



COMUNE DI CODOGNO

Provincia di Lodi

Assessorato all'Urbanistica e Territorio

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni)

PIANO DELLE REGOLE [PdR]

(Articolo 10 Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni)

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Settembre 2012

Entrata in vigore	il..... /..... /.....
Pubblicazione	BURL n. del /..... /.....
Approvazione	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 29/05/2012
Controdeduzioni	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 29/05/2012
Adozione	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 22/12/2011

L'Estensore	Il Sindaco	L'Assessore	Il Segretario Comunale
-------------	------------	-------------	------------------------

Unità di Progetto

Arch. Vinicio Portioli
Geom. Cristina Soldati
Geom. Matteo Uccellini
Geom. Massimo Lazzarini
Sig.ra Maria Piera Boccotti

Collaboratori esterni

V.A.S. Dott.ssa Giovanna Fontana
Mobilità e S.I.T. H.S. Engineering s.r.l.
Studio Agronomico Dott.Agr. Alberto Massa Saluzzo
Studio Geologico Dott. Marco Daguati
Consulenza Legale Avv. Domenico Bezzi

Sommario

- 3 -

Titolo I – Disposizioni generali

Art. 1	Il Piano delle Regole (PdR).....	- 7 -
Art. 2	Termini di validità ed efficacia	- 7 -
Art. 2.1	Titoli edilizi abilitativi in corso di validità	- 8 -
Art. 3	Rapporto del PdR con le disposizioni precedenti e con altri piani e regolamenti comunali	- 8 -
Art. 4	Errori cartografici	- 8 -
Art. 5	Valutazione dell’impatto paesistico dei progetti	- 8 -
Art. 6	Elaborati costitutivi il PdR	- 8 -

Titolo II – Definizioni e usi del territorio

Art. 7	Trasformazioni edilizie-urbanistiche e di destinazioni d’uso	- 9 -
Art. 8	Parametri urbanistici.....	- 9 -
Art. 9	Destinazioni d’uso e gruppi funzionali	- 16 -
Art. 10	Definizione degli interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente..	- 19 -
Art. 11	Parcheggi su suolo privato	- 19 -
Art. 12	Urbanizzazione primaria	- 20 -
Art. 13	Urbanizzazione secondaria	- 20 -
Art. 14	Contributo straordinario di costruzione	- 20 -
Art. 15	Impegnativa di rispetto dei vincoli e di osservanza della volumetria imposta e consentita dal PGT.....	- 21 -

Titolo III – Disposizioni di natura paesaggistica, geologica, idrogeologica e sismica

Art. 16	Componente paesaggistica del PGT	- 22 -
Art. 17	Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT	- 22 -
Art. 18	Carta della fattibilità geologica	- 22 -
Art. 19	Classi di fattibilità geologica	- 22 -
Art. 20	Norme generali per tutto il territorio comunale	- 23 -
Art. 21	Norme speciali e classi di fattibilità geologica.....	- 25 -
Art. 21.1	Ambiti caratterizzati dalla presenza di elementi geomorfologici rilevanti (cfr. art. 28, comma 1, IN del PTCP approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 30 del 18.07.2005).....	- 28 -
Art. 22	Reticolo Idrografico Principale e Minore e relative fasce di rispetto.....	- 28 -
Art. 22.1	Rete dei canali e dei corsi d’acqua di valore storico.....	- 28 -
Art. 22.2	Aree a forte caratterizzazione morfologica, rete dell’assetto idraulico agrario....	- 29 -
Art. 23	Aree di valore paesaggistico.....	- 29 -
Art. 24	Ambiti di tutela e valorizzazione paesistica d’interesse comunale	- 35 -
Art. 25	Tutela e potenziamento del patrimonio vegetale	- 35 -
Art. 25.1	Elementi vegetazionali rilevanti	- 36 -
Art. 25.2	Aree boschive e elementi di particolare pregio arboreo.....	- 36 -
Art. 26	Valutazioni paesistiche e limitazioni dell’impatto.....	- 37 -

Titolo IV – Strumenti di attuazione del PGT

Art. 27	Attuazione del PGT	- 37 -
Art. 28	Strumenti urbanistici esecutivi.....	- 38 -
Art. 29	Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata	- 39 -
Art. 30	Documentazione tecnica degli ambiti di trasformazione.....	- 39 -
Art. 31	Obbligo di piano attuativo.....	- 40 -
Art. 32	Interventi diretti sul territorio.....	- 40 -
Art. 33	Permesso di costruire convenzionato	- 40 -

Art. 34	Permesso di costruire.....	- 41 -
Art. 35	Denuncia di Inizio Attività.....	- 41 -
Art. 36	Segnalazione Certificata di Inizio Attività	- 41 -
Art. 37	Comunicazione di Inizio Lavori	- 41 -
Art. 38	Dotazione minima di aree per servizi pubblici	- 42 -
Art. 39	Dotazione minima di parcheggi privati.....	- 42 -
Art. 40	Disciplina dei mutamenti di destinazioni d'uso	- 42 -

Titolo V – Conservazione e modi d'uso del territorio comunale

Art. 41	Articolazione del territorio comunale	- 44 -
Art. 42	Ambito SA – aree soggette a tutela.....	- 44 -
Art. 42.1	Aree a rischio archeologico.....	- 45 -
Art. 42.2	Edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e zona di rispetto della Chiesa Parrocchiale	- 45 -
Art. 42.3	Vincoli di facciata.....	- 45 -
Art. 42.4	Verde privato soggetto a tutela.....	- 45 -
Art. 42.5	Ambiti di trasformazione a verde a valenza paesistica/ ambientale.....	- 46 -
Art. 42.6	Ambiti di tutela e valorizzazione paesistica d'interesse comunale	- 46 -
Art. 42.7	Riqualficazione del verde pubblico urbano (viali).....	- 46 -
Art. 42.8	Elementi vegetazionali rilevanti	- 47 -
Art. 42.9	Aree boschive ed elementi di particolare pregio arboreo	- 47 -
Art. 42.10	Alberi Monumentali	- 47 -
Art. 43	Ambito N: nucleo di antica formazione.....	- 48 -
Art. 43.1	Definizione	- 48 -
Art. 43.2	Prescrizioni generali	- 48 -
Art. 43.3	Ambito N – Classe 1.....	- 50 -
Art. 43.4	Ambito N – Classe 2.....	- 51 -
Art. 43.5	Ambito N – Classe 3.....	- 52 -
Art. 44	Ambito R: Tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale ..	- 53 -
Art. 44.1	Definizione	- 53 -
Art. 44.2	Prescrizioni generali	- 53 -
Art. 44.3	Ambito R – Sub-Ambito R1	- 56 -
Art. 44.4	Ambito R – Sub-Ambito R2	- 56 -
Art. 44.5	Ambito R – Sub-Ambito R3	- 57 -
Art. 44.6	Ambito R – Sub-Ambito R4	- 58 -
Art. 45	Norme speciali per il recupero dei sottotetti.....	- 59 -
Art. 46	Ambito P: tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva	- 60 -
Art. 46.1	Definizione	- 60 -
Art. 46.2	Prescrizioni generali	- 60 -
Art. 46.3	Ambito P – Sub-Ambito P1	- 61 -
Art. 46.4	Ambito P – Sub-Ambito P2.....	- 62 -
Art. 46.5	Ambito P – Sub-Ambito P3.....	- 63 -
Art. 47	Ambiti di Trasformazione.....	- 63 -
Art. 48	Ambiti di Recupero e di Riconversione	- 64 -
Art. 49	Incentivazione per la promozione di edilizia sostenibile	- 64 -
Art. 50	Efficienza energetica degli edifici.....	- 65 -
Art. 51	Ambito E: ambito agricolo	- 66 -
Art. 51.1	Definizione	- 66 -
Art. 51.2	Prescrizioni generali	- 66 -
Art. 51.3	Destinazioni ammesse nelle zone agricole	- 67 -
Art. 51.4	Norme generali per gli interventi edilizi	- 67 -
Art. 51.5	Norme generali di tutela del paesaggio agrario.....	- 69 -
Art. 51.6	Edifici non agricoli esistenti in ambiti agricoli	- 69 -
Art. 51.7	Ambito agricolo periurbano (E1)	- 70 -
Art. 51.8	Ambito di tutela e valorizzazione paesistica d'interesse comunale	- 71 -
Art. 51.9	Ambito agricolo produttivo (E2)	- 71 -

Art. 51.10	Ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico (E3)	- 72 -
Art. 51.11	Ambito rurale di cintura periurbana (cfr. art. 27, comma 2, IN del PTCP approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 30 del 18.07.2005).....	- 73 -
Art. 51.12	Ambito agricolo di pianura irrigua (cfr. art. 27, comma 7, IN del PTCP approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 30 del 18.07.2005).....	- 73 -
Art. 51.13	Corridoi ambientali sovrasistemici di importanza provinciale – Elementi di secondo livello delle Rete dei valori ambientali (cfr. art. 26.2 IN del PTCP approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 30 del 18.07.2005)	- 74 -
Art. 51.14	Aree di protezione dei valori ambientali – Elementi di terzo livello delle Rete dei valori ambientali (cfr. art. 26.3 IN del PTCP approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 30 del 18.07.2005)	- 75 -
Art. 51.15	Aree di conservazione o ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli – Elementi di quarto livello delle Rete dei valori ambientali (cfr. art. 26.4 IN del PTCP approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 30 del 18.07.2005)	- 76 -

TITOLO VI – Norme particolari concernenti le attività commerciali

Art. 52	Ambito di applicazione	- 78 -
Art. 53	Correlazione dei procedimenti	- 79 -
Art. 54	Insediamiento attività commerciali	- 80 -
Art. 55	Disposizioni sulla compatibilità urbanistica viabilistica ed ambientale.....	- 81 -
Art. 56	Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico	- 81 -

Titolo VII – Aree per attrezzature e servizi pubblici

Art. 57	Aree per attrezzature e servizi pubblici	- 83 -
Art. 58	Aree destinate alle rete viaria.....	- 83 -
Art. 58.1	Percorsi di fruizione paesistica ed ambientale (cfr. art. 28, comma 8, IN del PTCP approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 30 del 18.07.2005)	- 83 -
Art. 58.2	Rete stradale storica (cfr art.28, comma 9, IN del PTCP approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 30 del 18.07.2005)	- 84 -
Art. 59	Percorsi pedonali e ciclabili	- 84 -
Art. 60	Requisiti tecnici delle nuove sedi viarie	- 85 -
Art. 61	Fasce di rispetto stradali.....	- 86 -
Art. 62	Fasce di arretramento stradali.....	- 87 -
Art. 63	Prescrizioni particolari per gli accessi privati	- 87 -
Art. 64	Impianti per la distribuzione del carburante e stazioni di servizio.....	- 87 -
Art. 65	Aree ferroviarie e relativa fascia di rispetto	- 88 -
Art. 66	Aree cimiteriali e spazi di rispetto	- 88 -
Art. 67	Aree destinate a impianti tecnologici pubblici e spazi di rispetto	- 89 -
Art. 68	Elettrodotti, impianti e cabine di trasformazione dell'energia elettrica.....	- 89 -
Art. 69	Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione	- 90 -

Titolo VIII – Vincoli speciali e limitazioni

Art. 70	Norme relative alla problematica del rumore	- 91 -
Art. 71	Norme di carattere igienico-sanitario e rapporti con il Regolamento Locale d'Igiene	- 91 -
Art. 72	Siti da assoggettare a bonifica.....	- 91 -
Art. 73	Aziende RIR (rischio di incidente rilevante).....	- 92 -
Art. 74	Impianti fotovoltaici.....	- 92 -
Art. 75	Gestione acque meteoriche.....	- 94 -

Appendice

Allegato 1 alla Relazione Illustrativa del DdP Schede Ambiti di Trasformazione.....	- 95 -
Allegato 2 alla Relazione Illustrativa del DdP Schede Ambiti di Recupero e di Riconversione	- 107 -
Allegato 3 alla Relazione Illustrativa del DdP Schede Aree Verdi (AV).....	- 133 -

Titolo I – Disposizioni generali

Art. 1 Il Piano delle Regole (PdR)

1. Il piano delle regole redatto ai sensi ed in conformità a quanto disposto dall'articolo 10 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.:
 - a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
 - b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - d) disciplina la componente geologica, idrogeologica e sismica;
 - e) individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
2. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il PdR individua i Nuclei di Antica Formazione (NAF) ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004. Il piano delle regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
3. Per gli ambiti destinati all'agricoltura, il PdR:
 - 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda della Legge Regionale n. 12/2005;
 - 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
 - 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

Art. 2 Termini di validità ed efficacia

1. Il PdR deve intendersi coerente con i dettati del Documento di Piano (DdP). Il PdR contiene indicazioni di carattere vincolante che producono effetti sul regime giuridico dei suoli, con particolare riferimento agli elaborati di cui al successivo articolo 6. In caso di non coerenza fra parti scritte e grafiche, prevalgono queste ultime, alle scale di maggior dettaglio.
2. Il PdR non ha termini di validità ed è sempre modificabile, eventuali sue varianti che incidano sui contenuti sostanziali e sugli obiettivi del Documento di Piano, comportano procedura di variante anche di quest'ultimo.
3. L'attuazione del Piano delle Regole avviene tramite:
 - interventi edilizi diretti;
 - Piani Attuativi Comunali, nei casi previsti dalle presenti norme;
 - progetti di opere pubbliche, una volta approvati con le procedure di legge, come meglio specificato nel Titolo IV delle presenti norme.
4. Le presenti norme e gli elaborati grafici del PdR individuano le aree e le costruzioni per le quali gli interventi edilizi sono subordinati alla preventiva approvazione di Piano Attuativo Comunale e relativa convenzione ex articolo 46 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.
5. Negli ambiti territoriali disciplinati da Piano Attuativo Comunale, la potenzialità edificatoria massima ed i vari parametri urbanistici sono attuati con le modalità indicate nelle apposite schede allegate alla Relazione del Documento di Piano.
6. Fatto salvo il regime di salvaguardia fra adozione e approvazione, dalla sua approvazione definitiva il PdR assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale. Le disposizioni del PdR si applicano anche agli interventi disciplinati dai piani attuativi comunali in quanto applicabili, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche dei piani attuativi stesso nei limiti della propria competenza.

