con obbligo di rispettare i rapporti dimensionali delle aperture esterne, i materiali e le tipologie costruttive, in funzione delle caratteristiche architettoniche degli edifici limitrofi e del tessuto storico nel suo complesso;
- c) Obbligo di allineamento lungo strada.

a.5) Ambiti soggetti a Riqualificazione urbana (ARU..)

Gli ambiti soggetti a riqualificazione urbana sono paragonabili ai Piani di recupero di iniziativa privata di cui all'art. 3 della Legge n°457/1978 e delimitati con la deliberazione prevista dall'art. 27 della stessa legge.

Sono assoggettati ad ambito di riqualificazione urbana gli interventi che comportano la riorganizzazione dell'assetto urbanistico di un comparto interessato da costruzioni di scarso valore storico architettonico e caratterizzati dalla modalità di intervento "Ristrutturazione".

a.6) Demolizione senza ricostruzione

Il criterio della demolizione senza ricostruzione riguarda quelle parti di edifici estranee all'impianto originario, aggiunte e superfetazioni prive di valore architettonico in contrasto con la tipologia dell'edificio e con il tessuto circostante.

Trattasi di edifici accessori alla residenza di recente costruzione, con carattere di precarietà, realizzati con materiali di fortuna, in contrasto con il tessuto circostante.

Il rilascio di qualsiasi provvedimento abilitativo relativo agli edifici di cui fa parte l'edificio secondario è subordinato alla demolizione di quest'ultimo, con l'obbligo di ripristino dell'area occupata dal medesimo.

A tali interventi possono essere applicate forme di compensazione urbanistica.

a.7) Edifici soggetti a specifica tutela

Per gli edifici soggetti a specifico provvedimento di tutela ai sensi della vigente legislazione in materia (D.Lgs n°42/2004), quand'anche non evidenziato sugli elaborati del PGT, gli interventi dovranno essere preventivamente concordati con la competente Soprintendenza ai Beni Culturali ed Architettonici e dalla stessa formalmente autorizzati.

➤ **Prescrizioni particolari:**

Le tavole relative alle modalità d'intervento individuano le aree che dovranno essere mantenute libere anche mediante demolizione e riposizionamento di volumi incongrui e/o di superfetazioni. Tale delimitazione può essere derogata nell'ambito di piani attuati e/o permessi di costruzione convenzionati, qualora una diversa proposta opportunamente rappresentata e documentata sia ritenuta dall'Amministrazione comunale migliorativa e più coerente con l'assetto urbanistico-ambientale del contesto interessato.

Art. 5.3 –TESSUTO URBANO CONSOLIDATO AD ALTA DENSITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (TCR 1)

Trattasi del tessuto urbano prevalentemente residenziale, presente nelle diverse parti dell'agglomerato urbano e ai margini del tessuto di antica formazione. Pur essendo sostanzialmente privo di valori storico-architettonici ed ambientali da salvaguardare, tale contesto urbano, caratterizzato dalla presenza di edifici pluripiano, conserva in taluni casi un impianto urbanistico riconoscibile con tipologie edilizie tradizionali. Il tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale – TCR1 viene classificato come "Zona Omogenea B" sulla base del D.M. 1444/68.

➤ **Destinazioni d'uso non ammissibili:**

Negli ambiti prevalentemente residenziale del tessuto urbano di recente formazione, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Ag - Agricole;
- I - Artigianale – industriale;
- T2 - Commercio all'ingrosso;
- AT - Attrezzature e impianti tecnologici;
- AC3 - Attrezzature cimiteriali;

➤ **Parametri urbanistici ed edilizi:**

In caso di ristrutturazione edilizia

Uf = Uf esistente

H = H esistente

In caso nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:

Uf = massimo 0,60 mq/mq

Rc = 40%

H = 9,50 mt

➤ **Modalità di attuazione:**

Nel tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale, l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

➤ **Prescrizioni particolari:**

Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto all'indice Uf, sono consentiti interventi di ampliamento "una tantum", per motivi di carattere igienico sanitario e funzionale, fino ad un massimo di 35 mq di SIp per unità edilizia.

Devono in ogni caso essere rispettate le altezze massime e le distanze dai confini e tra i fabbricati prescritte dalle presenti norme

E' comunque consentito avviare attività di artigianato di servizio (*) con una SIp max di 150 mq .

I corpi accessori come box-auto e legnaie, se costruiti a distanza di mt. 3 o a confine di proprietà, dovranno avere altezza massima misurata al colmo della copertura non superiore ai mt. 3.

Tale altezza dovrà essere calcolata come media tra le altezze dei corpi accessori presenti nei due lotti limitrofi.

Nel caso di interventi a confine tra lotti con differenza di quota superiore a mt. 0,50, occorrerà ottenere l'assenso scritto del proprietario del lotto posto a quota inferiore.

() Viene definito artigianato di servizio l'attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici. L'esercizio di tale attività è normalmente compatibile con la residenza. Non sono comprese nella presente definizione le attività di produzione seriale ed automatica, nonché le attività rumorose, inquinanti o comunque moleste.*

Art.5.4 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A BASSA DENSITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (TCR 2)

Trattasi del tessuto consolidato prevalentemente residenziale di recente edificazione, posto al margine dei tessuti consolidati più densi, caratterizzato da un'edilizia rada con tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari; esso rappresenta inoltre il tessuto di minore consistenza edilizia presente nei nuclei funzionali.

In tale tessuto si riscontra la presenza di alcuni lotti liberi, di dimensione contenuta ed adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a saturazione della maglia edilizia esistente ed a completamento e ricucitura dei bordi periurbani.

Il tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale – TCR2 viene classificato come "Zona Omogenea B" sulla base del D.M. 1444/68.

Sono inoltre compatibili:

artigianato di servizio (piccole officine, laboratori artigianali) con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore all'esistente, al momento di adozione del Piano di Governo del Territorio (PGT).

➤ **Destinazioni d'uso non ammissibili:**

Negli ambiti prevalentemente residenziale del tessuto urbano di recente formazione, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Ag - Agricole;
- I - Artigianale – industriale;
- T2 - Commercio all'ingrosso;

AT - Attrezzature e impianti tecnologici;

AC3 - Attrezzature cimiteriali;

► Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di ristrutturazione edilizia

Uf = Uf esistente

H = H esistente

In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:

Uf = massimo 0,30 mq/mq

Rc = 30%

H = 9,50 mt

► Modalità di attuazione:

Nel tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale, l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

► Prescrizioni particolari:

Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto all'indice Uf, sono consentiti interventi di ampliamento "una tantum", per motivi di carattere igienico sanitario e funzionale, fino ad un massimo di 35 mq di Slp per unità edilizia.

Devono in ogni caso essere rispettate le altezze massime e le distanze dai confini e tra i fabbricati prescritte dalle presenti norme.

