



COMUNE DI
SIZIANO
PROVINCIA DI PAVIA

PGT

Piano di Governo del Territorio
ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n 12

16

PdR

Piano delle Regole

Fascicolo

Variante al PGT n. 01/2017

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

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del

*SINDACO
Donatella Pumo*

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

*SEGRETARIO
Dott.ssa Fausta Nigro*

*COLLABORATORI
geom. Mauro Scano*

*TECNICO COMUNALE
Geom. Massimo Mauro Bertoni*



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

Comune di Siziano
Provincia di Pavia

PGT

Piano di Governo del Territorio
PIANO DELLE REGOLE

Variante al PGT n. 01/2017

NORME TECNICHE

INDICE

PARTE 1.	DISPOSIZIONI GENERALI	4
TITOLO I.	CONTENUTI DEL PDR E SUA ATTUAZIONE	5
ARTICOLO 1.	CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	5
ARTICOLO 2.	RAPPORTO CON GLI ALTRI DOCUMENTI DEL PGT	5
ARTICOLO 3.	ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	5
TITOLO II.	INDICI E PARAMETRI URBANISTICI.....	6
ARTICOLO 4.	DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI EDILIZI.....	6
ARTICOLO 5.	PARAMETRI ED INDICI PER L'EDIFICAZIONE	6
ARTICOLO 6.	DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE DISTANZE	9
TITOLO III.	AREE DI PERTINENZA E PARCHEGGI DI PERTINENZA	12
ARTICOLO 7.	AREE DI PERTINENZA E UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI	12
ARTICOLO 8.	PARCHEGGI DI PERTINENZA	13
TITOLO IV.	DESTINAZIONI D'USO.....	14
ARTICOLO 9.	DESTINAZIONI D'USO: DEFINIZIONE.....	14
ARTICOLO 10.	ELENCO DELLE DESTINAZIONI D'USO	15
TITOLO V.	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	18
ARTICOLO 11.	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	18
TITOLO VI.	RISPARMIO ENERGETICO E BONIFICA	21
ARTICOLO 12.	RISPARMIO ENERGETICO	21
ARTICOLO 13.	BONIFICA	21
PARTE 2.	ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO	22
TITOLO I.	I SISTEMI DEL TERRITORIO.....	23
ARTICOLO 14.	I SISTEMI DEL TERRITORIO.....	23
TITOLO II.	SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO	24
ARTICOLO 15.	SUDDIVISIONE DEL SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO.....	24
CAPO 1.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO	25
ARTICOLO 16.	INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DEL TESSUTO STORICO E DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE.....	25
ARTICOLO 17.	AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO STORICO - A: DEFINIZIONE E DESTINAZIONE D'USO	26
ARTICOLO 18.	AMBITI AGRICOLI DEL TESSUTO STORICO - AE: DEFINIZIONE E DESTINAZIONE D'USO	27
ARTICOLO 19.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO: MODALITÀ DI ATTUAZIONE E MODALITÀ DI INTERVENTO	28
ARTICOLO 20.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO: ADEGUAMENTO IGIENICO E FUNZIONALE ED INCENTIVI VOLUMETRICI	29
ARTICOLO 21.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DI SOTTOTETTI ESISTENTI	29
ARTICOLO 22.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO: PRESCRIZIONI PLANOVOLUMETRICHE	30
ARTICOLO 23.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO: PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE	30
ARTICOLO 24.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO: AREE LIBERE.....	33
ARTICOLO 25.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO: PARCHEGGI PRIVATI.....	33
CAPO 2.	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO	34
SEZIONE 1	TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE	34
ARTICOLO 26.	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE: NORME GENERALI	34
ARTICOLO 27.	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.....	35
ARTICOLO 28.	AMBITI RESIDENZIALI - B1	35
ARTICOLO 29.	AMBITI RESIDENZIALI - B1 SOGGETTI A NORMATIVA PARTICOLARE	36
ARTICOLO 30.	AMBITI RESIDENZIALI - B2.....	36
ARTICOLO 31.	AMBITI RESIDENZIALI DI ORIGINE ARTIGIANALE - BD	37
SEZIONE 2	TESSUTO CONSOLIDATO PRODUTTIVO.....	38
ARTICOLO 32.	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO PRODUTTIVO: NORME GENERALI	38
ARTICOLO 33.	AMBITI PRODUTTIVI - D1	39
ARTICOLO 34.	AMBITI PRODUTTIVI - D1 SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.....	39

ARTICOLO 35.	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO PRODUTTIVO: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.....	40
SEZIONE 3	TESSUTO CONSOLIDATO COMMERCIALE.....	41
ARTICOLO 36.	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO COMMERCIALE: NORME GENERALI.....	41
ARTICOLO 37.	AMBITI COMMERCIALI - D2.....	42
ARTICOLO 38.	AMBITI COMMERCIALI - D2 SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.....	43
ARTICOLO 39.	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO COMMERCIALE: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.....	44
SEZIONE 4	TESSUTO CONSOLIDATO AGRICOLO.....	45
ARTICOLO 40.	AMBITI AGRICOLI DEL TESSUTO CONSOLIDATO: NORME GENERALI.....	45
ARTICOLO 41.	AMBITI AGRICOLI DEL TESSUTO CONSOLIDATO: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.....	46
ARTICOLO 42.	AMBITI AGRICOLI DEL TESSUTO CONSOLIDATO - BE.....	46
SEZIONE 5	TESSUTO CONSOLIDATO: AMBITI DI VERDE PRIVATO E ORTI.....	47
ARTICOLO 43.	VERDE PRIVATI E ORTI - VP.....	47
CAPO 3.	TESSUTO URBANO DA CONSOLIDARE.....	48
ARTICOLO 44.	AMBITI DEI PIANI ATTUATIVI IN ATTO.....	48
ARTICOLO 45.	AMBITI DEI PIANI ATTUATIVI IN ATTO: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.....	48
ARTICOLO 46.	AMBITI DEI PIANI ATTUATIVI IN ATTO RESIDENZIALI O PRODUTTIVI: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.....	48
TITOLO III.	SISTEMA RURALE PAESISTICO AMBIENTALE.....	49
CAPO 1.	AMBITI AGRICOLI.....	50
SEZIONE 1	AMBITI AGRICOLI: NORME GENERALI, FORME E MATERIALI, ALLEVAMENTI.....	50
ARTICOLO 47.	AMBITI AGRICOLI: NORME GENERALI.....	50
ARTICOLO 48.	AMBITI AGRICOLI: PRESCRIZIONI SULLA FORMA E SUI MATERIALI.....	52
ARTICOLO 49.	AMBITI AGRICOLI: DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI ALLEVAMENTI DI BESTIAME.....	53
SEZIONE 2	AMBITI AGRICOLI: INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI E PICCOLI MANUFATTI DI SERVIZIO.....	53
ARTICOLO 50.	AMBITI AGRICOLI: EDIFICI ESISTENTI E PICCOLI MANUFATTI DI SERVIZIO.....	53
ARTICOLO 51.	AMBITI AGRICOLI: INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI DESTINATI ALLA CONDUZIONE AGRICOLA.....	53
ARTICOLO 52.	AMBITI AGRICOLI: INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI NON DESTINATI ALLA CONDUZIONE AGRICOLA.....	54
ARTICOLO 53.	AMBITI AGRICOLI: PICCOLI MANUFATTI DI SERVIZIO.....	55
ARTICOLO 54.	AMBITI AGRICOLI: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.....	55
SEZIONE 3	AMBITI AGRICOLI: SUDDIVISIONE.....	56
ARTICOLO 55.	AMBITI AGRICOLI NORMALI - E1.....	56
ARTICOLO 56.	AMBITI AGRICOLI DI SUPPORTO ALLA RETE ECOLOGICA REGIONALE DI 1° LIVELLO - E2.....	56
ARTICOLO 57.	AMBITI AGRICOLI DI SUPPORTO ALLA RETE ECOLOGICA REGIONALE DI 2° LIVELLO - E3.....	57
ARTICOLO 58.	CORRIDOIO PRIMARIO SUD MILANO.....	58
ARTICOLO 59.	AREE DI FRANGIA URBANA.....	59
ARTICOLO 60.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE - EA.....	59
ARTICOLO 61.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE - EA: MODALITÀ DI ATTUAZIONE E MODALITÀ DI INTERVENTO.....	60
ARTICOLO 62.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE - EA: ADEGUAMENTO IGIENICO E FUNZIONALE ED INCENTIVI VOLUMETRICI.....	61
ARTICOLO 63.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE - EA: RECUPERO A FINI ABITATIVI DI SOTTOTETTI ESISTENTI.....	61
ARTICOLO 64.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE - EA: PRESCRIZIONI PLANOVOLUMETRICHE.....	62
ARTICOLO 65.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE - EA: PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE.....	62
ARTICOLO 66.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE - EA: AREE LIBERE.....	65
ARTICOLO 67.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE - EA: PARCHEGGI PRIVATI.....	65
CAPO 2.	AMBITI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE.....	67
ARTICOLO 68.	AMBITI DEI CORSI D'ACQUA.....	67
ARTICOLO 69.	FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA.....	67
ARTICOLO 70.	AMBITI DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA.....	68
ARTICOLO 71.	LAGHETTI E SPECCHI D'ACQUA.....	69
ARTICOLO 72.	AMBITI DEL PLIS DEL LAMBRO MERIDIONALE E DEL TICINELLO.....	69
ARTICOLO 73.	AMBITI DEI BOSCHI (LR 31/2008). VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004, ART. 142, COMMA 1, LETTERA G).....	70
ARTICOLO 74.	FASCE DI RISPETTO DELLE ACQUE PUBBLICHE VINCOLATE. VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004, ART. 142, COMMA 1, LETTERA C).....	71
ARTICOLO 75.	CORRIDOI ECOLOGICI.....	72
CAPO 3.	AMBITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.....	73
ARTICOLO 76.	AREALI DI RISCHIO ARCHEOLOGICO E AREALI DI RITROVAMENTO ARCHEOLOGICO.....	73
CAPO 4.	AMBITI DELLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE.....	74
ARTICOLO 77.	AMBITI DI CAVA E AMBITI DEI GIACIMENTI INDIVIDUATI DAL PIANO CAVE PROVINCIALE.....	74
TITOLO IV.	SISTEMA DEI SERVIZI.....	75
ARTICOLO 78.	AMBITI DEI SERVIZI.....	75
TITOLO V.	SISTEMA DELLA MOBILITÀ.....	76
ARTICOLO 79.	AMBITI DELLA MOBILITÀ.....	76
TITOLO VI.	LIMITI DI RISPETTO.....	77
ARTICOLO 80.	LIMITI DI RISPETTO.....	77
ARTICOLO 81.	LIMITI DI RISPETTO STRADALE.....	77
ARTICOLO 82.	LIMITI DI RISPETTO FERROVIARIO.....	78
ARTICOLO 83.	LIMITI DI RISPETTO DEL DEPURATORE.....	78
ARTICOLO 84.	LIMITI DI RISPETTO CIMITERIALI.....	79
ARTICOLO 85.	ZONA DI RISPETTO E ZONA DI TUTELA ASSOLUTA DEI POZZI IDROPOTABILI.....	79
ARTICOLO 86.	ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE E RELATIVI LIMITI DI RISPETTO.....	80
ARTICOLO 87.	OSSIGENODOTTI E RELATIVI LIMITI DI RISPETTO.....	80
ARTICOLO 88.	OLEODOTTI E RELATIVI LIMITI DI RISPETTO.....	81
PARTE 3.	DISCIPLINA DEL COMMERCIO.....	82