Art. 2.1 Titoli edilizi abilitativi in corso di validità

1. L'entrata in vigore delle presenti norme comporta la decadenza dei permessi di costruire e delle denunce di inizio attività edilizia (o dei titoli edilizi abilitativi comunque denominati), non conformi, salvo che i lavori siano iniziati, nel qual caso dovranno essere improrogabilmente completati entro il termine stabilito dai titoli edilizi abilitativi sopra denominati.
2. In caso di inadempienza si applicano le norme vigenti in materia.
3. Sono fatti salvi e possono essere rilasciati i titoli abilitativi all'edificazione in esecuzione di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata cui si riferiscono.
4. I soggetti interessati possono procedere mediante denuncia di inizio attività all'esecuzione di piani attuativi o di atti di programmazione.
5. La presente norma vale anche per i titoli edilizi abilitativi convenzionati od attuati a seguito di sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo.

Art. 3 Rapporto del PdR con le disposizioni precedenti e con altri piani e regolamenti comunali

1. A decorrere dall'entrata in vigore del Piano delle Regole sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o risultino incompatibili con le norme del piano.
2. I piani e i programmi attuativi comunali adottati, definitivamente approvati e/o convenzionati, o in corso di esecuzione alla data di adozione del PdR, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia, nei termini previsti dall'articolo 17 della Legge n. 1150/1942 e della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.
3. Le prescrizioni del sistema geologico, idrogeologico e sismico prevalgono in ogni caso sulla disciplina del sistema degli insediamenti, degli ambiti di trasformazione, nonché del territorio rurale e paesistico ambientale. Devono in particolare essere preliminarmente verificate e rispettate le norme sulla fattibilità geologica, sul rischio idrogeologico e sismico contenute negli studi specialistici appositamente predisposti per la formazione del PGT.

Art. 4 Errori cartografici

1. Eventuali errori o carenza di cartografia quali la mancata esatta indicazione di edifici o infrastrutture esistenti non possono avere conseguenze sull'applicazione delle previsioni e prescrizioni di piano.

Art. 5 Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti

1. I progetti relativi a nuove costruzioni sono da sottoporre a valutazione dell'impatto paesistico, ai sensi dell'articolo 30 delle norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), con le modalità e le procedure disciplinate dal Regolamento Edilizio comunale.

Art. 6 Elaborati costitutivi il PdR

1. Il Piano delle Regole (PdR) risulta costituito dai seguenti documenti:
 - Relazione;
 - Normativa Tecnica di Attuazione;
 - tav. 1 "Classificazione del territorio comunale" - scala 1:5.000;
 - tav. 2 "Ambiti del tessuto consolidato - nord" - scala 1:2.000;
 - tav. 3 "Ambiti del tessuto consolidato - sud" - scala 1:2.000;
 - tav. 4 "Ambiti del tessuto consolidato - ovest" - scala 1:2.000;
 - tav. 5 "Vincoli ambientali e urbanistici, ambiti di tutela" - scala 1:5.000;
 - tav. 6 "Assetto del Nucleo di Antica Formazione" - scala 1:1.000.

Titolo II – Definizioni e usi del territorio

Art. 7 Trasformazioni edilizie-urbanistiche e di destinazioni d'uso

1. Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, come definiti nel successivo Titolo IV partecipano agli oneri di urbanizzazione.
2. Gli interventi di recupero edilizio sono da considerare di trasformazione edilizia e partecipano di conseguenza agli oneri di urbanizzazione, quando provochino incremento volumetrico.
3. Le trasformazioni di destinazione d'uso:
 - a) non partecipano agli oneri di urbanizzazione, quando avvengano all'interno dei singoli Gruppi funzionali (Gf), così come definiti nel successivo articolo 9, senza comportare opere edilizie eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) partecipano agli oneri di urbanizzazione, quando pur avvenendo all'interno dei singoli Gf, provochino incremento dell' *Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)* o avvengano da un Gf a un altro Gf con ricorso a opere edilizie.
4. La sola destinazione di un terreno a zona edificabile secondo le previsioni del PGT non conferisce il titolo di edificabilità al terreno ove non sussistano le opere di urbanizzazione primaria, ovvero la previsione di realizzazione di tali opere da parte del Comune nel successivo triennio, ovvero l'impegno dei privati di procedere alla attuazione delle stesse contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione (impegno che deve essere assunto con atto di obbligo registrato e trascritto).
5. E' ammessa la ricostruzione di edifici o di porzioni di edifici crollate purché ne sia provata la legittimità, sia del tutto evidente il sedime ed esista documentazione certa dello stato dell'immobile prima del crollo. Il tutto nel rispetto dei vincoli individuati nella tavola apposita del Piano delle Regole. La ricostruzione è ammessa con permesso di costruzione. Se assentita dovrà produrre l'integrale ricostruzione dell'edificio crollato con eliminazione delle porzioni estranee all'impianto storico preesistente.

Art. 8 Parametri urbanistici

1. Al fine di individuare le caratteristiche urbanistiche ed edilizie delle trasformazioni operabili sul territorio comunale sono assunti nelle presenti norme o da assumere in tutti gli strumenti di esecuzione del PGT i parametri urbanistici, le relative definizioni nonché gli eventuali criteri di misurazione successivamente indicati:
 - a) *St = Superficie territoriale - espressa in mq*
Superficie lorda complessiva del suolo oggetto di intervento, comprensiva sia delle aree destinate alla edificazione che di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.
In essa non sono compresi gli spazi già acquisiti alla proprietà pubblica e destinati ad attrezzature pubbliche al servizio di altri insediamenti. Sono inoltre escluse dalla Superficie territoriale, salvo diversa e puntuale indicazione del PGT, gli spazi destinati alla grande viabilità.
 - b) *It = Indice di fabbricabilità territoriale - espresso in mc/mq*
Volumetria edilizia massima edificabile costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.
 - c) *Sf = Superficie fondiaria - espressa in mq*
Superficie edificabile dell'area di pertinenza degli edifici, comprese eventuali aree "non edificandi" sulle quali il PGT prevede il computo della volumetria edificabile, ed escluse le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.
La superficie così definita non può comprendere aree computate come superficie fondiaria di edifici precedentemente realizzati e rimane vincolata, indipendentemente da

successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, in rapporto alle future edificazioni confinanti.

La superficie così definita non può comprendere altresì le porzioni di area la cui edificabilità sia stata eventualmente trasferita ad altro lotto contiguo dello stesso proprietario o ceduta con convenzione registrata e trascritta ad un lotto confinante di altro proprietario.

Nel caso di un lotto confinante con un cortile comune, si può considerare come Superficie fondiaria anche la quota di cortile comune che compete al lotto secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione registrata e trascritta tra i comproprietari interessati; in mancanza di tali atti, ai fini edificatori, il cortile si presume ripartito in proporzione al Volume edificabile sui vari lotti prospettanti sul cortile in oggetto.

- d) *If = Indice di fabbricabilità fondiaria – espresso in mc/mq*
Volumetria edilizia massima costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.
- e) *V = Volume edilizio – espresso in mc*
Porzione di spazio occupata da un edificio, ai fini del calcolo della densità territoriale e fondiaria si ricava moltiplicando la Superficie lorda di pavimento complessiva per l'altezza d'interpiano stabilita convenzionalmente in m 3,00 indipendentemente dalla maggiore o minore altezza effettiva.
- f) *Slp = Superficie lorda di pavimento – espressa in mq*
Somma di tutte le aree coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali di tutti i piani ed i soppalchi agibili, fuori terra ed eventualmente seminterrate o interrate, qualora abitabili, con esclusione delle aree relative:
- ai porticati liberi;
 - ai porticati aperti su due o tre lati annessi ad edifici, purché la loro superficie non superi il 20% della superficie coperta complessiva (Sc) degli edifici stessi, e comunque non oltre mq 40,00;
 - alle logge, ai balconi e terrazzi aperti;
 - ai cavedi;
 - alle scale richieste per particolari motivi di sicurezza e ai vani corsa degli impianti di sollevamento aggiunti all'esterno dei corpi di fabbrica nel caso di edifici esistenti sprovvisti di tali impianti;
 - agli spazi per il ricovero e la sosta delle autovetture entro il limite di mq 1 ogni mc 10 di costruzione;
 - agli spazi di accesso e di manovra per il ricovero e la sosta di autovetture;
 - alle autorimesse pertinenziali con una superficie massima pari a mq 20 di Slp, poste al piano terreno di un edificio e con altezza interna massima (anche media) di m 2,50;
 - ai piani interrati o parzialmente interrati costituenti pertinenze di unità immobiliari poste nell'edificio con altezza interna massima di m 2,40 quali cantine, lavanderie, stenditoi, ecc.;
 - ai piani di sottotetto, dotati o non dotati di strutture fisse di accesso diretto, con altezza utile interna (anche media) inferiore a m 2,40;
 - agli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi di accesso, fino ad un massimo del 1% della Slp dell'intero edificio;
 - agli spazi ed i manufatti per gli impianti di depurazione e per gli impianti tecnologici (centrali termiche e cabine elettriche), o i serbatoi esterni; o gli spazi occupati dalle scale di sicurezza e degli impianti di sollevamento realizzati all'esterno dei fabbricati e per l'ottemperanza delle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro o per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - agli spazi ed ai manufatti per gli impianti tecnici interni ed al servizio degli edifici (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), compresi gli spazi di accesso, fino a un massimo del 2% della Slp dell'intero edificio.

Sono altresì esclusi:

- gli spessori derivanti dalla realizzazione di tamponamenti perimetrali di murature portanti e di tamponamenti orizzontali dei solai purchè finalizzati al perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica, previsti dal D.Lgs. n. 115/2008, calcolati limitatamente alla sola parte eccedente lo spessore (cm 30) degli elementi strutturali e sovrastrutturali, fino ad un massimo di cm 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi. Tali spessori, se certificati, non sono considerati nel computo per la determinazione del volume e del rapporto di copertura.
- gli spessori derivanti dalla realizzazione di pareti ventilate. Tali spessori, se certificati, non sono considerati nel computo per la determinazione del volume e del rapporto di copertura.

g) *H = Altezza degli edifici – espressa in m*

Altezza computata partendo dalla quota del marciapiede stradale o dalla quota media ponderale dei marciapiedi delle strade adiacenti al lotto fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile della costruzione o del sottotetto che risulti comunque accessibile; in tal caso viene computata l'altezza media del fabbricato riferita al punto medio dell'intradosso del solaio stesso, tra l'imposta ed il colmo.

Nei casi in cui il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o del sottotetto comunque accessibile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso, al suo intradosso, tra l'imposta e il colmo.

Qualora non esista e non sia previsto il marciapiede sulle strade adiacenti il lotto, l'altezza si inizia a computare dalla quota del colmo stradale.

L'altezza degli edifici non dovrà superare l'altezza massima (H max) raggiungibile nelle varie zone.

Non sono soggetti al rispetto dell'altezza massima, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali, i volumi tecnici, quali gli extra-corsa degli ascensori, i pennoni e i campanili.