Lungo i lati dei lotti che confinano con il tessuto agricolo e/o con zone edificabili aventi destinazioni d'uso diversa dalla residenza, si prescrive, quale opera di mitigazione ambientale, la realizzazione di una fascia alberata, di larghezza min. di 3 m, dotata di essenze arboree autoctone ad alto fusto, le cui caratteristiche debbono costituire parte integrante e sostanziale della pratica edilizia oggetto del provvedimento abilitativo.

E' comunque consentito avviare attività di Artigianato di servizio (*) con una Slp max di 150 mq .

I corpi accessori (box-auto e legnaie, ecc.) se costruiti a distanza di mt. 3 o a confine di proprietà, dovranno avere altezza massima misurata al colmo della copertura non superiore ai mt. 3.

Tale altezza dovrà essere calcolata come media tra le altezze dei corpi accessori presenti nei due lotti limitrofi. Nel caso di interventi a confine tra lotti con differenza di quota superiore a mt. 0,50, occorrerà ottenere assenso scritto del proprietario del lotto posto a quota inferiore.

() Viene definito artigianato di servizio l'attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici. L'esercizio di tale attività è normalmente compatibile con la residenza. Non sono comprese nella presente definizione le attività di produzione seriale ed automatica, nonché le attività rumorose, inquinanti o comunque moleste.*

Art. 5.5 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO (TCP)

Trattasi del tessuto consolidato con prevalenza di funzioni produttive artigianali ed industriali, di recente inserimento con ricorrenti tipologie produttive.

Esso ricomprende anche alcuni lotti liberi di dimensione contenuta, situati ai margini del tessuto urbano consolidato produttivo ed adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a completamento degli insediamenti artigianali ed industriali esistenti.

Il tessuto urbano consolidato con prevalentemente produttivo – TCP- viene classificato come “Zona Omogenea D” sulla base del D.M. 1444/68.

➤ Destinazioni d'uso non ammissibili:

Negli ambiti prevalentemente produttivi del tessuto urbano, non sono ammesse le seguenti destinazione d'uso:

- R - Residenziale
- Ag - Agricole;
- T1/3/4 - Terziaria - direzionale;
- AI - Attrezzature per l'istruzione;
- P1 - Attrezzature private di interesse;

➤ Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di ristrutturazione edilizia

Uf = Uf esistente

H = H esistente

In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:

Uf = massimo 0,60 mq/mq

Rc = 50%

H = 10 mt – (ad esclusione dei vani tecnici, delle torri di lavorazione e degli impianti).

Alberatura = 1 ogni 150 mq di lotto area permeabile.

➤ Modalità di attuazione:

Nel tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo, l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

➤ Prescrizioni particolari:

Sono vietate le attività produttive insalubri di I° e II° classe del art. 216 T.U.L.S.S. di cui al D.M. 05.09.1994

Per ogni nuovo intervento edilizio, sul perimetro dei comparti dovranno essere previste opportune opere di mascheramento ed inserimento ambientale con conseguenti misure di mitigazione estetico-visuale, come ad esempio fasce verdi aventi larghezza minima pari a 5 m e piantumate con essenze arboree autoctone, al

fine di salvaguardare le zone limitrofe.

Tenuto conto che gli ambiti in esame risultano connotati dalla presenza di insediamenti produttivi, particolare attenzione dovrà essere prestata alle scelte dimensionali dei volumi, alla definizione degli allineamenti e delle altezze, delle caratteristiche costruttive e delle tipologie edilizie nonché alla scelta cromatica dei nuovi edifici che, in analogia a quelli limitrofi, dovranno contribuire a creare un comparto unitario, ben integrato ed armonizzato con il contesto esistente.

E' comunque consentito, all'interno del Tessuto consolidato prevalentemente produttivo (TCP), riservare appositi spazi da adibire a spaccio aziendale (vendita di prodotti, lavorati, trasformati o trattati presso lo stabilimento stesso) per una superficie di vendita (Sv) NON superiore a 150 mq.

E' consentito realizzare un'abitazione di servizio indipendente, annessa alla struttura produttiva per una SIp max di mq. 150.

Gli stabilimenti produttivi già esistenti che hanno superato i limiti imposti per legge, devono presentare un piano di risanamento, come stabilito dalla seduta della Giunta regionale del 16/11/2001 in cui è stata approvata la delibera n° VII/6906: "Criteri di redazione del piano di risanamento acustico delle imprese da presentarsi ai sensi della legge n°447/1995 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" art. 15 c.2 e della L.R. 10 agosto 2001 n°13 "Norme in materia di inquinamento acustico" art. 10 c. 1 e c.2.

I nuovi insediamenti produttivi devono invece presentare una previsione di impatto acustico e una valutazione previsionale di clima acustico, come stabilito dalla Giunta Regionale in data 08.03.2002, in attuazione della L. n°447/1995, articoli 4 e 8 e della L.R. n°13/2001, ha emanato, nella seduta dell'08 marzo 2002 con la deliberazione n° VII/8313, il documento "Modalità e criteri di redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e di valutazione previsionale del clima acustico".

Si richiama inoltre l'art. 6.4 NTA DdP "Inquinamento e Autorizzazione Unica Ambientale (AUA)".

ART. 5.5.1 PUNTI VENDITA ALL'INTERNO DELLE AREE PRODUTTIVE

Sono punti di vendita al dettaglio, di norma gestiti direttamente dalle stesse imprese produttive, che integrano la funzione produttiva a quella di vendita dei propri prodotti.

Sono sempre consentiti all'interno delle aree a tessuto urbano prevalentemente produttivo ("TCP") NTA PdR art. 5.5, secondo le seguenti caratteristiche tipologiche:

1. Fino a 150 mq di superficie di vendita, senza alcun reperimento di aree a parcheggio;
2. Fino a 250 mq di superficie di vendita, sempre se viene soddisfatto il reperimento di un'area standard pari al 100% della superficie di vendita (interna o esterna all'area produttiva) di cui almeno la metà da destinare a parcheggio

Prescrizioni

Le strutture di vendita aziendali debbono garantire la disponibilità d'accesso e di uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività principale crei intralcio con la circolazione.

Art. 5.6 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE E RICETTIVO (TCC)

Trattasi del tessuto consolidato con prevalenza di funzioni di carattere commerciale, terziario-direzionale e ricettivo.

Esso ricomprende un numero contenuto di lotti liberi, di dimensione contenuta, situati in adiacenza a tessuti consolidati produttivi e/o commerciali in esercizio, adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a completamento degli insediamenti commerciali e ricettivi esistenti.

Il tessuto urbano consolidato con prevalentemente commerciale e ricettivo – TCC- viene classificato come “Zona Omogenea T” sulla base del D.M. 1444/68.