TITOLO I.	INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI	83
ARTICOLO 89.	INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI.....	83
ARTICOLO 90.	CONTESTUALITÀ TRA LE PROCEDURE EDILIZIE E QUELLE AMMINISTRATIVE E COMMERCIALI.....	89
PARTE 4.	PRESCRIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E SISMICHE	90
ARTICOLO 91.	INDICAZIONI GEOLOGICO-TECNICHE	91
ARTICOLO 92.	CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA.....	91
ARTICOLO 93.	CRITERI DI VINCOLO IDROGEOLOGICO E PAESAGGISTICO PER LE FASCE FLUVIALI	94
ARTICOLO 94.	AREE SOGGETTE AD AMPLIFICAZIONE SISMICA	95
ARTICOLO 95.	RETICOLO IDRICO PRINCIPALE E MINORE DI COMPETENZA COMUNALE.....	95
PARTE 5.	NORME FINALI E TRANSITORIE	96
TITOLO I.	ADEGUAMENTI E DEROGHE.....	97
ARTICOLO 96.	EDIFICI IN CONTRASTO CON LE PRESCRIZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE	97
ARTICOLO 97.	DEROGHE	97
PARTE 6.	ALLEGATO: SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE.....	98
TITOLO I.	SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE	99
ARTICOLO 98.	CARATTERI QUALIFICANTI DELLE SPECIE AUTOCTONE.....	99
ARTICOLO 99.	PRINCIPI DI PROGETTAZIONE PER IMPIEGARE CORRETTAMENTE LE SPECIE AUTOCTONE	99
ARTICOLO 100.	ELENCO DELLE SPECIE ARBOREE AUTOCTONE CONSIGLIATE	99
ARTICOLO 101.	SPECIE ARBOREE DA FRUTTA AUTOCTONE E CONSIGLIATE.....	100
ARTICOLO 102.	SPECIE ARBUSTIVE CONSIGLIATE.....	100

Parte 1. DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I. CONTENUTI DEL PDR E SUA ATTUAZIONE

Articolo 1. Contenuti del Piano delle Regole

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

Articolo 2. Rapporto con gli altri documenti del PGT

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

Articolo 3. Attuazione del Piano delle Regole

1. Il PdR si attua nei modi seguenti:
 - nella generalità dei casi, con intervento edilizio diretto, ossia con permesso di costruire o con denuncia di inizio attività);
 - con permesso di costruire convenzionato (di cui all'art. 10, comma 2 della LR 12/05), nei casi previsti;
 - con piano di recupero, nei casi previsti negli ambiti del tessuto storico, di cui al successivo Articolo 16, secondo le indicazioni del DdP.
2. Si ricorda che i piani attuativi, relativi agli ambiti di trasformazione del PGT, sono individuati e disciplinati dal Documento di Piano, ai sensi dell'articolo 8 della LR 12/2005. Il presente PdR, pertanto, non se ne occupa.

TITOLO II. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Articolo 4. Definizione dei parametri e degli indici edilizi

1. Le definizioni ed i parametri contenute nel presente Capo sono comuni al Documento di Piano, al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole.

Articolo 5. Parametri ed indici per l'edificazione

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

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

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

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

All'interno degli ambiti di trasformazione, le aree di intervento S_{int} sono le aree, di proprietà privata, destinate alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dal Documento di Piano (nuove lottizzazioni, interventi di recupero, ecc.). In tali aree si concentrano i volumi V e/o le superfici lorde di pavimento SLP previsti dalle Norme Tecniche. Le aree di intervento S_{int} comprendono le superfici fondiariae S_f e le aree per le opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2).

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

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

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

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

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

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

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

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

7. S_f (mq) - Superficie fondiaria

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

8. SLP (mq) - Superficie Lorda di Pavimento

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

Sono compresi nel calcolo della SLP:

- I locali di tutti i piani (fuori terra, interrati, seminterrati, di sottotetto e soppalchi), se destinati a residenza, uffici od attività produttive o commerciali o a queste assimilabili;

- le strutture destinate a fienile, capannone, rustico e simili, anche se aperte.

Sono esclusi dal calcolo della SLP:

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

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

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

- a) le parti aggettanti aperte di gronde, balconi e simili, sporgenti meno di 150 cm dal filo esterno del muro dei fabbricati;
- b) i seguenti vani e locali, così come descritti nella definizione di SLP:
- i volumi tecnici;
 - le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;
 - le piccole costruzioni di servizio;
 - le cucce per cani, gatti e animali domestici;
 - le strutture aperte decorative o di arredo;
 - i locali destinati al ricovero delle autovetture in corpo autonomo interrato;
 - le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante;
 - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri negli ambiti produttivi.
10. V (mc) - Volume degli edifici
- Il volume si ottiene sommando le superfici lorde di pavimento SLP complessive di ogni piano, moltiplicate per le rispettive altezze nette interne.
11. Qz (m) - Quota zero
- La quota zero corrisponde alla quota media del marciapiede di tutte le strade (pubbliche o private, esistenti o di progetto) su cui si affaccia il lotto. Se non esiste marciapiede, si considera la quota di un marciapiede virtuale di 15 cm di spessore.
- È sempre ammessa la possibilità di riempimento dei terreni posti a quota più bassa rispetto alla strada (esistente o di progetto o di piano attuativo), al fine dello smaltimento delle reti fognarie, fino ad un massimo 1,00 m rispetto alla quota zero convenzionale. Oltre tale misura verrà conteggiata per la parte eccedente.
12. He (m) - Altezza massima degli edifici
- È misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz), fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, inteso come piano più alto dei locali non esclusi dal calcolo della SLP descritta nel presente articolo. Nel caso di soffitti inclinati o a volta, la misura sarà fatta nel punto medio.
- Per gli edifici destinati ad attività produttiva o terziaria, l'altezza He è misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz) sino al piano di imposta delle travi di copertura.
13. Hr (m) - Altezza massima delle recinzioni, dei box, degli edifici accessori e dei manufatti assimilabili
- È misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz) fino al punto più alto del manufatto (nel caso di box ed edifici accessori, fino al punto esterno più alto della copertura).
14. Hi (m) - Altezza netta interna
- È misurata dal pavimento all'intradosso del soffitto, indipendentemente dalla presenza di travi, tiranti, controsoffitti, partizioni di qualunque tipo. Nel caso di soffitti inclinati o a volta, la misura sarà effettuata nel punto medio.
15. I (mc/mq) - Indice di edificabilità degli ambiti di trasformazione
- Esprime il massimo volume edificabile (V) per ogni mq di superficie di intervento S_int.
16. If (mc/mq) - Indice di edificabilità fondiaria
- Esprime il massimo volume edificabile (V) per ogni mq di superficie fondiaria Sf.
17. U (mq/mq) - Indice di utilizzazione degli ambiti di trasformazione
- Esprime la massima superficie lorda di pavimento (SLP) costruibile per ogni mq di superficie di intervento S_int.
18. Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria
- Esprime la massima superficie lorda di pavimento (SLP) costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.
19. Rc (%) - Rapporto di copertura
- È dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf.
20. Ro (%) - Rapporto di occupazione del suolo
- Definisce la quantità massima della superficie fondiaria Sf non permeabile all'acqua piovana, che può essere occupata da edificazioni o da superfici impermeabili. Corrisponde alla proiezione di tutte le superfici edificate sopra e sotto suolo, comprese le autorimesse e le relative corsie di manovra e rampe di ingresso, i vani

tecniche, le vasche di raccolta, le intercapedini, i cortili con pavimentazione non permeabile, con esclusione dei serbatoi di carburante. Il rapporto Ro è misurato in percentuale sulla Sf, in analogia al rapporto Rc.

21. Af (%) - Verde ecologico privato

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

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

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

23. SPp (mq) - Superficie a parcheggio privato

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

24. SV (mq) - Superficie di vendita

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

25. Lm (mq) - Lotto minimo

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

Articolo 6. Disposizioni relative alle distanze

1. Df (m) - Distanza tra i fabbricati

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

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

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

2. Distanze minime tra i fabbricati

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

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

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

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

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

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

4. Dc (m) - Distanza dal confine

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

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

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

4.1. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

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

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

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

E' ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

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

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

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

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

5. Ds (m) - Distanza dal confine stradale

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

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

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

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

5.1. Distanze minime dei fabbricati dalle strade (Ds)

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

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

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

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

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

Qualora entrambi i lati delle strade siano edificati e la distanza tra i fabbricati, come sopra computata, risulti inferiore a quella del fabbricato più alto, la distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

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

5.2. Distanza per fabbricati inclusi in piani esecutivi

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

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

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

Tale norma si applica anche per i piani attuativi vigenti.

TITOLO III. AREE DI PERTINENZA E PARCHEGGI DI PERTINENZA

Articolo 7. Aree di pertinenza e utilizzazione degli indici.

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

Articolo 8. Parcheggi di pertinenza

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

TITOLO IV. DESTINAZIONI D'USO

Articolo 9. Destinazioni d'uso: definizione

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

Articolo 10. Elenco delle destinazioni d'uso

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

1.1. ATTIVITÀ RESIDENZIALI

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

1.2. ATTIVITÀ COMMERCIALI

Destinazioni principali	V	Esercizi di vicinato (SV<150 mq)
	MS1	Medie strutture di vendita di primo livello (150 mq<SV<600 mq)
	MS2	Medie strutture di vendita di secondo livello (600 mq<SV<900 mq)
	MS3	Medie strutture di vendita di terzo livello (900 mq<SV<1.500 mq)
	CC1	Centri commerciali di primo livello (150 mq<SV<600 mq)
	CC2	Centri commerciali di secondo livello (600 mq<SV<900 mq)
	CC3	Centri commerciali di terzo livello (900 mq<SV<1.500 mq)
Destinazioni complementari o compatibili	GS	Grandi strutture di vendita (SV>1500 mq)
		Tranne che per gli esercizi di vicinato, per le altre strutture sono ammessi: uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio; nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività commerciali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 mq di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie		Tutti gli accessori

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

Si precisa che i centri commerciali CC1, CC2 e CC3 sono ammessi in tutti i casi un cui sono ammesse rispettivamente le medie strutture MS1, MS2, MS3.