Negli edifici produttivi, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali e in coerenza con le relative caratteristiche architettoniche, è ammesso il superamento dell'altezza massima consentita soltanto per la costruzione di manufatti tecnici funzionali al rispetto di norme vigenti o per la realizzazione di volumi tecnici di limitata entità e fino a un'altezza di m 2,50 misurata in verticale dall'estradosso della copertura dell'edificio all'intradosso della relativa copertura

h) *h = Altezza dei locali – espressa in m*

Altezza netta interna dei locali misurata da pavimento a soffitto o secondo la media per le volte ed i solai inclinati.

L'altezza netta interna degli spazi di abitazione (camere da letto, sale, soggiorno, cucina, sale da pranzo, ecc.) e negozi, studi professionali, uffici in genere, laboratori a conduzione dei soli titolari, non deve essere inferiore a m 2,70; in caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m 2,00 e l'altezza netta media interna non dovrà essere inferiore a m 2,40.

Per gli spazi accessori e di servizio (sala da gioco, mansarde, verande, tavernette, bagni, lavanderie, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.) l'altezza interna non deve essere inferiore a m 2,40 ulteriormente riducibile a m 2,00 per i corridoi ed i luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli. In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m 1,80 e l'altezza netta media interna non dovrà essere inferiore a m 2,20.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi di cui sopra devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi.

Per i locali con soffitti a volta l'altezza media dovrà rispondere ai requisiti minimi di cui sopra, secondo la destinazione d'uso del locale.

Negli edifici l'altezza dei locali abitabili (aventi permanenza abituale di persone) sarà così regolata:

- l'altezza dalla quota del marciapiede o del colmo stradale come precedentemente definiti (vedi altezza degli edifici H), sino all'intradosso del soffitto del primo piano fuori terra, non dovrà essere inferiore a m 3,00 purché gli spazi sottostanti degli edifici stessi siano isolati con cantinato ed intercapedine perimetrale continua o vespaio aerato;
- l'altezza netta interna dei locali di abitazione nonché dei locali destinati ad attività commerciale e/o direzionali non dovrà essere inferiore a m 2,70;
- per i locali con destinazione speciale quali pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande, sale per alberghi, sale da gioco, locali di riunione e simili, l'altezza netta interna non dovrà essere inferiore a m 3,00;
- per locali destinati all'uso generico di laboratori, opifici, depositi, ove sia prevista la presenza continuativa di addetti e che si configurino come ambiente di lavoro devono avere un'altezza netta interna non inferiore a m 4,00 (Testo Unico delle Leggi Sanitarie).

Nei locali di abitazione, nei depositi e magazzini, anche di edifici preesistenti, i soppalchi saranno ammessi solo quando si verifichino le seguenti condizioni:

- l'altezza netta interna fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non dovrà essere inferiore a m 2,00; il tal caso la proiezione orizzontale del soppalco non dovrà superare 1/3 della superficie del locale;
- qualora l'altezza come sopra definita sia almeno di m 2,30 la proiezione orizzontale del soppalco non dovrà superare 1/2 della superficie del locale.

i) *Sc = Superficie coperta - espressa in mq*

Superficie risultante dalla proiezione orizzontale sul lotto di tutte le parti degli edifici (principali ed accessorie) edificate fuori terra, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta: i balconi, i cornicioni e le gronde con aggetto non superiore a m 1,50; le pensiline di ingresso, per le parti non eccedenti mq 6,00 di superficie; le piscine e le vasche all'aperto; i piani caricatori nelle zone produttive; gli spessori realizzati per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica, se certificati, di cui alla precedente lettera f).

j) *Rc = Rapporto di copertura - espressa in mq*

Rapporto tra la massima Superficie coperta (Sc) e la Superficie fondiaria (Sf).

Indica la massima percentuale della superficie coperta rispetto alla Superficie fondiaria. Agli effetti della verifica del Rapporto di copertura, nel caso di edifici a più piani con Superfici coperte diverse, verrà assunta la Superficie coperta maggiore.

k) *Ut = Indice di utilizzazione territoriale - espresso in mq/mq*

La massima Superficie lorda di pavimento (Slp) edificabile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale (St).

l) *Uf = Indice di utilizzazione fondiaria - espresso in mq/mq*

La massima Superficie lorda di pavimento (Slp) edificabile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf).

m) *Sdv = Superficie di vendita - espressa in mq*

E' l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con l'esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Come previsto dal Punto 2, comma 6, della D.G.R. n. 7/15701 del 18.12.2003, la superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio mobilifici, concessionarie d'auto, legnami, materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/10 della Slp per la quota di superficie non superiore a mq 2.500 e nella

misura di 1/4 della Slp per la quota di superficie superiore ai predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli articoli 8 e 9 del D.Lgs. n. 114/1998 per l'intera superficie di vendita.

n) *Dx = Distanze - espresse in m*

Rappresentano la dimensione minima in lunghezza da osservare nell'edificazione o nell'ampliamento di un manufatto edilizio, qualunque sia la sua destinazione funzionale, dai confini di proprietà, dalle strade esistenti o previste nei piani attuativi degli ambiti di trasformazione, degli altri fabbricati esistenti o previsti, tra le varie pareti prospicienti di un singolo corpo di fabbrica con pianta articolata, e si determinano misurando perpendicolarmente in proiezione orizzontale la distanza delle superfici esterne delle murature perimetrali del manufatto edilizio, al netto dei corpi aggettanti con sbalzo inferiore o uguale a m 1,50.

Le relative definizioni sono di seguito indicate:

- *Dc = distanza dal confine*: misurata al vivo di eventuali corpi aggettanti chiusi, e comunque di tutte le Superfici coperte (Sc);
- *Ds = distanza dalle strade*: distanza minima degli edifici fuori terra dal ciglio stradale come definito dal D.Lgs. n 285/1992 e s.m.i. (Nuovo Codice della Strada) misurata al vivo di eventuali corpi aggettanti chiusi, e comunque di tutte le superfici coperte (Sc).

La distanza dalle strade si verifica esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione e di ricostruzione e di ampliamento (orizzontale) di organismi edilizi esistenti.

La distanza dalle strade non si verifica rispetto a costruzioni edilizie totalmente interrato, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario - per esigenze tecniche - mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.

Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalle norme speciali o, in mancanza, dal Codice Civile.

Nella verifica della distanza (Ds) non vanno considerati gli aggetti e le scale aperti con profondità inferiore a m 1,50.

I vani per gli ascensori (realizzati su edifici esistenti in adempimento delle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche), le canne di ventilazione e fumarie, i "cappotti" termici fino a m 0,10 di spessore su pareti esterne di edifici esistenti, andranno realizzati nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

Nell'ambito di piani attuativi e di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.

Distanze minime dei fabbricati dalle strade fuori dai centri abitati

Fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale o negli ampliamenti sono definite dall'articolo 26 del D.P.R. n. 495/1992 e s.m.i. (Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada).

Distanze minime dei fabbricati dalle strade entro i centri abitati

Entro dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i. (Nuovo Codice della Strada), le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale o negli ampliamenti, non possono essere inferiori a m 10 per le strade di tipo C (strade statali e provinciali).

In ogni caso si farà riferimento, per quanto non disciplinato dal presente articolo, alle linee di arretramento indicate nelle tavole delle previsioni di piano.

- *De = distanza tra gli edifici*: distanza tra le pareti degli edifici prospicienti, misurata al vivo di eventuali corpi aggettanti chiusi, nel punto in cui essa è minima, siano esse di un unico edificio o più di edifici, sia che questi insistano su un unico lotto o su più lotti edificabili; non viene considerata distanza, o distacco, il rientro nello

stesso corpo di fabbrica quando la sua profondità non supera i 2/3 della sua lunghezza, e comunque la profondità non deve essere superiore a m 4,00.

La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto: in ogni caso la distanza minima assoluta tra le pareti, anche quando una sola parete sia finestrata, deve essere di m 10,00. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra le pareti.

Nel caso di edifici che si prospettino con le testate (cioè con pareti prive di finestre o con finestre aggiuntive rispetto a quelle regolamentari poste in facciata), la distanza minima tra le pareti non può essere inferiore a 2/3 dell'altezza media delle testate e in ogni caso a m 6,00.

Nei NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF) gli edifici saranno di norma allineati con le facciate prospicienti la strada poste lungo i bordi della stessa: ciò al fine di mantenere la caratteristica edificazione a cortina.

Eventuali arretramenti saranno ammessi solo nel caso di Piani Attuativi di cui all'ultimo comma del presente articolo.

Nel caso di nuovi edifici su area precedentemente inedificata o su area resa nuda a seguito di abbattimento totale di edifici preesistenti, la distanza minima (Dc) di tali edifici, dal confine del proprio lotto di pertinenza o dal perimetro della zona subordinata a Piano Attuativo che lo comprende, non può essere inferiore alla metà dell'edificio più alto e comunque non inferiore m 5,00, salvo minor distanza previo convenzionamento con la proprietà confinante, nel rispetto comunque della distanza minima assoluta tra le pareti di m 10,00.

È consentito costruire a confine o in aderenza ad altri edifici nei seguenti casi:

- quando esista già un edificio a confine, privo di parete finestrata, sulla proprietà confinante; in tal caso l'altezza del nuovo edificio potrà superare quella dell'edificio preesistente nel rispetto dell'altezza massima (H max) raggiungibile nelle varie zone;
- quando vengano costruiti a confine contemporaneamente due edifici che formino un unico organismo architettonico;
- quando i proprietari confinanti si accordino (con regolare convenzione registrata e trascritta) per costruire a confine o in aderenza: in questo caso la convenzione deve contenere l'impegno da parte del confinante che non edifica per primo a costruire sul proprio terreno esclusivamente sul confine in aderenza all'edificio del vicino ed in armonia con le caratteristiche architettoniche del medesimo;
- lungo le vie pubbliche nell'ambito dei NAF nelle quali è consentita l'edificazione a cortina continua;
- lungo i confini interni nell'ambito dei NAF quando l'edificazione risulti non realizzabile in distacco da questi, sentita la Commissione Edilizia.

Nei NUOVI AMBITI DI TRASFORMAZIONE previsti dal Documento di Piano le distanze minime tra gli edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

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

Qualora le distanze tra edifici, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi con previsioni planivolumetriche in relazione alle prescrizioni di zona.

- o) *U_i = Unità immobiliare*
Unità insediativa, destinata organicamente alla residenza o ad attività secondarie e terziarie, appartenente all'entrata in vigore delle presenti Norme di Attuazione a una sola ditta proprietaria.
- p) *U_e = Unità edilizia*
Struttura insediativa, composta da una o più unità immobiliari, identificabile in quanto afferente a un'unica pertinenza.
- q) *Edificio, costruzione, costruzioni, complesso edilizio*
Edificio = manufatto abitabile;
Costruzione = ogni altro manufatto accessorio (cantina o magazzino, autorimessa, volume tecnico) ed estensivamente cortile, giardino, recinzione e via dicendo;
Costruzioni = l'insieme dei manufatti abitabili e non;
Complesso edilizio = uno o più edifici con caratteristiche tipologiche, storiche e artistiche omogenee, nonché di analoga densità edilizia.
- r) *Area di pertinenza*
Il lotto utilizzato per il calcolo del volume edificabile dell'intervento di lottizzazione e/o degli edifici. L'area di pertinenza, territoriale e fondiaria, relativa agli edifici esistenti o costruiti in attuazione del PGT non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima ammessa nelle presenti Norme nel caso di utilizzazione parziale della volumetria.
Un'area di pertinenza è satura quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo volume edificabile consentito dai suoi indici: il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovranno sempre e obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica dell'area di pertinenza distinta in territoriale e fondiaria, con relativo estratto di mappa e dati catastali della proprietà e la dimostrazione dell'esattezza del calcolo volumetrico, distinguendo eventualmente l'area satura da quella non satura. Ove l'area di pertinenza appartenga a più proprietari, l'atto di identificazione, di cui sopra, dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto. L'area di pertinenza, satura e non satura, sarà, a cura dell'Amministrazione Comunale, riportata su apposito registro, messo a disposizione dei cittadini e di tutti gli interessati ad atti di compravendita o di edificazione. Nel caso l'area di pertinenza comprendesse parti di terreno di proprietà diversa da quella che effettuerà l'intervento di attuazione del PGT, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino che la proprietà dell'area così vincolata è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di edificabilità. Di tale vincolo sarà stipulato formale atto di servitù a cura e spese dei proprietari, che sarà registrato o reso pubblico secondo le procedure di legge.
Agli edifici esistenti viene attribuita all'atto di richiesta di permesso di costruire e/o DIA o di intervento attuativo, qualora non sia altrimenti desumibile dagli atti comunali, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di zona previsti dal PGT.
- s) *VP = verde permeabile*
È la superficie parziale di Superficie fondiaria (Sf) che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana e, pertanto, non deve risultare interessata da costruzioni e manufatti di qualsiasi tipo, anche di sottosuolo pure se ricoperti da terreno vegetale, nonché pavimentazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo. Tale superficie non deve essere adibita a posto macchina e/o a qualsiasi tipo di deposito.
- t) *RP = rapporto di permeabilità*
È il rapporto, misurato in percentuale, tra la superficie dell'area a verde permeabile (VP) e la Superficie fondiaria (Sf).
Tale rapporto non deve essere inferiore:
- al 20% della Superficie fondiaria (Sf) per i complessi residenziali e misti;

- al 15% della Superficie fondiaria (Sf) per le zone destinate a insediamenti produttivi e commerciali.