➤ Destinazioni d'uso non ammissibili:

Negli ambiti prevalentemente commerciale e ricettivo del tessuto urbano, non sono ammesse le seguenti destinazione d'uso:

- R - Residenziale;
- I - Artigianale /Industriale
- Ag - Agricole;
- AT2 e AT3 - Attrezzature e impianti tecnologici;

➤ Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di ristrutturazione edilizia

Uf = Uf esistente

H = H esistente

In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:

Uf = massimo 0,50 mq/mq

Rc = 50%

H = 12 mt – (ad esclusione dei vani tecnici, delle torri di lavorazione e degli impianti).

Alberatura = 1 ogni 150 mq di lotto area permeabile.

➤ Modalità di attuazione:

Nel tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale, l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

➤ Prescrizioni particolari:

In ogni intervento di nuova costruzione o di ampliamento è obbligatorio reperire le aree a standard prescritte dalla normativa vigente sulla base della tipologia di esercizio commerciale insediato.

Per ogni nuovo intervento edilizio, il perimetro dei comparti dovranno essere previste opportune opere di mascheramento ed inserimento ambientale con conseguenti misure di mitigazione estetico-visuale, come ad esempio fasce verdi aventi larghezza minima pari a 5 m e piantumate con essenze arboree autoctone, al fine di salvaguardare le zone limitrofe.

Tenuto conto che gli ambiti in esame risultano connotati dalla presenza di insediamenti commerciali, particolare attenzione dovrà essere prestata alle scelte dimensionali dei volumi, alla definizione degli allineamenti e delle altezze, delle caratteristiche costruttive e delle tipologie edilizie nonché alla scelta cromatica dei nuovi edifici che, in analogia a quelli limitrofi, dovranno contribuire a creare un comparto unitario, ben integrato ed armonizzato con il contesto esistente.

E' consentito realizzare un'abitazione di servizio indipendente, annessa alla struttura commerciale per una SIp max di mq.150.

Art. 5.7 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli ambiti di trasformazione sono riportati negli elaborati del PdR al fine di rendere leggibile il quadro complessivo dell'assetto territoriale previsto dal PGT. La relativa regolamentazione, modalità d'intervento, destinazioni funzionali, indici e parametri criteri progettuali, è demandata al Documento di Piano così come previsto dalla LR 12/2005.

In caso di discordanza fra gli elaborati dei due documenti, prevalgono le schede descrittive allegate alle Norme Tecniche di Attuazione del DdP.

Capitolo 6.0 – TESSUTI EXTRAURBANI AGRICOLI ED AMBIENTALI

Art. 6.1 – TESSUTO AGRICOLO (TA)

1.Trattasi degli ambiti nei quali l'attività agricola mantiene il ruolo di attività produttiva prioritaria, di salvaguardia del paesaggio e di equilibrio ecologico; il PdR si pone quali obiettivi primari il mantenimento delle funzioni agricole insediate, la conservazione attiva del territorio, la tutela delle risorse naturali e la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente, la conservazione dell'integrità e della non frammentazione del territorio agricolo.

In tale contesto il PdR disciplina l'uso e le trasformazioni del territorio finalizzati allo sviluppo delle attività, delle strutture e delle infrastrutture funzionali connesse con la produzione agricola, compatibilmente con le esigenze di tutela e valorizzazione e promozione delle risorse paesaggistiche ed ambientali.

In merito all'attività edificatoria sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità di seguito riportate.

I nuovi insediamenti destinati all'allevamento zootecnico, devono essere correlati da uno studio ambientale che evidenzia la compatibilità della nuova attività con il contesto territoriale ed insediativo di riferimento (caratteristiche dei suoli, possibili interferenze ed effetti sugli insediamenti abitativi circostanti, recapito degli scarichi ecc.). Non sono comunque ammessi nuovi insediamenti di imprese agricole dedite all'allevamento zootecnico, né l'inclusione delle aree nei piani di spandimento dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici, a distanza inferiore a 200 mt dei limiti esterni degli insediamenti residenziali, tale norma ha effetto anche di reciprocità.

I nuovi insediamenti zootecnici devono altresì rispettare almeno la distanza di 50 mt, dai corpi idrici esistenti.

Le distanze stabilite, secondo di cui ai commi precedenti per l'imprese agricole dedite ad allevamento zootecnico, vengono raddoppiate nel caso di allevamenti suinicoli e avicoli.

Al fine di attuare ed incentivare lo sviluppo dell'attività agrituristica, ai sensi della L.R. n°10 del 08/06/2007, è altresì ammessa la riconversione degli edifici esistenti (compresi rustici ed accessori) da adibire alla lavorazione e vendita dei prodotti tipici, oltreché al ristoro ed alla ricezione agrituristica nei limiti e con le prescrizioni di cui alla citata L.R. n°10/2007 e L.R. n°31/2008. R.R. n°4/2008 e smi.

2.Il Tessuto agricolo – TA viene classificato come "Zona Omogenea E" sulla base del D.M. 1444/68.

➤ Destinazioni d'uso non ammissibili:

Negli ambiti ad uso agricolo, non sono ammesse le seguenti destinazione d'uso:

- R - Residenziale
- I - Artigianale – industriale;

- AT2 e AT3 - Attrezzature e impianti tecnologici;
T1/3/4 - Terziaria - direzionale;
T2 - Commercio all'ingrosso;

➤ **Parametri urbanistici ed edilizi:**

Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo:

Uf = 0,02 mq/mq su terreni a coltura orto floro vivaistica specializzata;

Uf = 0,01 mq/mq sugli altri terreni agricoli.

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT i suindicati parametri sono incrementati del 20%.

H= max 8,00 mt (ad eccezione di silos, serbatoi, ecc).

Per i fabbricati correlati alla filiera produttiva:

Le attrezzature ed infrastrutture produttive, le cui tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale, non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali il rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie.

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini; su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

I sopra riportati limiti dimensionali non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

➤ **Modalità di attuazione:**

Gli interventi di cui al presente articolo di norma soggetti ad intervento edilizio diretto, ad eccezione di quelli che riguardano compendi edilizi costituiti da più fabbricati (cascine o parti di queste, nuclei) e che prevedono un incremento del peso insediativo e/o una riorganizzazione plani volumetrica con o senza cambio di destinazione d'uso. In questi casi è previsto il ricorso al Piano urbanistico attuativo.

La realizzazione di nuovi fabbricati è assentita unicamente mediante permesso di costruire.

Non è subordinata a provvedimento autorizzativo la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

La disciplina della Denuncia di inizio Attività si applica anche ai fini della realizzazione di edifici e capannoni di piccole dimensioni, assentita esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione al Comune del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente.

Per gli edifici esistenti e funzionali all'attività agricola, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento, demolizione e ricostruzione nei limiti di cui all'art. 59 della L.R. n°12/2005 e smi.