1.3. ATTIVITÀ DIREZIONALI

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

1.4. ATTIVITÀ RICETTIVE

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

1.5. ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO

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

1.6. ATTIVITÀ PRODUTTIVE

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

1.7. STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI

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

1.8. ATTIVITÀ AGRICOLE

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

1.9. ATTIVITÀ ESTRATTIVE

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

1.10. ACCESSORI

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

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

2.1. Particolari indicazioni

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

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

TITOLO V. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Articolo 11. Definizione degli interventi

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

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

Essi sono suddivisi nelle seguenti quattro categorie:

d1) interventi di ristrutturazione confermativa residenziale - RTCres

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

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

d2) interventi di ristrutturazione confermativa non residenziale - RTCnres

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

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

d3) interventi di ristrutturazione sostitutiva - RTS

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

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

d4) interventi di ristrutturazione integrativa degli accessori - RTI

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

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

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

e) interventi di demolizione senza ricostruzione

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

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

f) interventi di demolizione

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

Allo scopo di evitare situazioni di pericolo derivanti da strutture fatiscenti di edifici disabitati in cattivo stato di conservazione e di consentire il loro recupero in periodo successivo, si precisa che i loro volumi,

anche se demoliti, saranno considerati esistenti ai fini del loro recupero edilizio ed urbanistico, fatti salvi i diritti di terzi confinanti, a condizione che la demolizione sia stata autorizzata dal Comune, dietro presentazione di accurato rilievo grafico e fotografico in scala non inferiore a 1:200.

g) interventi di ristrutturazione urbanistica

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

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

h) interventi di nuova costruzione e ampliamento

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

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

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

TITOLO VI. RISPARMIO ENERGETICO E BONIFICA

Articolo 12. Risparmio energetico

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

Articolo 13. Bonifica

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

Parte 2. ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

TITOLO I. I SISTEMI DEL TERRITORIO

Articolo 14. I sistemi del territorio

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

TITOLO II. SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO

Articolo 15. Suddivisione del sistema dello spazio costruito

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

CAPO 1. AMBITI DEL TESSUTO STORICO

Articolo 16. Individuazione degli ambiti del tessuto storico e degli edifici di valore storico-ambientale

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

2. Zone di recupero

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

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

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

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

4. Obiettivi del Piano delle Regole

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

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

5. Interventi ammessi

Negli ambiti del tessuto storico sono vietate le nuove edificazioni, ad eccezione dei box, nei limiti definiti dall'Articolo 25. Sono ammessi esclusivamente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (vedi Articolo 19) ed interventi di ampliamento (vedi Articolo 20).

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

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

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

Articolo 19	Ambiti del tessuto storico: modalità di attuazione e modalità di intervento
Articolo 20	Ambiti del tessuto storico: adeguamento igienico e funzionale ed incentivi volumetrici
Articolo 21	Ambiti del tessuto storico: recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti
Articolo 22	Ambiti del tessuto storico: prescrizioni planovolumetriche
Articolo 23	Ambiti del tessuto storico: prescrizioni morfologiche
Articolo 24	Ambiti del tessuto storico: aree libere
Articolo 25	Ambiti del tessuto storico: parcheggi privati

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

Articolo 17. Ambiti residenziali del tessuto storico - A: definizione e destinazione d'uso

1. Definizione

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

2. Destinazioni d'uso

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

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

Articolo 18. Ambiti agricoli del tessuto storico - AE: definizione e destinazione d'uso

1. Definizione

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

2. Appartenenza dell'ambito agricolo

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

3. Destinazioni d'uso

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

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

4. Prescrizioni particolari

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

Articolo 19. Ambiti del tessuto storico: modalità di attuazione e modalità di intervento

1. Definizione delle categorie di intervento

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

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

2. Categorie di intervento consentite sugli edifici

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

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

3. Modalità di attuazione

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

3.1. Interventi attuabili con titolo abilitativo semplice

Sono attuabili con titolo abilitativo semplice gli interventi di:

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

3.2. Interventi attuabili con permesso di costruire convenzionato

Sono attuabili con permesso di costruire convenzionato gli interventi di:

- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione confermativa che comportino un incremento del carico insediativo causato dal cambio di destinazione d'uso dei fabbricati, secondo i criteri stabiliti dal Piano dei Servizi.
- ampliamento per adeguamento igienico e funzionale, nei limiti del comma 1 dell'Articolo 20.
- ristrutturazione sostitutiva e ristrutturazione integrativa degli accessori, a condizione che gli interventi siano relativi ad una SLP inferiore a 500 mq, compreso l'eventuale ampliamento derivante dall'applicazione dell'incentivo di cui al comma 1 dell'Articolo 20.

3.3. Interventi attuabili con Piano di Recupero

È previsto l'obbligo del piano di recupero nel caso in cui siano previsti interventi di ristrutturazione sostitutiva e/o ristrutturazione integrativa degli accessori relativi ad una SLP superiore a 500 mq, compreso l'eventuale ampliamento derivante dall'applicazione degli incentivi di cui all'Articolo 20.

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

4. Unità minime di intervento

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

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

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

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

Articolo 20. Ambiti del tessuto storico: adeguamento igienico e funzionale ed incentivi volumetrici

1. Adeguamento igienico e funzionale

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

2. Incentivazione volumetrica

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

Articolo 21. Ambiti del tessuto storico: recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti

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

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

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

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

3.4. Superfettazioni

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

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

3.5. Prescrizioni sui materiali

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

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

3.6. Ascensori

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

3.7. Coordinamento progettuale

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

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

4.1. Parti strutturali

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

Le strutture orizzontali devono in generale essere conservate. Sono ammessi consolidamenti,

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

4.2. Parti non strutturali

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

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

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

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

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

5.1. Interventi che non prevedono la demolizione di edifici

Dovranno essere valorizzati gli aspetti architettonici mediante:

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

5.2. Interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica

Dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni architettoniche compositive:

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

5.3. Indicazioni tipo-morfologiche particolari per parti limitate (scale, soppalchi, corpi di collegamento)

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

Articolo 22. Ambiti del tessuto storico: prescrizioni planovolumetriche

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

Articolo 23. Ambiti del tessuto storico: prescrizioni morfologiche

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

Articolo 24. Ambiti del tessuto storico: aree libere

1. Interventi relativi alle aree libere da sistemare

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

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

2. Tutela delle aree verdi

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

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

3. Tutela delle pavimentazioni

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

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

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

Articolo 25. Ambiti del tessuto storico: parcheggi privati

1. Anche nel tessuto storico valgono gli obblighi di dotazione di parcheggio privato (aperto o coperto) disposti dall'Articolo 8 delle presenti norme, per qualsiasi intervento che preveda il cambio di destinazione d'uso.

2. I parcheggi coperti devono essere reperiti, di norma, al piano terreno degli edifici, ovvero ricavati attraverso il recupero degli edifici esistenti. Se ciò non fosse tecnicamente possibile, e se i piani terreni esistenti non fossero destinati a funzioni accessorie alla data di adozione delle presenti norme, i suddetti spazi potranno essere realizzati o completamente interrati (con rampe a cielo aperto ben armonizzate con le costruzioni esistenti e con gli spazi liberi circostanti) o in costruzione autonoma.

3. In quest'ultimo caso, i parcheggi coperti dovranno essere addossati all'edificio principale o a confine, se tecnicamente possibile, nel rispetto delle norme generali sulle autorimesse e altri locali accessori, con l'uso dei materiali prescritti per il tessuto storico. Sono consentiti i seguenti rapporti di copertura massimi:

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

4. Nel caso in cui i parcheggi coperti siano ricavati al piano terra di edifici esistenti soggetti a ristrutturazione sostitutiva o ristrutturazione integrativa degli accessori, è ammesso il trasferimento del volume esistente al piano sovrastante detti parcheggi, nel rispetto delle prescrizioni planovolumetriche di cui all'Articolo 22.

5. La modalità di attuazione obbligatoria per i parcheggi coperti non realizzati al piano terreno degli edifici esistenti è il permesso di costruire convenzionato.

6. In ogni caso, in considerazione delle prioritarie esigenze di salvaguardia architettonica del tessuto storico, la realizzazione dei parcheggi di pertinenza non deve provocare la demolizione dei portoni esistenti, la deformazione degli androni di ingresso alle corti, la realizzazione di nuove aperture incoerenti con la tipologia dell'edificio.

CAPO 2. AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO

Sezione 1 TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE

Articolo 26. Ambiti del tessuto consolidato residenziale: norme generali

1. Definizione

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

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

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

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

3. Destinazioni d'uso

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

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

4. Zone di recupero

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

5. Salvaguardia dei volumi residenziali esistenti

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

o di interventi di grado inferiore, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascun ambito.

6. Ampliamenti e sopralzi

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

7. Salvaguardia del verde privato

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

Articolo 27. Ambiti del tessuto consolidato residenziale: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

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

Articolo 28. Ambiti residenziali - B1

1. Definizione

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

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

2. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti.

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

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

Articolo 29. Ambiti residenziali - B1 soggetti a normativa particolare

1. Definizione

Si tratta di un unico ambito, contrassegnato da apposito segno grafico, situato nel capoluogo in via Tobagi e di proprietà comunale.

2. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

3. Norme particolari

Per l'area oggetto del presente articolo, situata in via Tobagi e di proprietà comunale, valgono le seguenti norme particolari:

- Il volume edificabile potrà essere realizzato, oltre che nell'area in oggetto di via Tobagi, in un qualsiasi ambito di trasformazione residenziale ATR individuato dal Documento di Piano, a condizione che il volume ivi consentito non aumenti più del 10% rispetto a quello massimo ammesso dalle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione" (Fascicolo 11 del Documento di Piano).

4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti.

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

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

Articolo 30. Ambiti residenziali - B2

1. Definizione.

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

2. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti.

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

If	=	il valore maggiore tra la densità esistente e 1,00 m ³ /m ²
He	=	il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni massimo 8,50 m
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m, oppure a confine
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m

Rc	=	40%
Ro	=	90%
Af	=	10%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPP	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

Articolo 31. Ambiti residenziali di origine artigianale - BD

1. Definizione

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

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

2. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

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

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

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

4. Prescrizioni speciali

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

Sezione 2 TESSUTO CONSOLIDATO PRODUTTIVO

Articolo 32. Ambiti del tessuto consolidato produttivo: norme generali

1. Definizione

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

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

Fanno parte del tessuto consolidato produttivo i seguenti ambiti:

- Ambiti produttivi - D1.
- Ambiti produttivi - D1 soggetti a permesso di costruire convenzionato.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

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

3. Destinazioni d'uso

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

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

4. Sistemazione degli spazi non edificati

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

Articolo 33. Ambiti produttivi - D1

1. Definizione

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

2. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Si persegue l'obiettivo di conservazione delle SLP esistenti.