Ai fini dei calcoli di cui sopra, le pavimentazioni in blocchetti di cemento autobloccante sono da considerarsi drenanti per il 50% della loro superficie solo se non sono posti su cemento. Per i piani attuativi il computo della superficie a verde permeabile deve essere calcolata con riferimento all'intera area interessata.

Al fine della possibilità di poter computare le quantità di verde permeabile, questi non potrà avere larghezza inferiore a m 1,00.

u) *A = densità arborea*

Il numero di alberi da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (Sf per gli interventi diretti e St per gli strumenti attuativi).

v) *Ar = densità arbustiva*

Il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (Sf per gli interventi diretti e St per gli strumenti attuativi).

Art. 9 Destinazioni d'uso e gruppi funzionali

1. Al fine dell'applicazione dell'articolo 51 "Disciplina urbanistica" della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., il Documento di Piano (DdP) definisce le destinazioni d'uso principali, complementari, accessorie, compatibili, e quelle escluse negli ambiti di trasformazione individuati.
2. Nell'allegato alla Relazione Illustrativa del Documento di Piano denominato "SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE" sono indicate nella tabella "Vocazioni Funzionali", per ogni ambito di trasformazione, le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse.
3. Nei documenti allegati alla richiesta di attuazione degli ambiti di trasformazione deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Documento di Piano, anche relativamente alle destinazioni d'uso ammesse. Nelle convenzioni o negli atti d'obbligo per il permesso di costruire convenzionato, deve essere incluso il rispetto delle destinazioni d'uso ammesse.
4. È sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso negli ambiti di trasformazione, passando da una principale ad una ammissibile o accessoria e/o compatibile, con o senza l'esecuzione di opere edilizie. In caso di aumento del peso insediativo teorico deve essere integrata la dotazione dei servizi prevista per l'ambito, anche con monetizzazione.
5. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano dei Servizi determina quali sono i mutamenti della destinazione d'uso che comportano una variazione nel fabbisogno di aree e di servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale.
6. Le destinazioni d'uso elencate per singole funzioni e articolate per "gruppi funzionali" (Gf), sono raccolte, secondo il criterio della reciproca compatibilità, come segue:

a) *GF I - residenza*

Abitazioni e relativi spazi accessori (locali di sgombero, cantine, lavanderie, autorimesse pertinenziali e spazi di manovra relativi, sottotetti non aventi caratteristiche di abitabilità, locali di deposito di cicli e motocicli ed ogni altro spazio allo stretto servizio della residenza), servizi collettivi inseribili nell'edilizia residenziale (come biblioteche ed emeroteche, asili nido, consultori, dispensari, cappelle, autorimesse private e simili, purché non superino il 25% di SIp dell'unità edilizia), artigianato di servizio (come definito alla successiva lettera c) con SIp non superiore a mq 100, attività professionali non occupanti più di 1/3 dell'unità immobiliare destinata all'abitazione del loro titolare.

b) *GF II - attività produttiva (artigianale/industriale)*

Tutte le attività produttive del settore secondario, industriali ed artigianali, ed i fabbricati necessari per l'attività di produzione, trasformazione, assemblaggio di materie prime e di semilavorati, nonché spazi complementari di esposizione e di vendita dei beni prodotti purché insediati nel medesimo organismo edilizio, non costituenti unità immobiliare autonoma e non eccedenti il 25% della SIp totale e uffici strettamente

connessi all'attività produttiva insediata in ragione del 10% massimo della SIp totale a partire da un minimo di mq 45.

La suddetta complementarietà deve risultare da atto, da trasciversi a cura e spese del titolare nei registri della proprietà immobiliare, che definisca e disciplini la complementarietà della stessa come vincolo di pertinenza.

E' altresì compatibile la destinazione residenziale nel limite di un alloggio, con SIp non superiore a mq 140 per ciascuna unità, alloggio per il quale pure va istituito il suddetto rapporto di pertinenzialità.

L'alloggio dovrà essere parte integrante dell'edificio principale destinato ad uso artigianale/industriale, del quale dovrà avere le stesse caratteristiche costruttive e tipologiche e potrà essere destinato al solo personale addetto alla sorveglianza o manutenzione degli impianti, oppure per il solo proprietario.

Il permesso di costruire e/o DIA relativa all'edificazione dell'alloggio dovrà essere rilasciata solo contestualmente o successivamente a quella relativa agli edifici a destinazione produttiva.

Sono ammissibili attrezzature di natura sociale e ricreativa al servizio degli addetti alle unità produttive.

c) *GF III - artigianato di servizio*

Tutte le attività artigianali di servizio alla casa e alla persona quali estetisti, acconciatori, lavanderie, centri fitness e palestre, impiantisti, imprese di pulizia, studi odontotecnici, asili nido con SIp non superiore a mq 200 ed in generale le attività artigianali che non richiedano, per poter essere esercitate, fabbricati con tipologia propria, con l'esclusione delle attività classificate insalubri di 1A classe e rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'articolo 216 del Regio Decreto n. 1265/1934 e s.m.i.

d) *GF IV - attività terziaria*

Rientrano in questa categoria le attività di produzione dei servizi con i fabbricati propri e le relative pertinenze; le attività terziarie sono considerate alla stregua della residenza e, salva l'integrazione delle aree a parcheggio per eventuale maggior peso insediativo, non sono soggette a particolari disposizioni.

Rientrano in tale casistica:

- attività paracommerciali erogatrici di servizi collettivi (agenzie assicurative e di intermediazione d'affari, agenzie di viaggio, ecc.) con SIp non superiore a mq 250 per punto di vendita;
- servizi di magazzino, purché non comportanti deposito o manipolazione di materiali infiammabili o comunque pericolosi e quindi tollerabili in contesti residenziali con SIp non superiore a mq 200;
- attività per il credito e centri connessi;
- attività professionali, uffici, ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, ecc.;
- attrezzature ricettive e per l'ospitalità (come alberghi e simili).

e) *GF V - attività commerciale*

Rientrano in questa categoria le attività commerciali di vendita al dettaglio e all'ingrosso, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione, nonché i locali destinati allo spettacolo ed all'intrattenimento del pubblico; le attività di vendita al dettaglio, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione esercitate in locali fino a mq 250 di superficie di esercizio, sono considerate unità di vicinato e sono compatibili con la residenza e, salva l'integrazione delle aree a standard per l'eventuale maggior peso insediativo, sono soggette alle disposizioni previste dagli specifici regolamenti comunali.

Parametri per gli esercizi commerciali:

- esercizio di vicinato: esercizio avente una superficie di vendita fino a mq 250;
- media struttura di vendita: esercizio avente una superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 2.500;
- grande struttura di vendita: esercizio avente una superficie di vendita superiore a mq 2.500;

- centro commerciale: media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti in un'unica struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente, secondo le modalità previste dall'articolo 41 del Regolamento Regionale n. 3/2000;
- superficie di vendita: l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, dalle scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, ai depositi, ai locali di lavorazione, agli uffici e servizi.

f) *GF VI – impianto pubblico per la distribuzione di carburanti*

Rientrano nella categoria i fabbricati, gli impianti e gli spazi accessori per le attività di vendita del carburante e per le attività di servizio connesse, secondo quanto specificato dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

g) *GF VII – attività agricola*

Tutte le attività necessarie alla conduzione del fondo agricolo, per gli allevamenti zootecnici, per la conservazione, la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti derivanti dalla coltivazione del fondo o dall'allevamento zootecnico. Sono consentite le residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché le attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dagli articoli 59 e 60 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.

Rientrano altresì in questa categoria gli immobili destinati all'attività di agriturismo complementare all'attività agricola, come definito dalla vigente legislazione regionale.

h) *GF VIII – servizi pubblici*

Negli elaborati grafici del Piano dei Servizi (PdS) sono riportati gli ambiti destinati alle aree ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di cui all'articolo 9 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., i quali rappresentano le aree per standard esistenti ed in programma indicate nel Decreto Interministeriale n. 1444/1968 e s.m.i.

I parametri per l'attuazione di detti servizi sono disciplinati dalla Normativa Tecnica di Attuazione del medesimo PdS.

7. Per unità immobiliare s'intende il complesso di vani e/o di spazi coperti e relativi accessori e pertinenze organizzati (strutturalmente e catastalmente) per un'utilizzazione unitaria.
8. Ai sensi dell'articolo 52 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., i mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni funzionali delle presenti norme, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione.
9. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione al Comune. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
10. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
11. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.
12. Le destinazioni d'uso, che all'entrata in vigore delle presenti NTA risultassero in contrasto con queste ultime, devono essere ritenute "ad esaurimento" e, quindi, sono vietati ampliamenti e interventi eccedenti la manutenzione ordinaria; fatta salva ogni altra iniziativa cui l'Amministrazione Comunale intenda fare ricorso per favorire o imporre l'allontanamento. Ogni intervento è altresì condizionato agli adempimenti previsti nella legislazione vigente sull'inquinamento relativamente all'intera unità produttiva.

Art. 10 Definizione degli interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente

1. Al fine di evitare incongruenze con la normativa vigente in materia, per la definizione degli interventi edilizi e degli strumenti di attuazione del PGT e per l'individuazione dei contenuti, dei tempi di attuazione e della validità dei Piani Attuativi e delle conseguenti convenzioni, si fa riferimento alle leggi regionali e nazionali vigenti in materia.
2. Per la definizione delle tipologie degli interventi edilizi si fa riferimento all'articolo 27 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.
3. Tutti gli interventi di cui al precedente comma sono eseguibili secondo le procedure previste dalla legislazione vigente, previa presentazione della documentazione prevista.

Art. 11 Parcheggi su suolo privato

1. In applicazione della Legge n. 122/1989 e s.m.i. e nei limiti e con le modalità in essa contenuti, i proprietari di costruzioni esistenti non oggetto di tutela ai sensi delle leggi vigenti o delle presenti norme, possono allestire nel sottosuolo delle stesse, ovvero nei locali siti al piano terreno o ricadenti nell'ambito della loro area di pertinenza, parcheggi da destinare al servizio delle singole unità immobiliari.
2. In caso di interventi di recupero del patrimonio esistente l'allestimento dei parcheggi sul suolo privato è ammesso quando non provochi la deformazione dei varchi d'accesso preesistenti, il ricorso a nuove aperture non compatibili con i profili architettonici e segnatamente tipologici degli edifici, l'uso improprio di parti delle costruzioni e, comunque, manomissione dell'integrità culturale del patrimonio edilizio e del suo contesto.
3. Negli interventi di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione e di ampliamento devono essere riservati parcheggi privati tenendo conto di quelli necessari alla manovra (calcolati al lordo delle murature in misura non inferiore alla dotazione prescritta dalla legge), garantendo in ogni caso un posto auto per unità immobiliare. In detti interventi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati di autoveicoli, al servizio dei nuovi edifici stessi, in misura non inferiore ai seguenti valori:
 - a) per insediamenti residenziali = 1 mq/10 mc di costruzione con almeno 1 posto auto per ogni alloggio;
 - b) funzioni ricettive: minimo 1 posto auto per ogni stanza;
 - c) per insediamenti produttivi = 1 mq/10 mq di SIp;
 - d) per insediamenti commerciali-direzionali = 1 mq/5 mq di SIp.Per gli insediamenti commerciali-direzionali il 50% minimo degli spazi per parcheggi di cui sopra deve essere destinato a esclusivo servizio del pubblico. Si precisa che tali spazi non sono alternativi alla quota di servizi destinabili a parcheggi pubblici definita dal Piano dei Servizi e dalla legislazione vigente in materia.
4. Negli AMBITI DEL NUCLEO CONSOLIDATO, nel caso di edifici esistenti al momento dell'adozione del presente PGT e sprovvisti di boxes, è consentita l'edificazione di boxes per autovetture fino al numero massimo di uno per alloggio, con SIp massima di 25 mq, realizzati anche fuori terra come volumi edilizi autonomi e al di fuori della proiezione della copertura degli edifici residenziali, nei limiti previsti dalla Legge n. 122/1989 e s.m.i.
5. L'edificazione dei boxes entro tali limiti non viene conteggiata agli effetti della verifica dell'indice di edificabilità fondiaria (If).
6. I boxes in oggetto possono essere costruiti a confine e/o in aderenza senza l'obbligo del convenzionamento e la loro distanza minima dagli edifici circostanti deve essere di m 3,00.
7. I boxes esterni staccati dalle costruzioni principali devono avere accesso solo dal cortile interno delle costruzioni principali stesse.
8. Nelle rimanenti zone residenziali inedificate, nonché in tutte le zone di espansione, i boxes devono essere di norma ricavati ai piano terreno o al piano seminterrato degli edifici principali e quindi nell'ambito della proiezione della copertura degli edifici residenziali stessi.
9. Per gli eventuali volumi fuori terra adibiti a boxes per autovetture realizzati all'esterno della proiezione della copertura degli edifici residenziali, e quindi separati dagli stessi, valgono le seguenti prescrizioni:
 - l'altezza massima (H max) media non deve essere superiore a m 2,50;