➤ **Prescrizioni particolari:**

Si precisa che la modifica di destinazione d'uso dei manufatti ex-agricoli (residenziali o no) non deve compromettere o limitare l'attività agricola svolta secondo le norme vigenti. Si prescrive quindi che non

possa essere minimamente limitato lo svolgimento delle normali pratiche agricole esercitate secondo le norme vigenti (irrorazione, concimazione, arature, uso dei macchinari e di motori agricoli, ecc.) e che il cambio di destinazione d'uso di detti manufatti potrà essere consentito solo se essi si trovano alle distanze previste da tutte le disposizioni di legge in materia (comprese le norme sanitarie) da stalle, concimaie, coltivazioni soggette a trattamento agrotecnico, terreni in genere su cui viene o potrà essere esercitata una attività agricola per la quale è prescritta, dalle suddette disposizioni normative una distanza minima.

Per gli edifici esistenti non destinati alla conduzione agricola, valgono le norme di cui art. 6.4.

Si ricorda inoltre la protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole (LR n°37/93 e smi).

ART. 6.1.1 – AMBITO AGRICOLO DI FILTRO (ART. 27.3 IN DI PTCP)

L'ambito individua una fascia di territorio localizzata lungo il colatore Mortizza che raccogliendo le acque già utilizzate per l'irrigazione agricola e pertanto ricche di carichi inquinati (in particolare azoto e fosforo) svolge una prevalente funzione di colo. Le azioni da privilegiare in queste zone perseguono l'obiettivo dell'abbattimento degli inquinanti di natura agricola trasportati dalle acque superficiali. Per queste zone sono prioritariamente da prevedere:

- creazione di fasce tampone;
- formazione di impianti arborei per la produzione di biomassa;
- costituzione di ambienti di fitodepurazione.

ART. 6.1.2 – AMBITO AGRICOLO DI GOLENA PO (ART. 27.4 IN DI PTCP)

Sono le aree intercluse tra il corso del fiume Po e l'argine principale. Si tratta di aree con spiccate caratteristiche produttive legate alla fertilità del substrato di volta in volta arricchito dalle deposizioni fluviali. Una destinazione esclusivamente naturalistica di queste aree risulterebbe riduttiva e difficilmente accettabile da parte dei proprietari. Gli interventi da favorire dovranno consentire uno sfruttamento razionale delle risorse con la formazione di ambienti paranaturali. Si propongono impianti con una spiccata attitudine produttiva ma che comunque presentano un grado di complessità ecologica e di naturalità maggiore rispetto ad una agricoltura tradizionale.

Per queste aree sono prioritariamente da prevedere:

- imboschimenti con specie arboree per la produzione di legno
- impianti di essenze a rapido accrescimento;
- impianti con specie arboree per la produzione di biomassa.

ART. 6.1.3 – AMBITO AGRICOLO DI PIANURA DI COLO (ART. 27.8 IN DI PTCP)

La zona è solcata da alcuni torrenti minori (Guardalobbia, Brembiolo) che riversano le proprie acque nella pianura alluvionale, da dove il colatore Mortizza le conduce al Po, attraversando l'argine a Sud di Santo Stefano Lodigiano. A questo colatore vengono recapitate tutte le acque che si raccolgono entro l'argine maestro nella piana del Po, comprendenti gli scoli di tutto il livello Fondamentale a ovest del Brembiolo. L'area presenta una morfologia piuttosto movimentata, nonostante il territorio lodigiano appaia, ad una

prima analisi sostanzialmente uniforme.

In sintesi si tratta di un territorio a forte vocazione agricola, percorso da canali a prevalente funzione di bonifica (distribuzione di acque con maggiore carico inquinante).

Sotto il profilo produttivo l'ambito non si discosta significativamente da quello di pianura irrigua, fatta salva una maggiore varietà colturale, anche a favore delle colture orticole in pieno campo, cereali autunno vernini e prati artificiali, come pure per un maggiore frazionamento delle proprietà.

Per queste aree sono prioritariamente da prevedere interventi rivolti ai seguenti obiettivi:

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

ART. 6.1.4 – NUCLEI RURALI: INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

1. Negli ambiti individuati come "nuclei rurali" (Tav. PR 03), gli interventi relativi agli edifici esistenti, di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici sono disciplinati dal presente articolo.

2. Edifici esistenti destinati alla conduzione agricola.

Per gli edifici esistenti destinati alla conduzione agricola (residenziali e non residenziali), valgono le seguenti prescrizioni:

1.1 Interventi di recupero

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

1.2 Interventi di ampliamento

Per gli stessi edifici, nel caso in cui, sulla base degli indici e parametri urbanistici ed edilizi ammessi, non sia possibile alcun aumento di SLP o aumenti inferiori a quelli di seguito indicati, sono consentiti i seguenti interventi di ampliamento di ogni unità immobiliare esistente:

- destinazione d'uso residenziale: fino ad un massimo di mq. 30 di slp per interventi igienico sanitari;
- altre destinazioni consentite nell'ambito agricolo: fino ad un massimo del 10% della SLP esistente.

Detti ampliamenti devono essere prioritariamente ottenuti mediante il recupero degli edifici adiacenti destinati ad altro uso.

3. Edifici esistenti non destinati alla conduzione agricola.

Per gli edifici esistenti non destinati alla conduzione agricola (per non avere mai avuto o per avere perduto il loro rapporto di pertinenza con la coltivazione dei fondi alla data di adozione delle presenti norme) ed espressamente individuati dalle tavole grafiche del PdR, valgono solo le seguenti indicazioni:

3.1 Edifici esistenti residenziali e non residenziali.

Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, con il mantenimento della destinazione d'uso in atto alla data di adozione del PdR.

3.2 Edifici esistenti residenziali.

E' consentito il mantenimento della destinazione d'uso residenziale.

Sono consentiti "una tantum", nel rispetto della distanza dai fabbricati e dai confini, interventi di ampliamento di ogni unità immobiliare esistente avente destinazione d'uso residenziale fino ad un massimo di mq 15 della SLP per l'adeguamento igienico sanitario, con il mantenimento della destinazione d'uso residenziale.

3.3 Edifici esistenti non residenziali.

Non sono consentiti ampliamenti.

E' consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto alla data di adozione del PdR.

4. Disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame.

1. Nuovi allevamenti.

L'apertura di nuovi allevamenti o la trasformazione degli allevamenti esistenti in altri tipi di allevamento deve essere preventivamente autorizzata, in riferimento alle vigenti normative.

Essi devono essere dimensionati in rapporto alle caratteristiche produttive dell'azienda agricola, ossia collegati allo sfruttamento del suolo aziendale, dei suoi prodotti, ed alla necessità di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.

Per la loro realizzazione la documentazione per l'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere integrata con documentazione comprovante il rispetto dei limiti di legge relativi al trattamento del reflui ed alle altre

misure di tutela dell'ambiente.