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

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

4. Prescrizioni speciali

Le attività produttive ammesse negli ambiti produttivi - D1 non devono essere moleste né inquinanti e non devono essere comprese nell'elenco delle industrie insalubri del DM 2 marzo 1987 e s.m.i. Esse non devono essere causa di inconvenienti o di disturbo di qualsiasi tipo per le residenze limitrofe, salvo eventuale deroga concessa dal sindaco su parere conforme dell'ASL competente. In particolare, nel caso di attività produttive confinanti con attività residenziali o a queste assimilabili, è prescritto l'obbligo di piantumazione di adeguata cortina di alberi di alto fusto.

Articolo 34. Ambiti produttivi - D1 soggetti a permesso di costruire convenzionato

1. Definizione

Si tratta di un'area libera, situata lungo la SP n. 205 Vigentina, facente parte di un lotto industriale già parzialmente edificato e destinato alla produzione e vendita di macchine industriali.

2. Rappresentazione grafica

Nella "Carta della disciplina delle aree" del PdR, l'area in oggetto è colorata con la medesima tinta degli "ambiti produttivi normali - D1", ma ha un perimetro tratteggiato ed è contraddistinta da apposito segno grafico ("stellina"★).

3. Modalità di attuazione

Gli interventi edilizi che sfruttino la superficie lorda di pavimento SLP derivante dall'applicazione degli indici nell'area oggetto del presente articolo, indipendentemente dall'ubicazione di detti interventi, sono soggetti a permesso di costruire convenzionato. Le procedure per l'attuazione sono disciplinate al Capo III delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano. I contenuti della Convenzione saranno definiti in concerto con il Comune in sede di presentazione dei progetti.

4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Uf	=	il valore maggiore tra la densità esistente e 0,60 m ² /m ²
He	=	12,00 m, escluse le torri di lavorazione, i serbatoi, ecc.

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

5. Prescrizioni speciali

Le attività produttive non devono essere moleste né inquinanti e non devono essere comprese nell'elenco delle industrie insalubri del DM 2 marzo 1987 e s.m.i. Esse non devono essere causa di inconvenienti o di disturbo di qualsiasi tipo per le residenze limitrofe, salvo eventuale deroga concessa dal sindaco su parere conforme dell'ASL competente. In particolare, nel caso di attività produttive confinanti con attività residenziali o a queste assimilabili, è prescritto l'obbligo di piantumazione di adeguata cortina di alberi di alto fusto.

Articolo 35. Ambiti del tessuto consolidato produttivo: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

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

Sezione 3 TESSUTO CONSOLIDATO COMMERCIALE

Articolo 36. Ambiti del tessuto consolidato commerciale: norme generali

1. Definizione.

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

Fanno parte del tessuto consolidato commerciale i seguenti ambiti:

- Ambiti commerciali - D2.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

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

3. Destinazioni d'uso

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

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

Articolo 37. Ambiti commerciali - D2

1. Definizione

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

2. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Si persegue l'obiettivo di conservazione delle SLP esistenti.

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

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

4. Prescrizioni speciali

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

Articolo 38. Ambiti commerciali - D2 soggetti a permesso di costruire convenzionato

1. Localizzazione

Gli ambiti in oggetto identificano un'area di circa 7.500 m² situata alle porte del capoluogo di Siziano (porzione nord della "marcita"), tra via Sant'Anna, via Bergamo e via Circonvallazione (Strada Provinciale n. 205). Detta area è identificata dal Catasto Terreni di Siziano al Foglio 2, Mappale 1336 (parte nord).

2. Rappresentazione grafica

Nella "Carta della disciplina delle aree" del PdR, l'area in esame è colorata con la medesima tinta degli "ambiti commerciali - D2", ma ha un perimetro tratteggiato ed è contraddistinta da apposito segno grafico ("stellina"★).

3. Destinazione urbanistica e obiettivi

L'area in oggetto, ad attuale uso agricolo, è destinata all'insediamento di un nuovo esercizio commerciale di media distribuzione, alimentare o non alimentare, con superficie di vendita inferiore a 1.500 m² (categoria MS3 - CC3).

L'obiettivo dell'amministrazione è l'acquisizione di parte della "marcita" per la realizzazione del "parco urbano" previsto dal PGT.

4. Obblighi a carico dei privati

Quale condizione necessaria al rilascio del permesso di costruire, i soggetti attuatori degli interventi dovranno impegnarsi, attraverso la stipula della convenzione di cui al successivo comma, a cedere al Comune di Siziano l'area a sud dell'ambito commerciale D2 in oggetto (parte meridionale del mappale 1336), destinata a "parco urbano" dal Piano dei Servizi del PGT.

Inoltre, è posta a carico dei medesimi soggetti l'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- predisposizione, all'interno dell'ambito commerciale, di un'area a parcheggio pubblico (o ad uso pubblico) non inferiore al 100% della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) che sarà realizzata;
- potenziamento di via Bergamo sul lato nord dell'ambito, comprendente l'allargamento della sede stradale e la realizzazione di un percorso ciclopedonale;
- predisposizione di aree a parcheggio lungo via Sant'Anna (lato ovest dell'ambito), con un numero di posti auto da concordare con l'amministrazione comunale;
- potenziamento o nuova realizzazione di tutte le reti tecnologiche (fognatura, acqua, gas, illuminazione pubblica, ecc.).

5. Modalità di attuazione

Gli interventi edilizi si attuano a mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato (PCC). Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una specifica Convenzione, con atto pubblico notarile, tra il Comune e i soggetti attuatori degli interventi, che dovrà essere approvata dalla Giunta Comunale.

La convenzione, allegata al progetto esecutivo delle opere private consentite, dovrà contenere:

- il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione elencate al comma precedente, corredato da computo metrico estimativo;
- l'impegno dei privati a realizzare direttamente le suddette opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e a cedere al Comune o asservire all'uso pubblico le relative aree;
- l'impegno dei privati a cedere al Comune l'area destinata a parco urbano a sud dell'ambito commerciale D2 in oggetto (parte meridionale del mappale 1336), a scomputo del contributo sul costo di costruzione;
- le opportune garanzie fideiussorie.

6. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Uf	=	0,50 m ² /m ²
He	=	10,00 m
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	=	30 m dalla SP n. 205, minimo 5,00 m dalle altre strade
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	90%
Af	=	10%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione

7. Viabilità di accesso

Il progetto della viabilità di accesso dovrà essere approvato dalla Provincia di Pavia, ente gestore della Strada Provinciale n. 205 (via Circonvallazione) su cui l'ambito si affaccia.

8. Maggiorazione del contributo di costruzione

Ai sensi dell'articolo 43, comma 2bis della LR n. 12/2005 e s.m.i., così come modificato dall'articolo 5, comma 10, lett. b) della LR n. 31/2014, gli interventi edilizi nell'ambito in esame, poiché sottraggono aree agricole nello stato di fatto, sono soggetti ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione del 5%, che il Comune dovrà obbligatoriamente destinare a opere di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

(Articolo introdotto dalla Variante n. 01/2017)

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

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

Sezione 4 TESSUTO CONSOLIDATO AGRICOLO

Articolo 40. Ambiti agricoli del tessuto consolidato: norme generali

1. Definizione

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

È presente un solo ambito di questo tipo:

- Ambiti agricoli del tessuto consolidato - BE.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

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

3. Destinazioni d'uso

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

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

4. Zone di recupero

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

5. Salvaguardia dei volumi esistenti

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

6. Ampliamenti e sopralzi

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

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

7. Salvaguardia del verde privato

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

Articolo 41. Ambiti agricoli del tessuto consolidato: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

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

Articolo 42. Ambiti agricoli del tessuto consolidato - BE

1. Definizione

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

2. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

3. Appartenenza all'ambito agricolo

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

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

4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Valgono i valori, relativi alle possibilità edificatorie, indicati per gli ambiti agricoli dall'Articolo 47 delle presenti norme, compreso, ai fini del computo dei volumi e delle superfici coperte, il trasferimento delle superfici copribili e dei volumi appartenenti agli altri ambiti agricoli. Nel solo ambito del lotto interessato dal presente articolo, comunque, il rapporto di copertura Rc non può superare il valore del 50%.

5. Prescrizioni particolari

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

Sezione 5 TESSUTO CONSOLIDATO: AMBITI DI VERDE PRIVATO E ORTI

Articolo 43. Verde privati e orti - VP

1. Definizione

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

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

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

3. Destinazioni d'uso ammesse

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

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

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

CAPO 3. TESSUTO URBANO DA CONSOLIDARE

Articolo 44. Ambiti dei piani attuativi in atto

1. Definizione.

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

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

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

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

3. Indicazioni per i piani attuativi in corso

Sono attualmente in corso i seguenti piani attuativi:

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

Per essi valgono le indicazioni del precedente comma.

Articolo 45. Ambiti dei piani attuativi in atto: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

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

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

Articolo 46. Ambiti dei piani attuativi in atto residenziali o produttivi: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005, con le procedure ed i limiti dimensionali ivi indicati, è ammesso solo nei piani attuativi che abbiano completato le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalle relative convenzioni.

2. Detto recupero è inoltre consentito limitatamente agli edifici destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva e solo per i sottotetti esistenti che siano posti al piano immediatamente sottostante a un tetto a falda inclinata, siano praticabili ed abbiano altezza interna media non inferiore a 1,50 m.

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

TITOLO III. SISTEMA RURALE PAESISTICO AMBIENTALE

CAPO 1. AMBITI AGRICOLI

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

Articolo 47. Ambiti agricoli: norme generali

1. Definizione

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

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

Gli ambiti agricoli sono stati così suddivisi:

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

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

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

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

3. Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio

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

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

4. Presupposti soggettivi e oggettivi

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

5. Modalità di attuazione degli interventi

Negli ambiti agricoli, gli interventi edificatori sono assentiti con:

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

6. Destinazioni d'uso

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

La tabella non si applica agli edifici situati in ambito agricolo ma non più adibiti ad usi agricoli, contrassegnati da un asterisco (*) nella "Carta della disciplina delle aree", per i quali le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse sono dettagliate all'Articolo 52.

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

7. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

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

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

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

He = 7,00 m

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

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

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

He = a) 8,00 m per i fabbricati

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

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

7.3. Per tutti gli interventi:

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

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

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

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

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

Articolo 48. Ambiti agricoli: prescrizioni sulla forma e sui materiali

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

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

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

Sono consentite solo nei seguenti casi.