- la superficie coperta corrispondente è computata integralmente agli effetti della verifica del rapporto di copertura (Rc);
 - il volume corrispondente, per la parte eccedente il rapporto 1 mq/10 mc, di costruzione di cui al precedente comma 3, è computato agli effetti della verifica dell'indice di edificabilità fondiaria (If).
10. In generale i boxes per autovetture nonché tutte le altre costruzioni accessorie realizzate per volumi edilizi autonomi e al di fuori della proiezione della copertura degli edifici residenziali dovranno essere progettati in armonia con la tipologia degli edifici residenziali principali stessi evitando di creare guasti di carattere ambientale nel tessuto residenziale nel quale si inseriscono.
 11. Per gli spazi di parcheggio privati pertinenziali alla residenza dovrà essere garantito il rapporto di pertinenzialità al singolo alloggio, da dimostrarsi a livello cartografico, redatto nelle vigenti forme di legge con atto notarile, da registrare e trascrivere nei registri della proprietà immobiliare a cura e spese del titolare dell'atto.
 12. Non è mai ammessa la costruzione di parcheggi pertinenziali, in superficie o interrati, in aree destinate all'agricoltura poste esternamente al perimetro dei complessi agricoli in attività.
 13. Nelle aree agricole non possono essere realizzati parcheggi pertinenziali asserviti a costruzioni che insistono su aree diverse dalle quelle agricole.

Art. 12 Urbanizzazione primaria

1. L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un' area (di cui all'articolo 44 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.).
2. L'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria è accertata quando siano presenti, nell'intorno del lotto, i servizi di cui al precedente comma e gli stessi abbiano caratteristiche dimensionali e di potenzialità idonee rispetto alla domanda in atto e infine quando la qualità dei manufatti sia tale da non richiedere estesi interventi manutentivi straordinari.

Art. 13 Urbanizzazione secondaria

1. L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita della comunità locale (di cui all'articolo 44 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.).

Art. 14 Contributo straordinario di costruzione

1. Le valorizzazioni immobiliari generate dalle previsioni del Documento di Piano (DdP) sono soggette al contributo straordinario di urbanizzazione, commisurato a tali valorizzazioni e posto a carico del soggetto attuatore.
2. E' un onere aggiuntivo rispetto agli oneri di urbanizzazione ed alle obbligazioni previsti dal Capo IV della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i, tale contributo straordinario di urbanizzazione è determinato con apposita delibera dalla Giunta Comunale.
3. I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) di cui al Piano dei Servizi (PdS).
4. Il contributo straordinario di urbanizzazione è versato al Comune contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di convenzione del Piano Attuativo o al pagamento degli oneri di urbanizzazione afferenti il rilascio del titolo abilitativo, oppure scomputato mediante la diretta realizzazione, nei termini di legge, delle opere e servizi pubblici individuati nel Piano dei Servizi (PdS). L'intervento a scomputo è autorizzato dall'Amministrazione Comunale.

Art. 15 Impegnativa di rispetto dei vincoli e di osservanza della volumetria imposta e consentita dal PGT

1. Nel caso di utilizzo, anche parziale, di un lotto edificabile, è fatto obbligo a chi richieda il permesso di costruire e/o DIA di presentare, unitamente alla domanda di quest'ultima, una doppia impegnativa:
 - a) di rispetto dei vincoli eventualmente imposti nel PGT sul lotto;
 - b) di osservanza della volumetria consentitavi.
2. Rilasciato il permesso di costruire e/o la DIA, le impegnative di cui nel precedente comma 1 devono essere trascritte nei registri immobiliari a cura e spese del titolare.
3. Il titolare del permesso di costruire e/o della DIA ha facoltà di chiedere a proprie spese l'adeguamento dell'impegnativa, quando eventuale e successiva disciplina urbanistica offrisse vincoli e volumetria differenti dai precedenti.

Titolo III – Disposizioni di natura paesaggistica, geologica, idrogeologica e sismica

Art. 16 Componente paesaggistica del PGT

1. Il PGT definisce le strategie comunali per preservare e valorizzare le peculiarità del territorio e governare le trasformazioni secondo gli obiettivi di qualità paesaggistica.
2. Il PGT recepisce ed articola i disposti regionali e provinciali ed in particolare le indicazioni di tutela contenute nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).
3. La componente paesaggistica del PGT è rappresentata dalle tavole n. 2 "Individuazione dei vincoli urbanistici ed ambientali" e n. 3 "Sistema del verde" allegate al Documento di Piano. Costituiscono la sintesi del percorso di interpretazione del paesaggio comunale ed interpretano, aggiornandoli alla realtà del Comune di Codogno, i temi e le peculiarità del paesaggio indicate nelle tavole del vigente PTCP.

Art. 17 Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT

1. Costituisce riferimento per la componente geologica, idrogeologica e sismica lo studio geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale redatto ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. e della D.G.R. n. VIII/7374 del 28.05.2008, elaborato in revisione del precedente studio geologico dell'anno 2004.
2. Le classi di fattibilità, riconosciuti i caratteri distintivi, i caratteri limitanti e le prescrizioni definite nello studio geologico, sono riportate nel successivo articolo 18.

Art. 18 Carta della fattibilità geologica

1. La carta della fattibilità geologica per le azioni di piano, sviluppata alla scala 1:5.000 sulla stessa base cartografica dello strumento urbanistico (carta derivata da rilievo aerofotogrammetrico scala 1:5.000), è il risultato della valutazione incrociata degli elementi contenuti nella cartografia analitica con i fattori ambientali, territoriali ed antropici propri del territorio in esame.
2. Nella carta viene espressa la fattibilità delle scelte urbanistiche in termini geologici individuando 4 Classi, ulteriormente suddivise in funzione della tipologia di rischio/fattibilità. La classificazione fornisce indicazioni generali in ordine alle destinazioni d'uso, alle cautele generali da adottare per gli interventi, agli studi ed alle indagini da effettuare per gli approfondimenti del caso, nonché alle opere di riduzione del rischio ed alla necessità di controllo dei fenomeni in atto o quiescenti.

Art. 19 Classi di fattibilità geologica

1. Vengono di seguito riportate le indicazioni generali interessanti le classi di fattibilità geologica:
 - a) Classe 1: Fattibilità senza particolari limitazioni
In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso delle particelle.
 - b) Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni
Per le aree che ricadono in questa classe sono state rilevate puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rendono necessari approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico.

- c) Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni
La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno. L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di specifici studi ed indagini: ciò dovrà consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le tipologie costruttive più opportune, nonché le opere di sistemazione e bonifica.
 - d) Classe 4: Fattibilità con gravi limitazioni
L'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle e dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione. Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico, se non diversamente localizzabili, dovranno essere valutate puntualmente: ai progetti di tali opere, pertanto, dovrà essere allegato apposito studio geologico, geotecnico, idrogeologico e/o idraulico che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la specifica situazione di grave rischio.
2. Fatta salva la disciplina (urbanistica, edilizia, ambientale ed igienico-sanitaria) dettata dai vigenti strumenti normativi, per una corretta programmazione e progettazione degli interventi edilizi ed urbanistici, sull'intero territorio comunale (in qualsiasi classe di fattibilità essi ricadano), varranno le norme seguenti.

Art. 20 Norme generali per tutto il territorio comunale

1. Relativamente alla caratterizzazione geologico-tecnica dei terreni di fondazione, si dispone che:
 - a) per qualsiasi nuova infrastruttura e/o edificazione e per ogni intervento che modifichi le caratteristiche delle strutture di fondazione già esistenti e/o i carichi su di essi applicati troveranno applicazione il D.M. 11.03.1988 ed il D.M. 14.01.2008 e ss.mm.ii.. In particolare dovranno essere eseguite specifiche indagini allo scopo di definire il modello geologico e le caratteristiche geotecniche e sismiche dei terreni, finalizzati a un corretto dimensionamento delle opere in progetto. A tal fine, per l'approvazione da parte dell'Autorità comunale, a ciascun progetto dovrà essere allegato specifico studio geologico, geotecnico e sismico;
 - b) nel caso di progetti di opere classificate come strategiche o rilevanti secondo il D.d.u.o n. 19904/2003 della Regione Lombardia, nello studio di cui al comma 1) dovranno essere analizzati anche gli aspetti derivanti dalla pericolosità sismica locale in conformità alle vigenti disposizioni nazionali e regionali;
 - c) le indagini e gli approfondimenti prescritti dai precedenti commi devono essere realizzati prima della fase progettuale in quanto propedeutici alla progettazione degli interventi previsti. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica, geotecnica e sismica deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (articolo 14 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.) o in sede di richiesta del permesso di costruire (articolo 38 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.) o altra forma di richiesta o di comunicazione/denuncia di inizio attività.
2. Relativamente alla pianificazione e tutela idraulica del territorio, si dispone che:
 - a) al fine di consentire il corretto drenaggio del territorio e prevenire fenomeni di esondazione dei corsi d'acqua, qualsiasi progetto di urbanizzazione e di infrastruttura che preveda l'impermeabilizzazione di nuove superfici dovrà essere corredato da studio idraulico ed idrogeologico mirato ad individuare un adeguato recettore delle acque meteoriche;
 - b) ogni intervento che possa modificare il fitto reticolato idrografico (anche se non classificato come reticolo idrico principale, di bonifica o minore) dovrà prevedere, in fase progettuale, il complesso delle opere mirate al ripristino o alla realizzazione di varianti del reticolato stesso.
3. Relativamente agli AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO, si dispone che per le aree precedentemente interessate da attività produttiva e assoggettate a nuovi interventi edilizi e/o urbanistici dovrà essere verificata la qualità dei suoli e/o delle acque sotterranee ed il rispetto dei limiti indicati dal D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. in relazione all'attività pregressa o attuale ed alla destinazione urbanistica prescelta.