2.Distanze per i nuovi allevamenti:

Secondo quanto indicato dal Regolamento Locale d'igiene art. 3.10.1 e 3.10.4 e le Linee Guida Regionali ("Linea Guida Integrate in edilizia rurale e zootecnia" Decreto n°5368 del 29.05.2009) gli allevamenti zootecnici, le stalle, le conigliarie e le vasche di raccolta delle deiezioni di derivazione zootecniche, devono distare almeno mt 200 da ambiti urbanistici a destinazione d'uso diversa (residenziale, terziaria, ecc.).

Le distanze stabilite, secondo sopra, per l'imprese agricole dedite ad allevamento zootecnico, le distanze vengono raddoppiate nel caso di allevamenti suinicoli e avicoli.

I recinti all'aperto devono distare da ambiti urbanistici a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.) almeno mt 50.

Le concimaie devono, inoltre essere ubicate ad una distanza non inferiore a 100 mt dall'abitazione del conduttore e a mt 200 da ambiti urbanistici a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).

3.Distanze delle costruzioni dagli allevamenti:

Le nuove edificazioni previste in ambiti contigui ad allevamenti, sono soggette al rispetto delle medesime distanze indicate dal comma precedente per i nuovi allevamenti.

5. Prescrizioni sulla forma e sui materiali.

Allo scopo di salvaguardare le caratteristiche urbanistiche ed ambientali della zona gli edifici dovranno essere progettati in maniera rispettosa dell'ambiente agricolo, inteso come sistema sia vegetazionale sia architettonico. Pertanto, nella costruzioni di nuovi edifici e nel recupero di quelli esistenti (con eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria), fatte salve le norme più restrittive per gli interventi nell'ambito delle cascine di interesse ambientale, si dovrà operare come segue:

1 Edifici per infrastrutture

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

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

2 Edifici residenziali e ad essi ammissibili

- facciate: devono essere organizzate su scansioni regolari delle aperture e su altezze interpianto di tipo tradizionale;
- rivestimenti esterni: devono essere in mattone a vista e in intonaco civile con i colori delle terre naturali; è in ogni caso proibito il colore bianco se non per parti limitate o decorazioni complementari;
- serramenti: devono essere in legno o metallo verniciato o PVC;
- serramenti delle porte e dei portoni esterni, compresi quelli dei box: devono essere in legno pieno,

- o in metallo verniciato o PVC;
- coperture: devono essere a falda inclinata compresa tra il 30 ed il 45%, sono ammesse coperture piane solo se sovrastanti il piano terreno o incassate nelle falde dei tetti. Il manto deve essere eseguito con coppo lombardo (tegola a canale in laterizio); sotto il manto è ammesso qualsiasi tipo di struttura e di impermeabilizzazione. Sono ammessi terrazzi-balcone incassati, cappuccine e lucernari solo se coerenti al contesto edilizio;
- canali di gronda: devono essere in rame o di lamiera verniciata.

6. Ambiti delle cascine di interesse ambientale.

Sono gli ambiti in cui sono localizzati gli edifici o i complessi edilizi rurali di interesse storico, ambientale e paesaggistico, costituiti dalle cascine di interesse ambientale.

Le cascine interessate sono le seguenti:

- cascina S.Sisto;
- cascina Berghente;
- cascina Dossarelli Nuovi;
- cascina Fabbrica;
- cascina S.Benedetto;
- cascina Colombarone;
- cascina Casino.

Gli ambiti sono destinati alla salvaguardia del valore storico – ambientale degli edifici e delle cascine storiche. Si intende confermare la destinazione d'uso agricola, se in atto, ovvero consentire eventuali altre attività diverse, se presenti ovvero ammettere attività compatibili con il contesto.

Le aree del presente articolo vengono considerate Zone di Recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art.27 della L. n°457 del 05.08.1978.

Gli interventi previsti sugli edifici esistenti meglio dettagliati nelle singole schede sono i seguenti:

- a) immobili soggetti a specifica tutela;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia (edifici di buon interesse tipologico);
- d) ristrutturazione edilizia (edifici di minore interesse tipologico);
- e) demolizione con ricostruzione;
- f) demolizione senza ricostruzione;

Ogni categoria consente, oltre a quella specificatamente indicata, anche le categorie di grado inferiore.

Si precisa che nell'ambito in oggetto non sono consentiti interventi di ampliamento o di nuova costruzione.

➤Modalità di intervento:

Le diverse categorie di intervento sugli immobili delle cascine di interesse ambientale, sono soggette alle seguenti modalità di attuazione:

- interventi attuabili con titolo abilitativo semplice (PdC-PdC_C);
- interventi attuabili con piano di recupero, conformemente a quanto indicato dal PGT.

➤Prescrizioni planivolumetriche:

I permessi di costruire convenzionato ed i piani di recupero sono soggetti all'obbligo, ai fini della ricomposizione delle caratteristiche delle cascine di interesse ambientale, di riproporre i caratteri dell'impianto tipologico preesistente ed il mantenimento delle cortine edilizie delle cascine con impianto a corte. Devono inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- l'altezza dei fabbricati non potrà mai risultare superiore all'altezza del più alto degli edifici esistenti con un massimo di due piani fuori terra;
- l'altezza dei fabbricati non potrà mai risultare superiore alla larghezza minima della corte sulla quale prospettano;
- dovranno essere eliminati i corpi edilizi non coerenti o anomali indicati dalla tavola sulle modalità di intervento;
- dovranno essere rispettate tutte le norme che regolano i rapporti con i terzi confinanti, compresi eventuali patti o servitù pregresse.

E' fatto obbligo di coordinamento progettuale per tutti gli interventi in precedenza descritti, in particolare il linguaggio adottato dal primo intervento dovrà essere utilizzato anche dai successivi interventi relativi al medesimo edificio.

Art. 6.2 – AMBITI DI PREGIO AMBIENTALE

ART. 6.2.1 - ELEMENTI GEOMORFOLOGICI RILEVANTI (ART. 28.1 IN DI PTCP)

Il PGT in recepimento delle indicazioni contenute nell'art. 28.1 degli indirizzi Normativi del PTCP di Lodi approvato con delibera di C.P. n°30 del 18 luglio 2005, individua ambiti caratterizzati dalla presenza di elementi geomorfologici rilevanti, considerati emergenze geologiche e idro-geologiche a causa dell'elevato grado di vulnerabilità legato a pressioni antropiche. Queste località sono:

- le zone liminari, le scarpate di erosione che delimitano le superfici terrazzate lungo i corsi d'acqua attivi o fossili; come tali sono elementi rilevanti all'interno dell'omogeneità morfologica del sistema ambientale riferito alla pianura alluvionale;
- i dossi fluviali che corrispondono alle antiche zone di alveo, argini naturali, e sono costituiti da depositi fluviali, data la tendenza dei corsi d'acqua a costituirsi alvei pensili; come tali sono elementi rilevanti dal punto di vista della connotazione paesistica all'interno dell'omogeneità morfologica del sistema ambientale riferito alla pianura alluvionale.