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

ogni mq di superficie coperta di edifici. Esse potranno avere zoccolo di altezza massima di 60 cm (in muratura o calcestruzzo o altro) e sovrastante inferriata di metallo.

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

Articolo 49. Ambiti agricoli: disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame

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

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

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

6. Distanze delle nuove costruzioni dagli allevamenti esistenti

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

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

Articolo 50. Ambiti agricoli: edifici esistenti e piccoli manufatti di servizio

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

Articolo 51. Ambiti agricoli: interventi sugli edifici esistenti destinati alla conduzione agricola

1. Interventi di recupero

Negli ambiti destinati all'agricoltura, per gli edifici esistenti aventi destinazione agricola, ma difformi rispetto agli indici e parametri urbanistici ed edilizi dell'ambito interessato, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e recupero abitativo dei sottotetti, secondo le indicazioni dell'Articolo 54.

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 "una tantum", nel solo rispetto della distanza dai fabbricati e dai confini e dell'altezza, interventi di ampliamento fino ad un massimo di 50 m² di superficie lorda di pavimento per la destinazione d'uso residenziale e del 20% della SLP esistente per le altre destinazioni consentite nell'ambito agricolo, riferiti ad ogni unità immobiliare esistente.

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

3. Accessori

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

Articolo 52. Ambiti agricoli: interventi sugli edifici esistenti non destinati alla conduzione agricola

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

2. Destinazioni d'uso

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

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

3. Edifici esistenti residenziali e non residenziali

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

4. Edifici esistenti residenziali

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

5. Edifici esistenti non residenziali
Non sono consentiti ampliamenti.
6. Si precisa che l'utilizzazione residenziale e non residenziale degli edifici esistenti in area agricola, così come disciplinati dal presente Articolo, non deve compromettere o limitare lo svolgimento delle normali pratiche agricole, esercitate secondo le norme vigenti (irrorazione, concimazione, arature, uso di macchinari e di motori agricoli, ecc.). Il cambio di destinazione d'uso di detti manufatti potrà essere consentito solo se essi si trovano alle distanze minime, previste dalle presenti norme, da stalle, concimaie, colture speciali (vedi Articolo 49).

Articolo 53. Ambiti agricoli: piccoli manufatti di servizio

1. Definizione

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

2. Dimensioni

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

Sc = SLP = massimo 16,00 m²

Hr = massimo 3,00 m

Dc = minimo 5,00 m

Ds = minimo 5,00 m

Df = minimo di 10,00 m

3. Lotto minimo e distanze

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

4. Caratteristiche

Allo scopo di salvaguardare le caratteristiche ambientali del contesto, i piccoli manufatti devono essere realizzati secondo le indicazioni dell'Articolo 48 (Ambiti agricoli: prescrizioni sulla forma e sui materiali).

Articolo 54. Ambiti agricoli: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

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

Sezione 3 **AMBITI AGRICOLI: SUDDIVISIONE**

Articolo 55. **Ambiti agricoli normali - E1**

1. Definizione

Sono gli ambiti destinati allo svolgimento della normale attività agricola.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

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

3. Criteri di progettazione, indici e parametri

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

4. Lotto minimo di intervento

Valgono i seguenti casi:

Edifici al servizio di aziende agricole esistenti	= non sono posti limiti al lotto minimo
---	---

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

5. Ambiti ricadenti nel "corridoio primario Sud Milano"

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

Articolo 56. **Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di 1° livello - E2**

1. Definizione

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

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

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

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

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

3. Obiettivi del Piano delle Regole

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

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

4. Indicazioni della DGR 10962/2009

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

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

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

5. Criteri di progettazione, indici e parametri

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

6. Lotto minimo di intervento

Valgono i seguenti casi:

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

7. Interventi di compensazione naturalistica

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

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

Articolo 57. Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di 2° livello - E3

1. Definizione

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

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

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

Essi riguardano le seguenti parti del territorio comunale:

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

Alcuni "elementi di secondo livello" rientrano negli ambiti del PLIS del Lambro Meridionale e del Ticinello (vedi Articolo 72): il Piano delle Regole demanda la disciplina urbanistica di tali aree al Piano Particolareggiato del Parco.

3. Obiettivi del Piano delle Regole

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

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

4. Criteri di progettazione, indici e parametri

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

5. Lotto minimo di intervento

Valgono i seguenti casi:

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

6. Interventi di compensazione naturalistica

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

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

Articolo 58. Corridoio primario Sud Milano

1. Definizione

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

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

2. Individuazione nella "Carta della disciplina delle aree"

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

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

3. Indicazioni della DGR 10962/2009

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

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

4. Disciplina urbanistica ed interventi di compensazione

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

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

Articolo 59. Aree di frangia urbana

1. Definizione

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

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

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

3. Edificabilità ammessa

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

Articolo 60. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA

1. Definizione

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

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

2. Obiettivi

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

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

3. Zone di recupero

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

4. Interventi ammessi

Negli ambiti agricoli delle cascine storiche - EA sono vietate le nuove edificazioni. Sono ammessi esclusivamente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (vedi Articolo 61) ed interventi di ampliamento (vedi Articolo 62).

5. Norme generali

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

Articolo 47	Ambiti agricoli: norme generali (con l'eccezione dei commi 7.1 e 7.2)
Articolo 49	Ambiti agricoli: disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame
Articolo 52	Ambiti agricoli: interventi sugli edifici esistenti non destinati alla conduzione agricola

Articolo 61. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: modalità di attuazione e modalità di intervento

1. Definizione delle categorie di intervento

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

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

2. Categorie di intervento consentite sugli edifici

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

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

3. Modalità di attuazione

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

3.1. Interventi attuabili con titolo abilitativo semplice

Sono attuabili con titolo abilitativo semplice gli interventi di:

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

3.2. Interventi attuabili con permesso di costruire convenzionato

Sono attuabili con permesso di costruire convenzionato gli interventi di:

- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione confermativa che comportino un incremento del carico insediativo causato dal cambio di destinazione d'uso dei fabbricati, secondo i criteri stabiliti dal Piano dei Servizi.
- ampliamento per adeguamento igienico e funzionale, nei limiti del comma 1 dell'Articolo 62.

3.3. Interventi attuabili con Piano di Recupero

Sono attuabili con Piano di Recupero gli interventi di:

- ristrutturazione sostitutiva e ristrutturazione integrativa degli accessori.

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

4. Unità minime di intervento

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

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

Articolo 62. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: adeguamento igienico e funzionale ed incentivi volumetrici

1. Adeguamento igienico e funzionale

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

2. Incentivazione volumetrica

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

Articolo 63. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti

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

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

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

Articolo 64. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: prescrizioni planovolumetriche

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

Articolo 65. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: prescrizioni morfologiche

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

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

 - 2.1. Androni e passi carrai

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Superfetazioni

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

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

3.5. Prescrizioni sui materiali

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

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

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

3.6. Ascensori

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

3.7. Coordinamento progettuale

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

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

4.1. Parti strutturali

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

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

4.2. Parti non strutturali

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. Interventi che non prevedono la demolizione di edifici

Dovranno essere valorizzati gli aspetti architettonici mediante:

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

Articolo 66. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: aree libere

1. Interventi relativi alle aree libere da sistemare

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

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

2. Tutela della permeabilità delle aree libere

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

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

3. Specie vegetali consigliate

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

Articolo 67. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: parcheggi privati

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

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

CAPO 2. AMBITI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

Articolo 68. Ambiti dei corsi d'acqua

1. Definizione

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

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

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole sono:

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

3. Attività vietate e consentite

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

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

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

4. Indicazioni paesaggistiche

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

Articolo 69. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

1. Definizione

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

2. Interventi vietati e consentiti

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

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

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

Sono vietate le seguenti attività:

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

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

Sono vietate le seguenti attività:

- le piantagioni;
- il movimento del terreno.

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

Articolo 70. Ambiti di rispetto dei corsi d'acqua

1. Definizione

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

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

- Fiume Lambro Meridionale (frazione Gnignano). L'ambito di rispetto riguarda tutta l'area compresa tra l'asta fluviale del Lambro e via Gnignano, classificata come "Area Prioritaria per la Biodiversità AP 29" dalla Rete Ecologica Regionale (RER). Vi è compresa interamente la "fascia Galasso" di 150 metri del corso d'acqua (vedi Articolo 71), soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Fanno parte dell'ambito di rispetto anche le "aree di elevato contenuto naturalistico" delle quali il PTCP prescrive la tutela, situate lungo la sponda destra del Lambro (NTA, Articolo 34, commi 10-20).
- Roggia Olona. La roggia scorre lungo il confine sud occidentale del comune, separando Siziano da Vidugulfo, Bornasco e Lacchiarella. La fascia di rispetto segue il profilo dei campi, ed ha una larghezza media di 150-200 metri. Risulta così tutelato il "corridoio ecologico" della roggia Olona, individuato e disciplinato dal PTCP (NTA, Articolo 33, commi 22-25). L'ambito di rispetto comprende, inoltre, una parte della "Area Prioritaria per la Biodiversità AP 30" e del "corridoio primario Sud Milano", individuati dalla Rete Ecologica Regionale (RER).

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

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

3. Attività consentite

E' consentita la sola coltivazione dei terreni.

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

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

4. Limiti all'edificazione

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

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

Gli interventi di ampliamento sono ammessi soltanto per gli edifici che non sono destinati alla conduzione agricola (per non avere mai avuto o per avere perduto il rapporto di pertinenza con la conduzione dei fondi alla data di adozione delle presenti norme), contrassegnati nella "Carta della disciplina delle aree" con un asterisco (*). Per essi valgono le indicazioni dell'Articolo 52 delle presenti norme.

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

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

Ai soli fini del trasferimento dei volumi e delle superfici coperte, agli ambiti di rispetto dei corsi d'acqua sono attribuiti gli indici relativi agli ambiti agricoli, di cui all'Articolo 47 delle presenti norme.

Articolo 71. Laghetti e specchi d'acqua

1. Definizione

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

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

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole sono:

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

3. Attività vietate e consentite

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

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

4. Indicazioni paesaggistiche

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

Articolo 72. Ambiti del PLIS del Lambro Meridionale e del Ticinello

1. Definizione

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

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

2. Localizzazione

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

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

3. Gestione

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

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

4. Strumenti di attuazione

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

5. Obiettivi

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

Il Piano Particolareggiato dovrà definire:

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

6. Prescrizioni transitorie

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

Sono vietati:

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

Articolo 73. Ambiti dei boschi (LR 31/2008). Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera g)

1. Definizione

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

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

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

2. Rappresentazione cartografica

Gli ambiti dei boschi sono rappresentati graficamente, nella "Carta della disciplina delle aree", con un retino (puntini colorati) che lascia visibili gli ambiti urbanistici sottesi. Si precisa che l'individuazione dei boschi ha valore puramente indicativo, e che loro effettiva presenza dovrà essere comprovata di volta in volta attraverso opportuni rilievi in sito. Allo stesso modo, si precisa che il vincolo paesaggistico di cui al comma

precedente grava automaticamente anche su eventuali ambiti che, pur non essendo classificati come boschi nella cartografia del PGT (per omissione o per qualsiasi altro motivo), debbano invece essere considerati boschi ai sensi dell'art. 2, comma 1 della LR 31/2008.