In particolare:

- a) i Piani Attuativi, i progetti di opere pubbliche e gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di ricostruzione di fabbricati esistenti e gli interventi di nuova costruzione coinvolgenti aree precedentemente interessate da attività produttiva non possono essere approvati o assentiti se i relativi progetti non sono corredati da specifica documentazione tecnico-scientifica volta a documentare lo stato qualitativo del suolo e/o delle acque sotterranee (considerato l'intero piano attuativo o costituente area di sedime e/o di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto);
- b) la documentazione tecnico-scientifica di cui alla precedente lettera deve essere costituita almeno da:
 - un piano delle indagini preliminari, a firma di tecnico incaricato, redatto in considerazione dell'attività produttiva in atto o pregressa e delle matrici ambientali potenzialmente compromesse ed indagate; l'esecuzione delle indagini sarà subordinata all'approvazione del piano da parte dell'Amministrazione comunale;
 - i referti delle analisi (condotte sui terreni e/o sulle acque sotterranee come da piano delle indagini di cui al punto precedente) eseguite da laboratorio o da ente di competenza e di esperienza comprovate secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia; le analisi saranno finalizzate ad accertare la qualità del suolo e delle acque in conformità al D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. per la destinazione d'uso, attuale e/o prevista, dell'area;
 - la dichiarazione, a firma del proponente l'intervento, di esclusione di circostanze e di condizioni che comportino la compromissione delle matrici ambientali e la conseguente riduzione o limitazione dell'utilizzo edificatorio del suolo in funzione sia della specifica destinazione, sia degli standard di qualità (CSC) previsti dal D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.
 - ogni altro elaborato, referto o progetto prescritto dal competente ufficio comunale.
- c) per quanto concerne le attività elencate alla precedente lettera b), sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale, nei casi in cui lo ritenga opportuno, avvalersi della supervisione dell'ARPA per la verifica dei piani d'indagini e l'esecuzione dei campionamenti e delle analisi in contraddittorio con il proponente;
- d) nel caso in cui gli esiti analitici accertassero una alterazione delle matrici ambientali, dovranno essere avviate le procedure di messa in sicurezza, di caratterizzazione e di bonifica previste dal D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;
- e) l'istruttoria amministrativa dei piani attuativi e delle pratiche edilizie può prendere avvio solo una volta ultimato l'accertamento di cui alla precedente lettera b) e acquisito il parere favorevole degli organi competenti in materia di tutela ambientale, i quali potranno apportare modifiche o richiedere integrazioni in sede di parere o di approvazione;
- f) in caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui alla lettera b) e di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta;
- g) le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano allorché il piano attuativo o gli interventi sopra indicati interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano insediate o vi siano state svolte attività produttive di qualsiasi tipo. Anche esternamente ad aree precedentemente interessate da attività produttiva, le suddette disposizioni si applicano altresì ove il Comune ne ravvisi – motivatamente o su conforme proposta o parere del competente organo tecnico – la necessità;
- h) in caso di area industriale dismessa di cui all'articolo 7 della Legge Regionale n. 1/2007, si attiveranno tutte le procedure e le attività di verifica previste nel medesimo articolo;
- i) nelle aree dove sia stata effettuata un'analisi di rischio ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e siano state individuate delle CSR (concentrazioni soglia di rischio), dovrà essere prevista, per le operazioni che comportino una modifica dello stato dei luoghi (es. DIA o permessi di costruire relativi ad interventi che coinvolgano il sottosuolo o portino ad un aumento delle superfici edificate), una preliminare valutazione con gli Enti competenti circa la conformità con l'analisi di rischio già eseguita o la necessità di modifica della stessa.

Art. 21 Norme speciali e classi di fattibilità geologica

1. Le zone a vulnerabilità intrinseca del primo acquifero e le zone a tutela qualitativa delle acque sotterranee ricadono in classe 2 di fattibilità geologica.

Visti i generali indici di vulnerabilità intrinseca del primo acquifero, fenestrato anche dai pozzi che alimentano la rete acquedottistica comunale, allo scopo di tutelare le acque sotterranee da possibili contaminazioni o alterazioni qualitative, qualsiasi intervento che possa costituire una potenziale sorgente di inquinamento (quale lo stoccaggio di sostanze inquinanti e di reflui, gli impianti di depurazione, lo scarico di acque reflue nel suolo, la dispersione di fanghi utilizzati anche a scopi agronomici ecc.) dovrà essere preceduto da uno studio circostanziato sulla fattibilità dell'attività in progetto in relazione alla vulnerabilità dell'acquifero, prevedendo soluzioni finalizzate a evitare o mitigare l'impatto sulla risorsa idrica sotterranea in relazione anche ai suoi potenziali utilizzi.

2. Le zone a tutela assoluta dei pozzi acquedottistici sono costituite dal suolo, di proprietà pubblica o privata, estese secondo criteri geometrici (D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.) per un raggio di 10 metri dalle strutture di captazione e rientrano in classe 4 di fattibilità geologica.

3. Le fasce di rispetto dei pozzi acquedottistici sono costituite dal suolo, di proprietà pubblica o privata, estese secondo criteri geometrici (D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.) per un raggio di 200 metri dalle strutture di captazione e rientrano in classe 3 di fattibilità geologica. Le attività e le strutture vietate e quelle consentite nella fascia di rispetto sono regolamentate dalla disciplina specifica (D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.; D.G.R. n. 6/15137 del 27.06.1996, D.G.R. n. 7/12693 del 10.04.2003). In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- 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;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono 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 protezione delle caratteristiche qualitativo-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.

Per gli insediamenti e/o le attività sopracitate preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, dovranno essere adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Le attività consentite nella fascia di rispetto, invece, risultano regolamentate dalla D.G.R. n. 7/12693 del 10.04.2003 (secondo quanto previsto dall'articolo 21, comma 6, del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.); in particolare valgono le seguenti indicazioni e prescrizioni:

a) Realizzazione di infrastrutture fognarie

Per fognature si intendono i collettori di acque bianche, di acque nere e misti, nonché le opere fognarie di interesse sia pubblico che privato.

Le fognature e le opere d'arte connesse (pozzetti e camerette), da realizzare nella zona di rispetto, dovranno costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e dovranno recapitare esternamente all'area di rispetto.

I nuovi tratti di rete fognaria potranno essere realizzati con tubazioni in cunicolo interrato con pareti impermeabilizzate, avente fondo inclinato verso l'esterno della zona di rispetto, e corredato di pozzetti rompitratta, i quali dovranno possedere analoghe caratteristiche di tenuta ed essere ispezionabili, oggetto di possibili manutenzioni e con idonea capacità di trattenimento.

In alternativa la tenuta deve essere garantita privilegiando l'impiego di manufatti in materiali idonei e valutando le prestazioni nelle peggiori condizioni di esercizio. Tale caratteristica deve essere garantita da tutte le fognature (principali, secondarie, allacciamenti) e per tutte le opere d'arte comprese nella zona di rispetto, anche se appartenenti a gestori diversi (per esempio pubblici o privati). Le "peggiori condizioni di esercizio" sono riferite alla situazione di livello liquido all'intradosso dei chiusini delle opere d'arte.

Le strutture devono essere realizzate, per i tratti interessanti l'area di rispetto, in assenza di opere di sollevamento ed evitando, ove è possibile, la presenza di manufatti che possano costituire momenti di discontinuità (quali sifoni).

All'interno dell'area di rispetto non è consentita la realizzazione di fosse settiche, impianti di depurazione, pozzi perdenti e bacini di accumulo di liquami. E' in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche proveniente da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.

Per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate all'interno dell'area di rispetto sono richieste le verifiche di collaudo. Il Comune approva i progetti di pubbliche fognature e verifica le caratteristiche previste per gli allacciamenti e ne autorizza la realizzazione alle condizioni sopra evidenziate e la messa in esercizio a seguito di esito favorevole del collaudo.

b) Realizzazione di infrastrutture edilizie e relative opere di urbanizzazione

Al fine di proteggere le risorse idriche captate, il Comune, nei propri strumenti di pianificazione urbanistica, favorisce la destinazione delle zone di rispetto dei pozzi destinati all'approvvigionamento potabile a verde pubblico, ad aree agricole o ad usi residenziali a bassa densità abitativa.

Le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati ad una distanza di almeno 5 m dalla superficie della falda captata ad uso potabile tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente ultimi 50 anni).

Per la progettazione e costruzione di edifici e infrastrutture non possono essere realizzati sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di inquinamento della falda captata ad uso potabile.

A servizio delle nuove abitazioni non saranno realizzati depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo che nel sottosuolo (stoccaggio di sostanze chimiche pericolose ai sensi dell'articolo 21, comma 5 lettera i, del D.Lgs. n. 258/2000). Inoltre non è consentito l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose e l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini, a meno di non utilizzare sostanze antiparassitarie che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

c) Realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie e di servizio in genere

All'interno delle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando il rispetto delle prescrizioni di seguito specificate.

Le infrastrutture viarie a forte densità di traffico (strade statali, provinciali, strade urbane ad elevato transito) dovranno essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda prevedendo un manto stradale o un cassonetto di base impermeabili e un sistema per l'allontanamento delle acque di dilavamento che convogli gli scarichi al di fuori della zona o a condotto fognario impermeabile.

Lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito sia sul suolo che nel sottosuolo di sostanze pericolose non gassose.

Lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

E' vietato, nel tratto viario o ferroviario che attraversa la zona di rispetto, il deposito e lo spandimento lungo le strade e le linee ferroviarie di sostanze pericolose che possono percolare fino a raggiungere gli orizzonti acquiferi, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno

interferire con l'acquifero captato, in particolare dovrà essere mantenuta una distanza di almeno 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni).

E' opportuno favorire la costruzione di cunicoli multiuso per il posizionamento di varie infrastrutture anche in tempi successivi in modo da ricorrere solo in casi eccezionali ad operazioni di scavo all'interno dell'area.

d) Pratiche agricole

Nelle zone di rispetto sono consigliate coltivazioni biologiche, nonché bosco o prato stabile, quale ulteriore contributo alla fitodepurazione.

E' vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, come previsto dal Regolamento Attuativo della Legge Regionale n. 37/1993 e s.m.i.

Per i nuovi insediamenti e per quelle aziende che necessitano di adeguamenti delle strutture di stoccaggio, tali strutture non potranno essere realizzate all'interno delle aree di rispetto, così come dettato dall'articolo 9 punto 7 del Regolamento Attuativo della Legge Regionale n. 37/1993 e s.m.i.

L'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi residui di origine urbana o industriale è comunque vietato.

Inoltre, l'utilizzo di antiparassitari è limitato a sostanze che presentino una ridotta mobilità all'interno dei suoli.

e) Qualsiasi intervento difforme dalla presente normativa è condizionato all'effettuazione, da parte del Soggetto interessato, di una indagine idrogeologica finalizzata ad accertare la compatibilità dell'intervento proposto con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee captate a scopi potabili ed alla acquisizione di autorizzazione o parere da parte degli Enti preposti in materia di tutela ambientale.

4. Le aree periodicamente allagate ricadono in classe 3 di fattibilità geologica. Sono aree morfologicamente depresse o prive di un adeguato sistema di raccolta e smaltimento delle acque di colo, allagate in occasione di eventi meteorici intensi ed attualmente destinate a scopi agronomici. Qualora si rendesse necessario una modifica delle destinazioni d'uso, sarà necessario sviluppare un puntuale studio mirato ad accertare la compatibilità degli interventi previsti con l'assetto planoaltimetrico dell'area e le sue condizioni di drenaggio. Allo studio dovrà essere associato un rilievo di dettaglio (finalizzato ad accertare le pendenze della superficie topografica e la possibilità di drenaggio ed allontanamento delle acque meteoriche) ed uno studio idraulico che individui sia un adeguato corpo ricevente per le acque di colo, sia le condizioni di rischio derivanti dall'erosione dei limitrofi corsi d'acqua.

5. La valle fluviale del Colatore Brembiolo ricade in classe 3 di fattibilità geologica. Viene riconosciuta una limitazione sia di carattere paesistico-ambientale, sia di natura geotecnica (depositi naturali di ridotte capacità portanti in presenza di acqua sotterranea a modesta profondità) per tutta l'area inclusa nella incisione fluviale del Colatore Brembiolo (già assoggettata a specifica disciplina dal vigente PTCP). Allo scopo di valorizzare il patrimonio ambientale anche attraverso la tutela dei caratteri morfologici esistenti, non potranno essere assentiti i movimenti di terra aventi carattere straordinario e ordinario, anche se connessi con l'uso agricolo, fatta eccezione per quelli necessari al ripristino o al miglioramento delle condizioni idrauliche o idrogeologiche e quelli finalizzati alla conservazione e riqualificazione del paesaggio naturale. La tutela sarà pertanto estesa a tutti gli elementi morfologici quali i rilevati, le scarpate e gli avvallamenti naturali, le zone umide e la relativa tipica vegetazione, generalmente associati alle forme abbandonate (paleovalvei, incisioni fluviali, ecc.) dei corsi d'acqua. Dovranno invece essere previsti e consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari alla conservazione della sezione di deflusso del reticolo idrografico.

6. Le scarpate morfologiche non rimaneggiate di altezza significativa (bordo meridionale del terrazzo wurmiano e margini dell'incisione fluviale del Brembiolo) e la fascia estesa per una profondità di 20 m esternamente al ciglio del terrazzo e al piede della scarpata stessa ricadono in classe 3 di fattibilità geologica. Sulle scarpate e all'interno di tali fasce:

a) non sono consentiti interventi e trasformazioni che alterino i caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici del territorio;

- b) non è ammesso alcun intervento infrastrutturale o di nuova edificazione. Sugli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi di recupero del patrimonio edilizio così come definiti dall'articolo 27 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., dalla lettera a) alla lettera d) comprese; gli eventuali ampliamenti devono svilupparsi nella direzione opposta all'orlo di scarpata;
 - c) considerato il rischio insito nelle possibili interazioni con il lineamento morfologico, qualsiasi intervento edilizio e/o di urbanizzazione, purché compatibile con i vigenti Regolamenti e con le disposizioni di cui ai precedenti commi, dovrà essere preceduto da specifico studio geologico e geotecnico di fattibilità in relazione alla stabilità della scarpata e a quella delle strutture in progetto. Suddetto studio dovrà considerarsi integrativo a quanto previsto dall'articolo 19 comma 1.
7. Per le aree in cui è in corso un'opera di bonifica o un accertamento qualitativo delle matrici ambientali ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., qualsiasi intervento edilizio e/o urbanistico sarà condizionato dagli esiti dell'intervento, previo acquisizione della certificazione di completamento degli interventi rilasciata dall'Ente competente.