Per questi ambiti le normative specificano le seguenti indicazioni:

- promuovere la conservazione dello stato di naturalità dei luoghi evitando alterazioni dirette o indotte dall'edificazione;
- salvaguardarne la presenza in quanto i loro andamenti sinuosi arricchiscono il paesaggio;
- attivare politiche volte alla rinaturalizzazione delle situazioni di degrado paesistico-ambientale mediante l'utilizzo di criteri dell'ingegneria naturalistica;
- salvaguardarne la presenza in quanto i loro rilievi sono elementi di "rottura" e di arricchimento paesistico nella distesa del piano campagna;
- subordinare ogni nuovo intervento di tipo infrastrutturale alla redazione di uno Studio di compatibilità paesistico-ambientale di cui all'art. 33 degli IN di PTCP.

ART. 6.2.2 - ORLI DI TERRAZZO ED I DOSSI FLUVIALI (ART. 22.1 IN DI PTCP)

Gli orli di terrazzo ed i dossi fluviali, in rapporto alla loro evidenza percettiva, costituiscono elementi di notevole interesse paesistico. Essi concorrono spesso a formare fasce dotate di un alto grado di naturalità e costituiscono elementi di riferimento simbolico come presenze evocative del paesaggio originario. Per gli orli di terrazzo ed i dossi fluviali non è consentito alcun intervento infrastrutturale o di una nuova edificazione a partire dall'orlo della scarpata dei terrazzi per una fascia di larghezza non inferiore all'altezza della stessa. In presenza di terreni incoerenti tale fascia dovrà essere raddoppiata.

Non sono inoltre consentite nuove edificazioni sulla culminazione dei crinali; sui loro fianchi l'altezza degli edifici di nuova costruzione non dovrà superare la quota delle culminazioni suddette.

In particolare il PTCP prevede che deve essere tutelata la struttura morfologica dei luoghi con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni, individuando gli elementi di maggior rilievo quali solchi vallivi, paleo alvei, scarpate morfologiche. In corrispondenza di tali elementi l'uso del suolo è disciplinato al fine di prevenire situazioni di potenziale rischio idrogeologico."

ART. 6.2.3 - BOSCHI DI LATIFOGLIE, VEGETAZIONE RIPARIALE E COLTIVAZIONI LEGNOSE – VEGETAZIONALI RILEVANTI (ART. 28.12 IN DI PTCP)

Le analisi svolte portano a individuare, coerentemente al PTCP della Provincia di Lodi vigente, elementi vegetazionali rilevanti con caratteristiche fisionomiche e paesaggistiche notevoli caratterizzati dalla presenza di: Querceto carpino della pianura alluvionale; Querceto di farnia dei greti ciottoli; Querceto carpino collinare di rovere e/o farnia; Querceto di farnia in golenale; Alneto di ontano nero di bassa pianura; Saliceto di ripa; Saliceto a Salix cinerea; Castagneto dei substrati carbonastici dei suoli mesici. A queste si devono aggiungere le formazioni di origine antropica: Robinetto puro, Robinetto misto, Formazioni ad *Amorpha fruticosa*; Pioppeto, Pioppeto in fase di rinaturalizzazione. Assumendo le indicazioni del piano di Indirizzo Forestale con specifico riferimento alle tendenze evolutive ed agli indirizzi selvicolturali, sono da promuovere azioni e programmi di tutela finalizzati:

- all'utilizzo di pratiche selvicolturali improntate a criteri naturalistici, al fine di evitare di ridurre la superficie delle aree o la sostituzione con altre colture;
- all'incentivazione e all'utilizzo di specie arboree, arbustive e erbacee autoctone, al fine di evitare processi di trasformazioni estranee al profilo vegetazionale.

Ogni intervento antropico, di tipo infrastrutturale, da realizzare, dovrà essere accompagnato da uno studio di compatibilità paesistico-ambientale di cui all'art. 33 degli IN di PTCP.

1. Tale ambito comprende i contesti boscati naturali presenti nel territorio comunale, spontaneamente cresciuti con maggior frequenza nell'area golenale.

Trattasi di comparti sui quali si sono venuti a costruire, per via naturale o artificiale, popolamenti di specie coperta dalle chiome risulti almeno la metà dell'area totale.

Gli elementi costruttivi della vegetazione ripariale assumono un'importanza non marginale nel paesaggio agrario sia dal punto di vista ecologico-funzionale sia sotto il profilo paesaggistico.

2. La puntuale identificazione delle aree boscate è finalizzata alla protezione del verde, alla protezione del dissesto idrogeologico, al mantenimento ed al potenziamento della funzione ecologica e naturalistica svolta dal patrimonio vegetazionale.

L'obiettivo primario è tutela dell'esistente, nel rispetto delle esigenze fitosanitarie e biologiche delle cenosi e con riferimento all'assetto eco sistemico paesaggistico complessivo della zona.

A prescindere da quelli già individuati sugli elaborati grafici del PdR, sono comunque da considerare boschi le superfici interessate da formazioni vegetali aventi le caratteristiche qualitative e quantitative di cui all'art.3 della L.R. n°27/2004.

Fermo restando le disposizioni regionali in materia (in particolare citata L.R. n°27/2004) e le norme relative ai vincoli paesistici, i boschi sono da assoggettare a conservazione, e gli indirizzi di governo sono da definire attraverso piani di assestamento.

Il taglio degli alberi deve essere autorizzato secondo le norme vigenti in materia.

E' vietata la riconversione di tali ambiti alla coltivazione agricola.

L'"ambito boscato" viene classificato come "ambito non soggetto a trasformazione" ex L.R. 12/2005 e pertanto non risulta ricompresa in alcuna zona omogenea come previsto dal D.M. 1444/68.

Prescrizioni particolari:

1. Non sono consentite modificazioni degli eventuali corsi d'acqua presenti e della morfologia del suolo che non siano necessarie al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale della zona.
2. E' vietata l'introduzione in qualsiasi forma di specie vegetali spontanee non autoctone. E' inoltre vietata l'installazione di sostegni per elettrodotti e impianti di radiodiffusione.
3. Su queste aree insiste il vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n°42/2004.

ART. 6.2.4 - SIEPI E FILARI ALBERATI – AREE A FORTE CARATTERIZZAZIONE MORFOLOGICA, RETE DELL'ASSETTO IDRAULICO (ART. 28.4 IN DI PTCP)

Le trasformazioni avvenute nell'agricoltura hanno generato una rilevante semplificazione del paesaggio; si sono ridotte le partiture poderali, i corpi idrici secondari e conseguentemente, le reti arboree che hanno contraddittorio per secoli l'immagine paesaggistica della pianura.

Il PGT coerentemente alle indicazioni contenute nel PTCP vigente (art. 28.4 degli IN) individua, nella tavola DP 12 le aree che hanno mantenuto una caratterizzazione morfologica riconducibile alla rete dell'assetto idraulico – agrario del territorio ed una presenza rilevante di elementi vegetazionali lineari denominandole siepi e filari alberati.