3. Autorizzazione paesaggistica

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

4. Ambiti urbanistici sottesi agli ambiti dei boschi

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

5. Indicazioni di salvaguardia e valorizzazione dei boschi

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

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

Articolo 74. Fasce di rispetto delle acque pubbliche vincolate. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c)

1. Definizione

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

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

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

3. Autorizzazione paesaggistica

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

4. Ambiti urbanistici sottesi all'ambito in oggetto

La "fascia Galasso" del fiume Lambro Meridionale è interamente compresa negli "ambiti di rispetto dei corsi d'acqua". Si applicano quindi, in maniera congiunta, le disposizioni dell'Articolo 69 e del presente Articolo.

Articolo 75. Corridoi ecologici

1. Definizione

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

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

2. Rappresentazione grafica

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

3. Obiettivi del Piano delle Regole

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

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

4. Misure di tutela

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

- Ambiti di rispetto dei corsi d'acqua (vedi Articolo 68).

CAPO 3. AMBITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Articolo 76. Aree di rischio archeologico e aree di ritrovamento archeologico

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

CAPO 4. AMBITI DELLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE

Articolo 77. Ambiti di cava e ambiti dei giacimenti individuati dal Piano Cave Provinciale

1. Definizione

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

Il comune di Siziano è interessato dalla presenza di:

- Ambito Territoriale Estrattivo ATEg59.
- Giacimento GP08.

2. Rappresentazione cartografica

La "Carta della disciplina delle aree" individua, con apposita simbologia, l'ATEg59 e il giacimento GP08. I due ambiti, che si sovrappongono parzialmente tra loro, rientrano in parte nel PLIS del Lambro Meridionale e del Ticinello (vedi Articolo 72).

3. Obiettivi del Piano delle Regole

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

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

4. Disciplina urbanistica degli ambiti delle attività estrattive

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

TITOLO IV. SISTEMA DEI SERVIZI

Articolo 78. Ambiti dei servizi

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

TITOLO V. SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Articolo 79. Ambiti della mobilità

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

TITOLO VI. LIMITI DI RISPETTO

Articolo 80. Limiti di rispetto

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

Articolo 81. Limiti di rispetto stradale

1. Definizione

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

2. Ambito di applicazione

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

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

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

3. Distanze

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

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

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

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

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

4. Interventi consentiti entro i limiti di rispetto stradale

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

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

- la realizzazione di nuove strade e svincoli e l'ampliamento delle strade esistenti;
- la realizzazione di canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete dell'illuminazione pubblica, fognaria, telefonica, idrica, ecc.);

- la realizzazione di parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde pubblico e privato, esposizioni a cielo libero, coltivazioni dei suoli;
- la realizzazione di stazioni di servizio e di rifornimento carburante, gli autolavaggi;
- opere per il contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico;
- recinzioni.

5. Disposizioni aggiuntive

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

Articolo 82. Limiti di rispetto ferroviario

1. Definizione

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

2. Ambito di applicazione

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

3. Distanze

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

4. Interventi consentiti entro i limiti di rispetto ferroviario

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

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

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

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

Articolo 83. Limiti di rispetto del depuratore

1. Definizione

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

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

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

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

Articolo 84. Limiti di rispetto cimiteriali

1. Definizione

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

2. Interventi consentiti

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

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

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

Articolo 85. Zona di rispetto e zona di tutela assoluta dei pozzi idropotabili

1. Definizione

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

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

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

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

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

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

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

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

- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Articolo 86. Elettrodotti ad alta tensione e relativi limiti di rispetto

1. Definizione

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

Le norme di riferimento in materia sono:

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

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

2. Ambito di applicazione

A Siziano sono presenti due elettrodotti ad alta tensione:

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

3. Fasce di rispetto

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

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

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

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

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

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

Articolo 87. Ossigenodotti e relativi limiti di rispetto

1. Definizione

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

La norma di riferimento in materia è:

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

2. Ambito di applicazione

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

3. Fasce di rispetto

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

4. Interventi consentiti entro i limiti di rispetto degli ossigenodotti

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

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

Articolo 88. Oleodotti e relativi limiti di rispetto

1. Definizione

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

2. Ambito di applicazione

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

3. Fasce di rispetto

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

4. Interventi consentiti entro i limiti di rispetto degli oleodotti

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

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

Parte 3. DISCIPLINA DEL COMMERCIO

TITOLO I. INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI

Articolo 89. Inseediamento di attività commerciali

1. Il tema del commercio nel territorio comunale è affrontato nel Fascicolo "Il sistema commerciale".
2. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:
 - Alimentare;
 - Non alimentare.
3. Le tipologie distributive sono descritte nell'articolo sulle destinazioni d'uso delle presenti norme.
4. 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.
5. 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 1/8 della Superficie Lorda di Pavimento SLP.
6. Numero consentito di esercizi commerciali (*Variante n. 01/2017*)

Il numero consentito di esercizi commerciali in aggiunta a quelli esistenti è indicato, per i due settori e le diverse tipologie, nella seguente tabella.

SETTORE	TIPOLOGIA ESERCIZIO	NUMERO DI ESERCIZI CONSENTITI
alimentare	V	libero
	MS1 - CC1	2
	MS2 - CC2	1
	MS3 - CC3	1
non alimentare	V	libero
	MS1 - CC1	libero
	MS2 - CC2	libero
	MS3 - CC3	libero

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

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

8. Localizzazione degli esercizi commerciali

L'inseediamento di esercizi di vicinato (ovvero con superficie di vendita inferiore o uguale a 150 metri quadrati), alimentari e non alimentari, è, in linea di principio, libero.

L'inseediamento di nuovi esercizi commerciali (in aggiunta a quelli esistenti) di media distribuzione MS 1 (superficie di vendita fino a 600 metri quadrati), MS 2 (superficie di vendita da 600 a 900 m²), MS 3 (superficie di vendita da 900 a 1.500 m²), di tipo alimentare e di tipo non alimentare, è ammesso soltanto negli ambiti espressamente individuati dal PGT. L'inseediamento di esercizi commerciali è consentito in base alle indicazioni delle tabelle successive, richiamate nel seguente abaco:

TIPOLOGIA ESERCIZIO	TABELLA DI RIFERIMENTO
V	TABELLA 2
MS1 - CC1	TABELLA 3
MS2 - CC2	TABELLA 4
MS3 - CC3	TABELLA 5

Tabella 1. Abaco delle tabelle che definiscono tipologie e numero di esercizi commerciali

9. Esercizi commerciali di grande distribuzione

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

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

10. LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI DI VICINATO V (Variante n. 01/2017)

Ambiti	Alimentare	Non alim.	Limiti di localizzazione o di destinazione	DdP	PdR	PdS
CITTÀ STORICA						
Ambiti residenziali del tessuto storico A						
Ambiti agricoli del tessuto storico AE			solo prodotti coltivati dall'azienda			
CITTÀ CONSOLIDATA						
Ambiti residenziali B1						
Ambiti residenziali B2						
Ambiti residenziali di origine artigianale BD						
Ambiti produttivi D1			solo prodotti lavorati dall'azienda			
Ambiti commerciali D2						
Ambiti commerciali D2 soggetti a PCC						
Ambiti agricoli del tessuto consolidato BE			solo prodotti coltivati dall'azienda			
Verde privato e orti VP						
CITTÀ DA CONSOLIDARE						
Piani attuativi residenziali in corso						
Piani attuativi produttivi in corso						
Piani attuativi per servizi privati in corso (RSA cascina Granzetta)			solo prodotti inerenti l'attività			
CITTÀ DA TRASFORMARE						
Ambiti residenziali ATR-PCC						
Ambiti residenziali ATR-PII						
Ambiti residenziali ATR-PL						
Ambiti residenziali ATR-PR						
Ambito produttivo ATP-PCC 1						
Ambito produttivo ATP-PL 1						
Ambito commerciale ATC-PL 1						
Ambito commerciale ATC-PL 2						
Ambito commerciale per attività florovivaistica ATCF-PII 1			solo prodotti florovivaistici			
Ambito per servizi privati di interesse pubblico ATSPR-PL 1			solo prodotti inerenti l'attività			
Ambito per servizi privati di interesse pubblico ATSPR-PR 1			solo prodotti inerenti l'attività			
AMBITI AGRICOLI						
Ambiti agricoli normali E1			solo prodotti coltivati dall'azienda			
Ambiti agricoli di supporto alla RER di 1° livello E2			solo prodotti coltivati dall'azienda			
Ambiti agricoli di supporto alla RER di 2° livello E3			solo prodotti coltivati dall'azienda			
Ambiti agricoli delle cascine storiche EA			solo prodotti coltivati dall'azienda			
SISTEMA DEI SERVIZI						
Servizi pubblici residenziali SR			solo prodotti inerenti l'attività			
Servizi pubblici per le attività produttive SP			solo prodotti inerenti l'attività			
Servizi di interesse generale SG			solo prodotti inerenti l'attività			
Servizi di interesse generale SGC (ambito ATC-PL 1)			solo prodotti inerenti l'attività			
Servizi tecnologici T						
Servizi della mobilità M (distributori di carburante e autolavaggi)			solo prodotti inerenti l'attività			
Servizi privati di interesse pubblico P			solo prodotti inerenti l'attività			

LEGENDA: consentito  non consentito 

Tabella 2 Ambiti di localizzazione esercizi commerciali: VICINATO (SV fino a 150 mq)

11. LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI DI MEDIA DISTRIBUZIONE MS 1 (Variante n. 01/2017)

Ambiti	Alimentare	Non alim.	Limiti di localizzazione o di destinazione	DdP	PdR	PdS
CITTÀ STORICA						
Ambiti residenziali del tessuto storico A			centro abitato del capoluogo			
Ambiti agricoli del tessuto storico AE						
CITTÀ CONSOLIDATA						
Ambiti residenziali B1			centro abitato del capoluogo			
Ambiti residenziali B2						
Ambiti residenziali di origine artigianale BD						
Ambiti produttivi D1						
Ambiti commerciali D2						
Ambiti commerciali D2 soggetti a PCC						
Ambiti agricoli del tessuto consolidato BE						
Verde privato e orti VP						
CITTÀ DA CONSOLIDARE						
Piani attuativi residenziali in corso			centro abitato del capoluogo			
Piani attuativi produttivi in corso						
Piani attuativi per servizi privati in corso (RSA cascina Granzetta)						
CITTÀ DA TRASFORMARE						
Ambiti residenziali ATR-PCC			centro abitato del capoluogo			
Ambiti residenziali ATR-PII			centro abitato del capoluogo			
Ambiti residenziali ATR-PL			centro abitato del capoluogo			
Ambiti residenziali ATR-PR						
Ambito produttivo ATP-PCC 1						
Ambito produttivo ATP-PL 1						
Ambito commerciale ATC-PL 1						
Ambito commerciale ATC-PL 2						
Ambito commerciale per attività florovivaistica ATCF-PII 1			solo prodotti florovivaistici			
Ambito per servizi privati di interesse pubblico ATSPR-PL 1						
Ambito per servizi privati di interesse pubblico ATSPR-PR 1						
AMBITI AGRICOLI						
Ambiti agricoli normali E1						
Ambiti agricoli di supporto alla RER di 1° livello E2						
Ambiti agricoli di supporto alla RER di 2° livello E3						
Ambiti agricoli delle cascine storiche EA						
SISTEMA DEI SERVIZI						
Servizi pubblici residenziali SR						
Servizi pubblici per le attività produttive SP						
Servizi di interesse generale SG						
Servizi di interesse generale SGC (ambito ATC-PL 1)						
Servizi tecnologici T						
Servizi della mobilità M (distributori di carburante e autolavaggi)						
Servizi privati di interesse pubblico P						

LEGENDA: consentito  non consentito 

Tabella 3 Ambiti di localizzazione esercizi commerciali: MEDIA DISTRIBUZIONE MS 1 (SV fino a 600 mq)

12. LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI DI MEDIA DISTRIBUZIONE MS 2 (Variante n. 01/2017)

Ambiti	Alimentare	Non alim.	Limiti di localizzazione o di destinazione	DdP	PdR	PdS
CITTÀ STORICA						
Ambiti residenziali del tessuto storico A						
Ambiti agricoli del tessuto storico AE						
CITTÀ CONSOLIDATA						
Ambiti residenziali B1						
Ambiti residenziali B2						
Ambiti residenziali di origine artigianale BD						
Ambiti produttivi D1						
Ambiti commerciali D2						
Ambiti commerciali D2 soggetti a PCC						
Ambiti agricoli del tessuto consolidato BE						
Verde privato e orti VP						
CITTÀ DA CONSOLIDARE						
Piani attuativi residenziali in corso						
Piani attuativi produttivi in corso						
Piani attuativi per servizi privati in corso (RSA cascina Granzetta)						
CITTÀ DA TRASFORMARE						
Ambiti residenziali ATR-PCC						
Ambiti residenziali ATR-PII						
Ambiti residenziali ATR-PL						
Ambiti residenziali ATR-PR						
Ambito produttivo ATP-PCC 1						
Ambito produttivo ATP-PL 1						
Ambito commerciale ATC-PL 1						
Ambito commerciale ATC-PL 2						
Ambito commerciale per attività florovivaistica ATCF-PII 1						
Ambito per servizi privati di interesse pubblico ATSPR-PL 1						
Ambito per servizi privati di interesse pubblico ATSPR-PR 1						
AMBITI AGRICOLI						
Ambiti agricoli normali E1						
Ambiti agricoli di supporto alla RER di 1° livello E2						
Ambiti agricoli di supporto alla RER di 2° livello E3						
Ambiti agricoli delle cascine storiche EA						
SISTEMA DEI SERVIZI						
Servizi pubblici residenziali SR						
Servizi pubblici per le attività produttive SP						
Servizi di interesse generale SG						
Servizi di interesse generale SGC (ambito ATC-PL 1)						
Servizi tecnologici T						
Servizi della mobilità M (distributori di carburante e autolavaggi)						
Servizi privati di interesse pubblico P						

LEGENDA:  consentito  non consentito

Tabella 4 Ambiti di localizzazione esercizi commerciali: MEDIA DISTRIBUZIONE MS 2 (SV fino a 900 mq)

13. LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI DI MEDIA DISTRIBUZIONE MS 3 (Variante n. 01/2017)

Ambiti	Alimentare	Non alim.	Limiti di localizzazione o di destinazione	DdP	PdR	PdS
CITTÀ STORICA						
Ambiti residenziali del tessuto storico A						
Ambiti agricoli del tessuto storico AE						
CITTÀ CONSOLIDATA						
Ambiti residenziali B1						
Ambiti residenziali B2						
Ambiti residenziali di origine artigianale BD						
Ambiti produttivi D1						
Ambiti commerciali D2						
Ambiti commerciali D2 soggetti a PCC						
Ambiti agricoli del tessuto consolidato BE						
Verde privato e orti VP						
CITTÀ DA CONSOLIDARE						
Piani attuativi residenziali in corso						
Piani attuativi produttivi in corso						
Piani attuativi per servizi privati in corso (RSA cascina Granzetta)						
CITTÀ DA TRASFORMARE						
Ambiti residenziali ATR-PCC						
Ambiti residenziali ATR-PII						
Ambiti residenziali ATR-PL						
Ambiti residenziali ATR-PR						
Ambito produttivo ATP-PCC 1						
Ambito produttivo ATP-PL 1						
Ambito commerciale ATC-PL 1						
Ambito commerciale ATC-PL 2						
Ambito commerciale per attività florovivaistica ATCF-PII 1						
Ambito per servizi privati di interesse pubblico ATSPR-PL 1						
Ambito per servizi privati di interesse pubblico ATSPR-PR 1						
AMBITI AGRICOLI						
Ambiti agricoli normali E1						
Ambiti agricoli di supporto alla RER di 1° livello E2						
Ambiti agricoli di supporto alla RER di 2° livello E3						
Ambiti agricoli delle cascine storiche EA						
SISTEMA DEI SERVIZI						
Servizi pubblici residenziali SR						
Servizi pubblici per le attività produttive SP						
Servizi di interesse generale SG						
Servizi di interesse generale SGC (ambito ATC-PL 1)						
Servizi tecnologici T						
Servizi della mobilità M (distributori di carburante e autolavaggi)						
Servizi privati di interesse pubblico P						

LEGENDA:  consentito  non consentito

Tabella 5 Ambiti di localizzazione esercizi commerciali: MEDIA DISTRIBUZIONE MS 3 (SV fino a 1500 mq)

Articolo 90. Contestualità tra le procedure edilizie e quelle amministrative e commerciali

1. Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa

Di norma i piani attuativi sono disciplinati dal DDP. Tuttavia si ricorda che, nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo previsto dal presente PdR, sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con SV maggiore di 150 m², l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale.

2. Contestualità col rilascio del permesso di costruire

Il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenute in un unico atto emesso dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

3. Contestualità con la dichiarazione di inizio attività

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano soggette a DIA, questa deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa. I lavori possono essere iniziati dopo avere ottenuto l'autorizzazione commerciale o, per i soli esercizi di vicinato, decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura.

Parte 4. PRESCRIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E SISMICHE

Articolo 91. Indicazioni geologico-tecniche

1. Il presente articolo disciplina la componente geologica relativa agli interventi edilizi ed urbanistici in tutto il territorio comunale. Occorre fare riferimento esplicito al Documento "Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio del Comune di Siziano", redatto dal dott. geol. Alberto Pagano nell'anno 2009. Esso è costituito dai seguenti elaborati:
 - Fascicolo 1 - "Relazione tecnica";
 - Tavola 1 - "Carta geolitologica, geomorfologica e pericolosità sismica";
 - Tavola 2 - "Carta idrogeologica e del reticolo idrografico";
 - Tavola 3 - "Carta di caratterizzazione geotecnica, geopedologica";
 - Tavola 4 - "Carta dei vincoli";
 - Tavola 5 - "Carta di sintesi";
 - Tavola 6 - "Carta di fattibilità".
2. La classificazione utilizzata ha il compito di fornire:
 - le indicazioni di massima sulle varie destinazioni d'uso;
 - gli elementi da valutare per gli interventi di piano;
 - le indagini da prescrivere (geologiche, geotecniche, etc.) in sede di progettazione dei singoli interventi;
 - le direttive per programmare eventuali opere di riduzione di rischi potenziali;
 - le direttive per programmare controlli/verifiche periodici di fenomeni in atto.
3. Le norme attuative riguardanti geologia, geotecnica ed ambiente sono riferite all'azzoneamento riportato nella Tavola 6 - "Carta di fattibilità"; pertanto esse andranno applicate agli interventi di trasformazione edilizia, urbanistica ed ambientale del territorio comunale.
4. Per ogni progetto di edificazione di edifici e di infrastrutture, il rilascio dei provvedimenti abilitativi è soggetto alla presentazione di relativa relazione geologico-technica ed idrogeologica, ai sensi delle direttive emanate dal D.M. LL.PP. del 11/03/1988 e Circolare LL.PP. n. 30483 del 24/09/1988 ("Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione"), D.M. LL.PP. 20 /11/97 ("Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento"), Legge 109/94 e successive modificazioni, D.P.R. n. 554 del 21/12/1999, nuove "Norme Tecniche delle costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008, oltre che a nuove leggi e regolamenti della Regione Lombardia. È opportuno precisare altresì che le indicazioni fornite in merito alla fattibilità geologica, in quanto espresse a scala territoriale, sono da ritenere indicative e non costituiscono in ogni caso deroga alle norme prescritte dal D.M. 11 marzo 1988 ed alla Circ. LL.PP. 24 settembre 1988 n. 30483.
5. Lo studio geologico e geotecnico di progetto da produrre ai sensi di tali normative, con analisi critica degli elaborati geologici ed idonea documentazione relativa all'adempimento delle prescrizioni ivi contenute, dovrà essere allegato alla documentazione tecnica a corredo della richiesta di concessione e/o autorizzazione; tutti gli elaborati dovranno essere necessariamente firmati da tecnico abilitato. Nelle fasce di transizione tra le varie classi si renderà necessario considerare anche le indicazioni fornite per la classe dotata di caratteristiche più scadenti. Dovranno inoltre essere valutati i possibili areali d'influenza delle puntuali e lineari situazioni di pericolosità che sono state segnalate nel corso dello studio. In generale, nella documentazione di progetto dovrà essere verificata la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di potenziale dissesto presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. È opportuno precisare che le indicazioni fornite in merito all'edificabilità si riferiscono a costruzioni di non particolare mole e complessità strutturale.
6. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni più restrittive contenute nelle leggi dello Stato e della Regione, negli strumenti di pianificazione sovracomunale e in altri piani di tutela del territorio e dell'ambiente.