Art. 21.1 Ambiti caratterizzati dalla presenza di elementi geomorfologici rilevanti (cfr. art. 28, comma 1, IN del PTCP approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 30 del 18.07.2005)

1. Il PGT, in recepimento delle indicazioni contenute nell'art. 28.1 degli Indirizzi Normativi del PTCP approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 30 del 18 luglio 2005, individua ambiti caratterizzati dalla presenza di elementi geomorfologici rilevanti, considerati emergenze geologiche e idro-geologiche a causa dell'elevato grado di vulnerabilità legato a pressioni antropiche, quali:
 - le zone liminari, le scarpate di erosione che delimitano le superfici terrazzate lungo i corsi d'acqua attivi o fossili;
 - i dossi fluviali che corrispondono alle antiche zone di alveo, argini naturali, e sono costituiti da depositi fluviali, data la tendenza dei corsi d'acqua a costruirsi alvei pensili;
2. Per detti Ambiti si prevede:
 - la conservazione dello stato di naturalità dei luoghi evitando alterazioni dirette o indotte dall'edificazione;
 - la salvaguardia della loro presenza in quanto elementi di arricchimento del paesaggio nella distesa del piano campagna;
 - l'attivazione di politiche volte alla rinaturalizzazione delle situazioni di degrado paesistico ambientale attraverso l'utilizzo di criteri dell'ingegneria naturalistica.
3. Ogni nuovo intervento di tipo infrastrutturale è subordinato alla redazione di uno studio di compatibilità paesistico-ambientale di cui all'art. 33 degli Indirizzi Normativi del PTCP.

Art. 22 Reticolo Idrografico Principale e Minore e relative fasce di rispetto

1. Tutto il reticolato idrografico (principale, minore e di bonifica) e relative fasce di rispetto definite ai sensi della D.G.R. 7/7868 del 25.01.2002 e s.m.i. sono assoggettati a specifiche norme di polizia idraulica e, in particolare, al Regio Decreto n. 523/1904 e s.m.i. (reticolo principale di competenza regionale), al Regio Decreto n. 368/1904 e s.m.i. ed al Regolamento Regionale n. 3/2010 (reticolo di bonifica di competenza consortile) e al Regolamento di polizia idraulica comunale (reticolo minore di competenza comunale).

Art. 22.1 Rete dei canali e dei corsi d'acqua di valore storico

1. Il PGT, in recepimento delle indicazioni contenute nell'art. 28.5 degli Indirizzi Normativi del PTCP approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 30 del 18 luglio 2005, individua tratti di alcune rogge come rete dei canali e dei corsi d'acqua di valore storico.

2. Il Piano a questi corpi idrici riconosce come specificità l'aver svolto nel corso dei decenni passati il ruolo di elemento ordinatore del sistema poderale agricolo e di modello organizzativo e d'uso del territorio agricolo e la loro trasformazione comporterebbe una riduzione/azzeramento dell'identità paesistica degli stessi ambiti agricoli.
3. Di seguito si specificano le seguenti indicazioni:
 - per i navigli, i canali e le rogge di cui è accertabile la presenza anteriormente alla prima cartografia IGM la tutela si esercita sugli elementi propri e su quelli di connessione ed integrazione al territorio, in relazione ai valori della memoria storica e di caratterizzazione e fruibilità del paesaggio così come meglio specificato negli Indirizzi di Tutela del PTPR;
 - per i corpi idrici compresi nella Rete dei valori ambientali di primo e di secondo livello, si prevede l'istituzione di una fascia di salvaguardia a tutela dell'identità dell'elemento idrico e del contesto ambientale circostante come previste per i corsi d'acqua naturali e artificiali vincolati ai sensi dell'articolo 142, lettera c), del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., iscritti nell'elenco di cui alla D.G.R. n. 4/12028 del 25.07.1986;
 - gli interventi di manutenzione, fatte salve le esigenze di sicurezza idraulica stabilite dai Consorzi di Bonifica e di Irrigazione competenti, devono tendere al recupero ed alla salvaguardia delle caratteristiche naturali degli alvei prevedendo la salvaguardia della configurazione del tracciato e dei manufatti di più antica realizzazione che su di esso insistono;
 - la manutenzione e l'eventuale ripristino delle opere infrastrutturali che attraversano le aste individuate deve avvenire garantendo il rispetto delle condizioni di naturalità verificate in sede di progetto, prima dell'intervento, e la contestuale predisposizioni delle opportune attenzioni alle caratteristiche dei manufatti da realizzare con particolare attenzione agli aspetti progettuali relativi alla forma degli elementi ed ai materiali utilizzati specie in relazione ad ambiti paesistici rilevanti;
 - la realizzazione di eventuali opere infrastrutturali, tangenti o intersecanti il corso idrico, dovrà essere accompagnata da uno Studio di compatibilità paesistico-ambientale di cui all'articolo 33 degli IN del PTCP approvato.

Art. 22.2 Aree a forte caratterizzazione morfologica, rete dell'assetto idraulico agrario

1. Il PGT, in recepimento delle indicazioni contenute nell'art. 28.4 degli Indirizzi Normativi del PTCP approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 30 del 18 luglio 2005, individua aree che hanno mantenuto una caratterizzazione morfologica riconducibile alla rete dell'assetto idraulico - agrario del territorio ed una presenza rilevante di elementi vegetazionali lineari.
2. La tutela paesistica di questi ambiti deve essere sostenuta da politiche tese ad evitare una crescita indiscriminata della monocoltura e la perdita di un documento della memoria storica quale il tracciato delle linee della orditura della rete irrigua e di organizzazione della rete agricola. Fatte salve le esigenze di sicurezza idraulica stabilite dai Consorzi di Bonifica e di Irrigazione competenti:
 - la progettazione delle infrastrutture e delle aree di espansione insediativa deve risultare orientata al mantenimento del disegno della tessitura, evitando le interruzioni, l'abbandono o la manomissione dei tracciati delle colture arboree e arbustive, al contrario da considerare come elementi ordinatori delle nuove eventuali configurazioni morfologiche;
 - deve essere mantenuta la viabilità interpoderale;
 - la riorganizzazione della rete irrigua deve avvenire secondo le trame esistenti;
 - devono essere mantenuti e difesi sia la vegetazione di alto fusto sia i sistemi vegetazionali complessi."

Art. 23 Aree di valore paesaggistico

1. In attuazione della normativa vigente ed in coerenza con la componente paesaggistica del PGT, il Piano delle Regole riconosce il valore paesaggistico di specifiche aree ed immobili, così suddivise:
 - parti del territorio vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;

- beni storico architettonici (catalogo SIRBEC);
 - zone umide;
2. Parti del territorio vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.:
- a) sono assoggettati a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. i beni ambientali e culturali e gli immobili di valore storico-artistico-monumentale di seguito riportati. In particolare, in Comune di Codogno sono tutelati i seguenti beni come identificati in parte nel catalogo SIRBEC:

<i>identificazione del bene</i>	<i>identificazione catastale (mappali n.)</i>	<i>Tipologia</i>
Chiesa parrocchiale di San Biagio e dell'Immacolata, con zona di rispetto	fg 24 mapp A-M	architettura religiosa
Chiesa e convento di San Giorgio		
Chiesa della Madonna delle Grazie, detta dei Frati	fg 24 mapp C/D	
Chiesa di Santa Maria della Neve		
Chiesa del Tabor		
Chiesa di San Teodoro		
Chiesa della Santissima Trinità		
Chiesa della Beata Vergine di Caravaggio		
Convento		
Cimitero di Codogno		
ex oratorio di San Rocco		
ex Monastero delle Clarisse, detto Stallazzo		architettura civile
Palazzo Cremonesi		
ex Palazzo del Podestà		
Palazzo in Via Garibaldi n. 53/55	fg 23 mapp131	
Palazzo Trivulzio		
Palazzo Dansi, già Trivulzio	fg 25 mapp 182/183/184	
Villa Biancardi, con parco	fg 24 mapp 143/144/145/146/147/148(ex mapp 256)	
Villa Gandolfi		
Villa Polenghi, con annessi e parco	fg 15 mapp 83/84/85/74/77/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321	
Municipio di Codogno		
Loggia della Mercanzia		
ex Ospedale Civico, con zona di rispetto	fg 25 mapp 264	
ex sede G.I.L.		
ex casa del Fascio	fg 24 mapp 240	
Mercato Coperto		
Stazione FF.SS.		
palazzo pedonale (passerella stazione)		architettura civile
edificio in Via Carducci		
Palazzo Via Garibaldi n. 21	fg 23 mapp 165 (ex mapp 238)	architettura religiosa
Chiesa di San Bernardino da Siena (frazione Maiocca)		
Chiesa di Santa Maria Assunta (frazione Triulza)		architettura civile
edificio in Piazza Ganelli	fg 17 mapp 291 sub 701/702	
edifici in Via Roma n. 77/79/81/85/7/82/78/6		architettura civile-"nota prescrizioni"
edifici zona di rispetto della Chiesa Parrocchiale:		
Piazza Cairoli	fg 24 mapp 344/314	
Via Galilei – Piazza XX Settembre	fg 24 mapp 420	
Via Vittorio Emanuele II	fg 24 mapp 442/424	
Via Alberici – Via Roma	fg 24 mapp 455	

Via Cavallotti – Via Galilei	fg 24 mapp 345	
Via Alberici	fg 24 mapp 303/305	
Via Dante – Via Alberici	fg 24 mapp 436 sub 1-2/437	
Via Galilei	fg 24 mapp 419 sub A/B/349/342	
Via Alberici – Via Roma – Piazza XX Settembre	fg 24 mapp 455 sub A-M	
Piazza Cairoli	fg 24 mapp 341	
Piazza XX Settembre–Via V.E.II	fg 24 mapp 432/439	
Via Galilei – Via Cavallotti	fg 24 mapp 421	
Via Roma	fg 24 mapp 306	
Piazza XX Settembre	fg 24 mapp 440/422/441/423	
Via Cavallotti	fg 24 mapp 395/407/346	
Piazza Cairoli – Via Cavallotti	fg 24 mapp 347	
edifici zona di rispetto ex Ospedale Civico:		
Viale Manzoni – Viale Gandolfi	fg 25 mapp 265/266/267	
ex Ospedale Psichiatrico Ente Comunale di Assistenza		architettura sociale
Scuola A.V. Gentile		architettura civile
Collegio Ognissanti		

All'elenco suddetto devono essere aggiunti gli immobili appartenenti allo Stato, alle Regioni, ad altri Enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro Ente ed istituto pubblico ed a persone giuridiche private senza fine di lucro che presentano interesse artistico, storico e archeologico o etnoantropologico **la cui esecuzione risalga ad oltre 50 anni** ed il cui autore risulti deceduto, che sono da considerare assoggettati "ope legis" a tutela, sulla scorta del combinato disposto degli articoli 10 e 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

La verifica dell'interesse della cosa è effettuata dagli organi del Ministero, ovvero della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia. Fino a quando non sia stata effettuata tale verifica le cose di cui all'articolo 10 comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. sono precauzionalmente sottoposte alle disposizioni di tutela previste dall'articolo 12 comma 1 della parte seconda del medesimo D.Lgs.

Le "cose oggetto di specifiche disposizioni di tutela" di cui all'articolo 11 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., ovvero gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica via, e le vestigia sono individuate dalla normativa vigente in materia di tutela del patrimonio storico della prima guerra mondiale (comma 1 lettera A ed I).

- b) gli interventi di qualsivoglia natura da eseguirsi sui beni elencati alla precedente lettera a) dovranno essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza.
- c) sono altresì assoggettati a tutela ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.:
 - i fiumi e corsi d'acqua (*vincolo comma 1, lettera c*): per il territorio comunale il Colatore Brembiolo;
 - i boschi e le foreste (*vincolo comma 1, lettera g*): nessun elemento individuato all'interno del territorio comunale alla data di adozione del presente PGT;
 - le università e gli usi civici (*vincolo comma 1, lettera h*): nessun elemento individuato all'interno del territorio comunale alla data di adozione del presente PGT.
- d) le parti del territorio assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. o che dovessero esserlo in data successiva alla data di entrata in vigore del presente PGT, sono soggette al regime previsto della legislazione stessa, così come modificata ed integrata da provvedimenti legislativi statali e regionali. Nello specifico, tutti gli interventi riguardanti l'aspetto esteriore dei luoghi assoggettati a vincolo paesaggistico sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica.
- e) sono altresì soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi ricadenti in tali aree e riguardanti la segnaletica, l'illuminazione e la cartellonistica stradale, le serre e altro

tipo di copertura provvisoria delle colture, l'impianto di alberi di alto fusto o la loro modifica, fatte salve le normali operazioni di manutenzione.