La tutela paesistica di questi ambiti deve essere sostenuta da politiche tese ad evitare una crescita indiscriminata della monocoltura e la perdita di un documento della memoria storica quale il tracciato delle linee della orditura della rete irrigua e di organizzazione della rete agricola.

Fatte salve le esigenze di sicurezza idraulica stabilite dai Consorzi di Bonifica e di Irrigazione competenti, è necessario prevedere che la progettazione delle infrastrutture e delle aree di espansione insediativa risulti attenta ed orientata al mantenimento del disegno della tessitura, evitando le interruzioni, l'abbandono o la manomissione dei tracciati delle colture arboree e arbustive, al contrario da considerare come elementi ordinatori delle nuove eventuali configurazioni morfologiche.

La tutela paesistica deve prevedere azioni e programmi finalizzati.

Art. 6.3 – EDIFICI EXTRAGRICOLI ESISTENTI NEI TESSUTI AGRICOLI

1. Ai sensi dell'articolo 10 c.4 della LR n°12/2005, il Piano delle Regole individua i fabbricati residenziali e non residenziali esistenti nel tessuto agricolo di cui ai precedenti art. 6.1 e 6.2.

La perdita di rapporto con l'attività agricola deve essere dimostrata tramite idonea documentazione o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

2. Per tali edifici valgono le modalità di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, integrate dalle seguenti specificazioni:

- per edifici a destinazione d'uso residenziale è consentito un incremento "una tantum" pari a 15 mq di SIp, finalizzato al miglioramento igienico-sanitario;
- per edifici a destinazione d'uso non residenziale non è consentito incremento.

Tali interventi possono essere assentiti anche attraverso la presentazione della Denuncia di Inizio attività.

➤ Parametri urbanistici ed edilizi:

Non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali ricadenti in tale ambito partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel Tessuto agricolo, al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

Art. 6.4 – AMBITO SPECIALE IN AREA AGRICOLA (ditta Biogeco – C.na BERGHENTE)

1. Ai sensi dell'articolo 10 c.4.3 della LR n°12/2005 e smi, il Piano delle Regole individua questa zona speciale in area agricola, destinata alla costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili, come biomassa, gas di discarica, gas residui dai processi di produzione e biogas.

2. Sono aree destinate a procedimento unico di autorizzazione ex art.12 del D.lgs n°387/2003 che relativamente alle procedure semplificate di cui al D.lgs n°28/2011 (procedura abilitativa semplificata).

3. E' comunque ammessa l'attività agricola e boschiva di cui agli art. 12.1 e 12.2 della 12/2005 e smi.

➤ Parametri urbanistici ed edilizi:

-provvedere alla piantumazione di vegetazione con finalità di mascheramento visivo e abbattimento di emissioni in atmosfera connesse alla fase di esercizio degli impianti;

-piantumazioni a margine delle piste di accesso o delle linee elettriche con finalità di mascheramento visivo;

-modellanti morfologici con finalità di mascheramento visivo (rilevati, avvallamenti).

➤ Prescrizioni:

-piani di ripristino: al termine della vita utile dell'impianto si deve procedere alla dismissione dello stesso e al ripristino del sito in condizioni analoghe allo stato originario. Qualora l'impianto risulti inoperativo da più di 12 mesi, ad eccezione di specifiche situazioni determinate da interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, il proprietario dovrà provvedere alla dismissione dello stato nel rispetto di quanto stabilito nel ex art.12.4 D.lgs n°387/2003 e smi.

-Nel caso di impianti con potenza di picco superiore a 1MW, dovrà essere espletata la procedura di verifica assoggettabilità alla V.I.A. (Valutazione Impatto Ambientale) ai sensi L.R. n°5/2010 allegato B lett. C. e smi.

Capitolo 7.0 – AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE

Art. 7.1 – AMBITO RICOMPRESO IN CLASSE 4 DI FATTIBILITA' GEOLOGICA (FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI)

1.Trattasi degli ambiti ai quali lo studio geologico del territorio comunale, alla cui lettera si rimanda, ha attribuito la classe di fattibilità geologica 4 “gravi limitazioni”.

Nella classe di fattibilità con gravi limitazioni ricadono le aree caratterizzate da esigenze sia di difesa del suolo e di sistemazione idrogeologica, sia di tutela delle strutture di captazione di acqua destinata al consumo umano mediante opere di pubblico interesse.

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle aree. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Eventuali interventi pubblici e di interesse pubblico, qualora non diversamente ubicabili, dovranno essere valutati puntualmente a tal fine, gli interventi dovranno essere preceduti da apposito studio geologico, geotecnico, idrogeologico e/o idraulico che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la specifica situazione di rischio.

Art. 7.2 – AMBITO A VERDE PRIVATO

1.Trattasi di zone destinate al mantenimento ed alla formazione del verde privato per gli orti, giardini e parchi privati.

2.L'ambito a verde privato, viene classificato come “Ambito non soggetto a trasformazione” ex L.R. 12/2005 e pertanto non risulta ricompreso in alcuna zona omogenea come previsto dal D.M. 1444/68.

3.Sono comunque consentiti la realizzazione di box-auto a servizio della abitazione esistente sul lotto e manufatti di piccola dimensione con Sc max 6,00 mq con un'altezza max di mt 2.30.

➤ Parametri urbanistici ed edilizi:

Non sono consentite nuove edificazioni.

Fanno eccezione gli eventuali edifici presenti in queste zone, che possono essere ristrutturati ed ampliati con un incremento massimo “una tantum” di mq. 15 di slp, finalizzato al miglioramento igienico sanitario, comunque nel rispetto della consistenza e della morfologia della vegetazione presente.

Si considera ampliamento anche la costruzione delle pertinenze quali box o legnaie anche se edificati in corpi staccati da quello principale esistente.

In detta zona è ammessa, con opportuno provvedimento abilitativo, la realizzazione di attrezzature sportive private scoperte ad uso esclusivo del fabbricato principale.

➤ Modalità di intervento:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

➤Prescrizioni particolari:

1.La vegetazione esistente deve essere mantenuta e curata, ai fini del rispetto della valenza paesaggistica del territorio comunale.

Art. 7.3 – AMBITO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

1.Tale ambito comprende terreni extraurbani attualmente utilizzati per l'esercizio dell'attività agricola, coltivati o incolti, che si configurano quali spazi interstiziali e/o frangia di comparti già edificati o previsti edificabili dal PGT e che, per le particolari condizioni di isolamento e di accessibilità, sono destinati ad un progressivo abbandono dalla filiera produttiva.

Il Piano delle Regole consente operazioni di naturalizzazione di tali terreni in modo da quantificare gli stessi come spazi cuscinetto di mitigazione ambientale tra i tessuti edilizi e il territorio extraurbano, tali operazioni sono altresì finalizzate alla eliminazione, riduzione o mitigazione degli impianti generati lungo le infrastrutture viabilistiche dal traffico motorizzato.