Articolo 92. Classi di fattibilità geologica

1. La fattibilità geologica è intesa come la capacità di un territorio di ricevere senza significative compromissioni le scelte di urbanizzazione di tipo insediativo, produttivo o terziario e di mantenere un corretto processo evolutivo territoriale.
2. Vengono evidenziati e valutati la pericolosità e il rischio geologico, riassumendo con il termine "geologico" i seguenti elementi territoriali: idraulico, idrogeologico, pedologico, geotecnico, antropico.
3. Sulla base dell'identificazione della pericolosità generata da un determinato fenomeno e dal

conseguente rischio ad essa legato, sono individuate le classi di fattibilità geologica:

- CLASSE 1. Edificabilità senza particolari limitazioni.
- CLASSE 2. Edificabilità con modeste limitazioni.
- CLASSE 3. Edificabilità con consistenti limitazioni.
- CLASSE 4. Edificabilità con gravi limitazioni.

4. CLASSE 1: EDIFICABILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso.

La classe comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dalle Norme Tecniche per le costruzioni, di cui alla normativa nazionale.

Questa classe non è compresa nel territorio di Siziano.

5. CLASSE 2: FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico-tecnico e idrogeologico finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di sistemazione e bonifica.

Gli interventi non dovranno incidere negativamente sulle aree limitrofe.

Il grado di protezione della falda freatica è generalmente medio-alto (vulnerabilità geologica bassa).

Per tutte le aree della Classe 2, la realizzazione di nuovi insediamenti abitativi o produttivi è subordinata quindi all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione. Tali studi di dettaglio dovranno essere programmati e realizzati in fase di progettazione dei Piani di Lottizzazione per le nuove aree a destinazione urbanistica. Dovranno invece essere contemplati nei singoli progetti edificatori nei casi non ricadenti in nuovi Piani.

Le indagini di dettaglio dovranno essere eseguite in sede di progetto esecutivo dei singoli interventi e costituiranno parte integrante degli elaborati di progetto, conformemente a quanto prescritto per le "Norme tecniche per le costruzioni" DM 14/01/2008, la LR Lombardia 12/2005; la LR 41/97.

In questa classe la relazione geologico-tecnica dovrà valutare i seguenti aspetti:

caratteristiche geologiche, geomorfologiche e geotecniche (supportate da indagini dirette in sito);

verifiche idrologiche ed idrogeologiche al fine di valutare e proporre soluzioni progettuali atte ad eliminare o ridurre gli effetti negativi delle condizioni geologico-ambientali effettivamente riscontrate.

In questa classe sono comprese pertanto quelle aree caratterizzate da una struttura geologica favorevole alla realizzazione ed allo sviluppo del tessuto urbanistico, con comunque necessità di soluzioni progettuali finalizzate all'identificazione, caso per caso, delle condizioni specifiche di esercizio e della tipologia delle strutture di fondazione o contenimento, conservative ai fini della stabilità a lungo periodo delle opere medesime.

6. CLASSE 3: EDIFICABILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

Il professionista deve in alternativa:

se dispone fin da subito di elementi sufficienti, definire puntualmente per le eventuali previsioni urbanistiche le opere di mitigazione del rischio da realizzare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del comparto;

se non dispone di elementi sufficienti, definire puntualmente i supplementi di indagine relativi alle problematiche da approfondire, la scala e l'ambito di territoriale riferimento e la finalità degli stessi al fine di accertare la compatibilità tecnico-economica degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per potere procedere o meno all'edificazione.

Il grado di protezione della falda freatica è generalmente basso (vulnerabilità geologica alta) in virtù di depositi alluvionali superficiali a granulometria fine (limi argillosi e argille) spesso poco potenti o resi di spessore modesto in seguito all'attività estrattiva di cava a fossa per l'estrazione dell'argilla, e della soggiacenza della falda di pochi metri o sub-affiorante.

La realizzazione di nuovi insediamenti abitativi o produttivi è subordinata all'acquisizione di dati geologico-tecnici di maggiore dettaglio che dovranno permettere la definizione della situazione idrogeologica locale e la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione.

Tali indagini dovranno essere eseguite in sede di progetto esecutivo dei singoli interventi e costituiranno parte integrante degli elaborati di progetto, conformemente a quanto prescritto dalle "Norme tecniche per le costruzioni" D.M. 14/01/2008; la LR Lombardia 12/2005; la LR 41/97.

Per le aree ricadenti in classe 3 di fattibilità, la progettazione dovrà essere supportata da una relazione geologico-tecnica, con indagini in sito e verifiche esaustive ma non limitative, rispetto alle specifiche problematiche presenti nell'area.

Le limitazioni di carattere geologico riscontrate per questa classe impongono che la relazione geologico-tecnica, da predisporre preliminarmente rispetto alla progettazione esecutiva degli interventi, valuti dettagliatamente i seguenti aspetti:

- tipologia degli interventi rispetto alla specifica classe di fattibilità, interazioni tra l'area di intervento e le aree ad essa confinanti con diversa classe di fattibilità;
- caratteristiche geologiche e geomorfologiche dell'area e di un suo intorno significativo;
- caratterizzazione geotecnica dell'area e di un suo intorno significativo, supportata da specifiche ed esaustive indagini in sito;
- caratterizzazione idrologica ed idrogeologica dell'area e di un suo intorno significativo, supportata da specifiche ed esaustive verifiche;
- individuazioni di interventi finalizzati alla mitigazione del rischio per l'area in esame, attraverso interventi di carattere strutturale anche esterni all'area stessa, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi;
- individuazione di interventi nell'ambito dell'area in esame, finalizzati alla protezione delle nuove strutture in progetto, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi.

Negli ultimi due casi il redattore della relazione tecnica dovrà anche garantire che gli interventi proposti, migliorativi per l'area di intervento e del suo intorno, non comportino incrementi del rischio per le aree adiacenti.

La scelta delle tematiche da valutare ed approfondire è effettuata, a discrezione del professionista incaricato, sulla base dell'insieme delle problematiche individuate nella specifica area di intervento, segnalando eventuali necessità di riduzione e/o limitazione dei parametri massimi dettati dalle NTA.

Per le aree ricadenti in classe di fattibilità 3 si dovrà cercare di prevedere interventi edilizi a impatto geologico contenuto.

Appartengono alla Classe 3 di fattibilità la zona di rispetto dei pozzi comunali idropotabili. L'area è di raggio non inferiore a 200 m rispetto al punto della captazione.

Entro le zone di rispetto, valgono le prescrizioni di cui all'art. 21, comma 3, del D.Lgs. 152/99, come modificato dall'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 258/00. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del D.Lgs. 258/00 (tra le quali in particolare, interventi di edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) deve seguire i criteri e le indicazioni contenute nel documento "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto (art. 21, comma 6, del D.Lgs. 152/99 e successive modificazioni)", approvato con DGR 10 aprile 2003, n. 7/12693, pubblicato sul BURL Serie Ordinaria n. 17, del 22 aprile 2003.

In queste aree sono vietate alcune attività:

- dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi organici ;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento di rifiuti;
- pascolo e stazzo di bestiame.

Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelli esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

Dovranno altresì essere utilizzati quegli accorgimenti atti all'esclusione di qualsiasi dispersione nel sottosuolo.

Si sottolinea, infine, che per quanto riguarda la disciplina all'interno delle zone di rispetto e in particolare delle seguenti attività:

- fognature;
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie ed in genere di infrastrutture di servizio;
- pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione;

la Regione Lombardia ha emanato un'apposita direttiva contenuta nell'Allegato 1 alla DGR 10 aprile 2003 n.7/12693, che anticipa la formulazione di un testo unitario concernente la qualità e l'utilizzo delle acque.

Appartengono alla Classe 3 di fattibilità i territori ad ex cava che sono e non sono stati ricolmati e recuperati con ripristino della quota del piano campagna.

7. CLASSE 4: EDIFICABILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazioni d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della LR 12/2005 senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Il professionista deve fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non è strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre deve essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Appartengono a questa classe le aree in dissesto, le aree ricadenti in fasce di grave esondazione dei corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto e le aree di protezione assoluta (raggio di 10 m dal pozzo) dei pozzi pubblici.

Appartengono alla Classe 4 di fattibilità i territori ad ex cava a fossa, e ricadenti nei territori circoscritti quali Ambiti Territoriale Estrattivi ATE nel Piano Cave della Provincia di Pavia (D.C.R. 20/02/2007 n. VIII/344, CR 12/03/2007 n. 31).

Appartengono alla Classe 4 di fattibilità le fasce di rispetto pari a 10 m dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua principali [RIP], come stabilito dal R.D. 523/1904 art. 96.

Questi territori sono generalmente costituiti da terreni sabbioso-ghiaiosi non consolidati e molto permeabili per porosità e caratterizzati dalla falda freatica prossima al piano campagna se non affiorante. Le aree hanno quindi grado di protezione della falda molto basso (vulnerabilità idrogeologica molto elevata).

Per tutte le aree ricadenti in questa Classe si suggerisce di limitare l'uso del suolo alla coltura dei pioppi e di altre specie arboree, mantenendo una distanza di rispetto minima dagli alvei attivi. In tale fascia sarà opportuno favorire e/o ricostituire lo sviluppo della vegetazione ripariale naturale.

Articolo 93. Criteri di vincolo idrogeologico e paesaggistico per le fasce fluviali

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

Articolo 94. Aree soggette ad amplificazione sismica

1. Per quanto riguarda le aree soggette ad amplificazione sismica, agli approfondimenti e prescrizioni derivanti dalla classe di fattibilità assegnata devono essere associate le norme specifiche previste dal D.M. 14/09/05 e succ. D.M. 14/01/08.
2. Per il territorio comunale di Siziano, che rientra in zona sismica IV , è obbligatorio il 2° Livello di approfondimento.

SIGLA	SCENARIO DI PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE	CLASSE DI PERICOLOSITÀ SISMICA
Z4a	Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi	H2 2° Livello di approfondimento

Articolo 95. Reticolo idrico principale e minore di competenza comunale

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

Parte 5. NORME FINALI E TRANSITORIE

TITOLO I. ADEGUAMENTI E DEROGHE

Articolo 96. Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole

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

Articolo 97. Deroghe

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

Parte 6. ALLEGATO: SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE

TITOLO I. SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE

Articolo 98. Caratteri qualificanti delle specie autoctone

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

Articolo 99. Principi di progettazione per impiegare correttamente le specie autoctone

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

Articolo 100. Elenco delle specie arboree autoctone consigliate

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

- Salice delle capre (*Salix caprea*)
- Salice rosso (*Salix purpurea*)
- Tiglio (*Tilia cordata*)

Articolo 101. Specie arboree da frutta autoctone e consigliate

1. Le specie arboree da frutta autoctone consigliate sono:

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

Articolo 102. Specie arbustive consigliate

1. Le specie arbustive consigliate sono:

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