L'"ambito di mitigazione ambientale" viene classificato come "ambito non soggetto a trasformazione" ex L.R. 12/2005 e pertanto non risulta ricompresa in alcuna zona omogenea come previsto dal D.M. 1444/68.

➤ Parametri urbanistici ed edilizi:

Non sono consentite nuove edificazioni.

➤ Prescrizioni particolari:

1.Gli interventi di mitigazione convenzionali comprendono:

- il mantenimento e la manutenzione delle alberature e degli arbusti esistenti;
- la messa a dimora di nuovi filari di alberi; utilizzando essenze arboree appartenenti alla vegetazione tipica locale: la distanza minima degli alberi e degli arbusti dal limite stradale deve rispettare le prescrizioni di cui alla legislazione vigente;
- la realizzazione di fasce alberate, utilizzando essenze arboree ed arbustive appartenenti alla vegetazione tipica locale, caratterizzate da parametro di densità arborea pari a 1 albero ogni 100 mq di superficie interessata e/o da un parametro di densità arbustiva pari a 2 arbusti ogni 100 mq di superficie interessata. In tali fasce non è consentita la realizzazione e/o installazione di alcun manufatto;
- la realizzazione di dune alberate, rappresentate da movimenti di terra con altezza massima non inferiore a 2,80 m dal piano stradale ed adeguatamente strutturati per il deflusso e assorbimento delle acque meteoriche;
- l'installazione di barriere antirumore artificiali (preferibilmente lungo la TAV o autostrada), con preferenza per quelle realizzate in legno, opportunamente integrate da essenze vegetali autoctone.

La realizzazione degli interventi di mitigazione ambientale è subordinato alla stipula di una convenzione tra l'Amministrazione C.le di San Rocco al Porto ed il proprietario dell'area.

Art. 7.4 – AREE PROTETTE

Le Zone a Protezione Speciale (ZPS) sono ambiti di conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatica in applicazione alla direttiva 92/43/CEE "Habitat".

Il Piano delle Regole individua nelle tavole progettuali l'ambito ZPS IT 2090701 "Po di San Rocco al Porto".

La pianificazione e la gestione delle predette aree, finalizzata alla individuazione delle misure necessarie a mantenere o a ripristinare, in uno stato di conservazione soddisfacente, gli habitat naturali e le specie di flora e fauna di interesse comunitari, è di competenza della "Provincia di Lodi" quale Ente Gestore individuato con Delibera di Giunta Regionale.

In ogni caso, gli interventi urbanistici ed edilizi, in tali aree sono subordinati alla redazione di una Valutazione di Incidenza da redigersi in base alle disposizioni dell'allegato G all' art. 5, c. 4 del DPR 357/1997 e sue successive modifiche e integrazioni.

Capitolo 8.0 – DISPOSIZIONI DI URBANISTICA COMMERCIALE

Art. 8.1 – DEFINIZIONI DI SETTORE

1. Per commercio al dettaglio deve intendersi l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sedi fisse o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

Il rapporto tra la programmazione in campo commerciale e il nuovo strumento urbanistico è definito dalla D.C.R. 13.03.2007 n°8/352 "Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale".

Quanto al Piano delle Regole, la delibera 8/352 specifica "il piano delle regole si connota come lo strumento di promozione della qualità urbana e territoriale e, in particolare rappresenta lo strumento attraverso cui si può assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato il corretto dimensionamento e posizionamento delle attività commerciali in rapporto all'assetto urbano consolidato, considerandole come una risorsa importante a disposizione della pianificazione ai fini del raggiungimento di obiettivi generali di qualificazione di parti di città e di tessuto urbano, di risanamento e rivitalizzazione dei centri storici, di recupero e integrazione urbana di ambiti degradati compromessi o abbandonati.

Il piano delle regole dettaglierà pertanto le caratteristiche degli interventi commerciali consentiti per le diverse situazioni urbane presenti nell'ambito comunale: centri di antica formazione ed aree urbane centrali, aree periurbane o periferiche, aree extraurbane di interesse sovra comunale, normando puntualmente le modalità di inserimento di tali strutture nel contesto territoriale, avendo particolare attenzione a:

- la disciplina dell'assetto morfologico in rapporto alle caratteristiche funzionali, insediative, paesistiche ed ambientali e le potenzialità di riorganizzazione urbanistica locale conseguenti all'insediamento dell'attività commerciale;
- la specificazione delle categorie commerciali non ammissibili in determinati contesti.

2. Il D.lgs n°11498 individua **due soli settori merceologici**, alimentare e non alimentare, e una suddivisione dei negozi in classi dimensionali su base demografica e per superficie di vendita, come riassunto nella successiva tabella:

Classi dimensionali dei punti di vendita al dettaglio in sede fissa

Classe dimensionale	Popolazione inferiore a 10.000 abitanti
Esercizio di vicinato (VIC)	Fino a 150 mq di vendita
Media struttura (MS)	Da 151 mq a 1.500 mq di vendita
Grande struttura (GS)	Oltre 1.500 mq di vendita

3. Per superficie di vendita (SV) si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della Superficie lorda di pavimento se questa è inferiore ai 1.500 mq e di ¼ della Slp se questa è superiore a tale limite.

4. Contesti di localizzazione

Per gli insediamenti commerciali, si individuano i contesti di localizzazione riportati nella seguente tabella:

CONTESTI DI LOCALIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	
Contesto con riferimento agli ambiti urbanistici	Tipologia
Tessuto di antica formazione A.F.	Esercizio di vicinato (VIC)
Tessuto urbano consolidato residenziale TCR 1-2	Esercizio di vicinato (VIC) Media struttura (VIC) - (MS)
Tessuto urbano consolidato produttivo TCP	Media struttura (VIC) - (MS)
Tessuto urbano consolidato commerciale e ricettivo TCC	Grande struttura (VIC) - (MS) - (GS)

STANDARD PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO IN FUNZIONE DEL CONTESTO			
Tipologia commerciale	Tessuto urbano consolidato (AF - TCR1-TCR2)	Trasformazione urbana (AT...)	Ambiti extraurbani
VIC		100% della Slp, di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico.	100% della Slp, di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico.
MS (fino a 600 mq)	100% della Slp, di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico. Dovrà essere elaborato uno studio socio-economico relativo ai flussi di traffico e dei consumatori.	Tipologia non ammessa	Tipologia non ammessa
MS (fino a 1.500 mq)	Tipologia non ammessa	150% della SLP di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico	
GS (oltre a 1.500 mq)	Tipologia non ammessa	200% della Slp di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico	

NOTA: ogni intervento relativo alle MS e GS dovrà essere **preventivamente concertato** con l'Amministrazione Comunale.

Per specifiche e approfondimenti si rimanda alle relazione del piano commerciale redatta dalla società Ricerca e Pianificazione del dott. Anzini di Milano.