3. Beni Storico Architettonici individuati:

- a) ad integrazione di quanto già individuato dal precedente comma 2), sono assoggettati a tutela i beni ambientali e culturali e gli immobili di valore storico-artistico-monumentale identificati nel catalogo SIRBEC attuale e nelle sue successive integrazioni, di cui alla sottoelencata tabella, nella quale si riporta il numero di riferimento della scheda.
Le presenti disposizioni valgono per tutti i beni individuati, indipendentemente dal riferimento primario per l'individuazione della tutela:

<i>n. scheda SIRBEC</i>	<i>identificazione del bene</i>	<i>tipologia</i>	<i>rilevanza</i>
21	Palazzo Alberici	architettura civile - residenziale	Locale
24	Palazzo Ferrari Centenari	architettura civile - residenziale	
27	Palazzo Grecchi	architettura civile - residenziale	
28	Palazzo Grecchi Dragoni	architettura civile - residenziale	
29	Palazzo Perrone	architettura civile - residenziale	
30	Palazzo Pizzamiglio	architettura civile - residenziale	
32	Palazzo Rapelli	architettura civile - residenziale	
33	Palazzo Scotti	architettura civile - residenziale	
42	villa in Via Pallavicino	architettura civile - residenziale	
43	villa in Via Risorgimento	architettura civile - residenziale	
44	villino in Via Cavour	architettura civile - residenziale	
45	villino in Viale Marconi	architettura civile - residenziale	
46	villino in Viale Marconi (II)	architettura civile - residenziale	
47	villino in Viale Trento (I)	architettura civile - residenziale	
48	villino in Viale Trento (II)	architettura civile - residenziale	
49	villino in Viale Trento (III)	architettura civile - residenziale	
50	villino in Viale Vittorio Veneto	architettura civile - residenziale	
59	ghiacciaia in strada comunale per Castiglione d'Adda	architettura rurale	
60	edificio in Via Cavallotti	architettura civile - residenziale	
61	edificio in Via Dante	architettura civile - residenziale	
63	edificio in Via Hermada	architettura civile - residenziale	
64	edificio in Via Mazzini	architettura civile - residenziale	

65	edificio in Via Pallavicino	architettura civile - residenziale	
66	edificio in Viale Ricca	architettura civile - residenziale	
68	edificio in Via Roma angolo Via Alberici	architettura civile - residenziale	Sovra locale
69	edificio in Via Verdi	architettura civile - residenziale	Locale
70	edificio in Via Vittorio Emanuele II	architettura civile - residenziale	Sovra locale
71	corte in Via Cabrini	architettura spontanea/ rurale - minore	Locale
72	corte in Via Garibaldi (I)	architettura spontanea/ rurale - minore	
73	corte in Via Garibaldi (II)	architettura spontanea/ rurale - minore	
74	corte in Via Garibaldi (III)	architettura spontanea/ rurale - minore	
75	corte in Via Pallavicino	architettura spontanea/ rurale - minore	
77	ex Oleificio Medri (limitatamente all'immobile principale in fregio a Viale Vittorio Veneto)	architettura produttiva	
100	edificio in Via ven. Belloni (frazione Triulza)	architettura civile - residenziale	
101	edificio in Via Molinetto	architettura civile - residenziale	

- b) gli interventi ammessi devono essere finalizzati alla tutela del bene e alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie del bene medesimo nelle sue componenti edilizie e di corredo: cortili, giardini, orti ecc., in riferimento alla documentazione storica e all'analisi specifica del bene stesso.
- c) sono ammesse le destinazioni compatibili con le destinazioni del tessuto in cui è inserito e tali da garantire l'integrità del manufatto fisico.
- d) per gli edifici facenti parte del Nucleo di Antica Formazione sono ammissibili destinazioni d'uso facenti capo al Gf I fino al 100% di SIp e ai Gf III, IV e V fino al 25% di SIp; previa formazione di piano esecutivo può essere consentita l'estensione dei Gf IV e V all'intero edificio.
- e) sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione dei principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio e alla reintroduzione di elementi architettonici originari. In particolare sono ammessi:
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - interventi di restauro e di risanamento conservativo;
 - il ripristino o la sostituzione, l'eliminazione e la modifica di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
 - interventi di demolizione e ricostruzione, senza incrementi volumetrici, esclusivamente di parti secondarie dello stesso (come corpi interni e scale) che, a causa delle loro dimensioni anguste o anomale non si prestino al recupero abitativo, sottoposti alla redazione obbligatoria di un pre-progetto.

Tutte le proposte di intervento, ad eccezione della manutenzione ordinaria, sono sottoposte al parere obbligatorio della Commissione Edilizia.

Gli interventi edilizi, nel rispetto della sagoma planimetrica e volumetrica degli edifici esistenti, dovranno prevedere, ove possibile:

- il mantenimento e il consolidamento delle strutture portanti verticali (murature perimetrali e di spina); delle strutture voltate in muratura; delle strutture orizzontali nel caso di soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole o tipica, con eventuale sostituzione delle parti irrecuperabili, solo nelle situazioni di dimostrata necessità, con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive e senza variazioni delle quote esistenti;
- la conservazione delle facciate, con possibilità di:
 - parziali ridefinizioni solo se finalizzate al ripristino di materiali e aperture secondo le tipologie originarie;
 - apertura di porte e finestre solo nei fronti interni, verso i cortili, soltanto se necessarie al conseguimento del rapporto aeroilluminante richiesto e secondo un disegno che dovrà essere concordato;
 - le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel fronte dell'edificio o nelle cortine murarie in cui lo stesso è inserito;
- la conservazione dei porticati e dei loggiati con esclusione della loro chiusura, fatta eccezione i casi in cui logge e porticati non costituiscono elemento caratterizzante il bene vincolato. In questo caso la chiusura di portici e logge deve essere eseguita con serramenti vetrati, con profili semplici arretrati sul filo interno dei pilastri, e va estesa obbligatoriamente all'intero fronte del fabbricato, unitamente sia ai portici sia alle logge e da effettuarsi esclusivamente con serramenti vetrati a grandi specchiature.
- l'impiego solo di elementi in legno per il rifacimento delle gronde degli edifici e per la sostituzione dei solai orizzontali e di copertura di logge e porticati.

Non sono consentiti i frazionamenti di logge e portici aperti.

Sono inoltre ammessi:

- la modifica dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione dei solai orizzontali non di pregio, senza variazioni di quote rispetto a quelle esistenti, solo con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive a quelle esistenti di origine storica e non alterati; solo per i corpi edilizi accessori è ammessa la sostituzione dei solai orizzontali con variazioni di quote;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, all'interno delle murature portanti perimetrali dell'edificio, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi: locali voltati, soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati, di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi;
- l'inserimento di servizi igienici e l'installazione di impianti tecnologici essenziali solo a condizione che ricadano all'interno delle murature portanti perimetrali degli edifici, con esclusione dell'inserimento nei portici e nelle logge.

Per i muri storici di recinzione, separazione e controterra, di pertinenza degli edifici, anche se non specificamente individuati nella cartografia di Piano, è ammessa la formazione di nuove aperture esclusivamente se di dimensioni contenute ed al servizio di lotti non altrimenti accessibili.

Non è ammessa la demolizione totale dell'edificio.

4. Zone umide:

- a) le zone umide, ove venissero espressamente individuate sul territorio comunale anche dopo l'entrata in vigore del PGT, saranno oggetto di specifica e particolare tutela della biodiversità e quindi sottoposte ad azioni di tutela e di controllo, ammettendo esclusivamente interventi di naturalizzazione e di valorizzazione.
- b) è vietata la loro soppressione e sono vietati interventi che ne depauperino il grado di naturalità e qualsiasi alterazione dello stato dei luoghi, movimenti di terra e

sistemazioni agrarie anche se di minima entità, inoltre devono essere conservate la flora e la fauna originarie, mentre è consentito il ripristino di condizioni originarie.

- c) a protezione delle zone umide è obbligatorio arretrare dal bordo perimetrale, di almeno m 3 le coltivazioni e di almeno m 20 il deposito sul terreno circostante di sostanze che potrebbero inquinare o alterare l'equilibrio delle zone stesse.

Art. 24 Ambiti di tutela e valorizzazione paesistica d'interesse comunale

1. All'interno dei territori agricoli, ricadenti in tale ambito, il PGT individua la zona di tutela e valorizzazione paesistica comprendente aree di particolare interesse e rilevanza paesistica per morfologia del suolo, densità dei valori ambientali, storici e naturalistici, in cui l'attività agricola contribuisce a mantenere e migliorare la qualità del paesaggio; fanno parte di tale ambito anche aree in cui i caratteri del paesaggio agrario vanno ricostruiti, valorizzati e rafforzati, vedasi i successivi articoli 42.6 e 51.8.

Art. 25 Tutela e potenziamento del patrimonio vegetale

1. Il PGT si prefigge la tutela e la valorizzazione della naturalità esistente: pertanto devono essere conservate le piante ad alto fusto, gli alberi isolati, disposti a filari o a gruppi, nonché la vegetazione arbustiva ripariale.
2. È vietato l'abbattimento di alberi ad alto fusto esistenti, isolati, disposti a filari o a gruppi, nonché la vegetazione arbustiva ripariale, salvo previa autorizzazione, per motivi di sicurezza o fitosanitari o in presenza dei seguenti casi:
 - di progetti di riqualificazione ambientale;
 - progetti di ristrutturazione dei giardini esistenti o di nuovo impianto;
 - in presenza di essenze improprie al decoro del verde;
 - prevedendo comunque la sostituzione degli alberi o della vegetazione abbattuta con altre specie tipiche del luogo.
3. Il taglio dei boschi deve essere autorizzato dagli organi competenti ai sensi delle Leggi Regionali n. 27/2004 e n. 12/2005 e ss.mm.ii., fatto salvo le coltivazioni a scopo produttivo ed a rapido accrescimento (pioppeti, ecc.). A tali organi spetta anche la definizione delle misure di compensazione.
4. Nella progettazione sia di interventi pubblici che privati, dovrà essere posta particolare attenzione alle sistemazioni a verde sulla base di un progetto da allegare all'istanza di permesso di costruzione o DIA che dovrà indicare la scelta e ubicazione delle alberature, delle siepi, degli arbusti o dei giardini:
 - nelle aree produttive i progetti dovranno indicare la messa a dimora di alberature d'alto fusto lungo i confini od in altre posizioni che meglio esaltino la funzione paesistica e di arredo degli alberi;
 - i progetti di strade urbane o di quartiere dovranno sempre verificare la possibilità della messa a dimora di alberature, siepi o arbusti, finalizzati al decoro cittadino;
 - i progetti per la realizzazione o riqualificazione di strade extraurbane o di opere idrauliche, dovranno essere corredati da un progetto di sistemazione paesistica che ponga particolare attenzione alla sistemazione con vegetazione di scarpate, terrapieni, svincoli;
 - I parcheggi pubblici e privati con spazi per la sosta superiori a 10 veicoli devono essere piantumati in ragione di 1 albero ogni 5 posti auto.Gli spazi di piantumazione in ambito pubblico di nuova realizzazione dovranno avere dimensioni non inferiori a mq 2.00.
5. L'alveo dei corsi d'acqua dovrà essere sistemato prevalentemente con trattamenti naturali e con le tecniche dell'ingegneria naturalistica.

Art. 25.1 Elementi vegetazionali rilevanti

1. Il PGT, in recepimento delle indicazioni contenute nell'art. 28.12 degli Indirizzi Normativi del PTCP approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 30 del 18 luglio 2005, individua gli "Elementi vegetazionali rilevanti", che rappresentano aree di interesse naturalistico, studiate dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF), che con la rilevante variabilità vegetazionale caratterizzano la morfologia dei luoghi.
2. Le analisi eseguite territorio hanno individuato elementi vegetazionali rilevanti singoli o in formazioni lineari con caratteristiche fisionomiche e paesaggistiche notevoli, caratterizzati dalla presenza di:
 - querceto carpineto della pianura alluvionale;
 - querceto di farnia dei greti ciottolosi;
 - querceto carpineto collinare di rovere e/o farnia;
 - querceto di farnia in golena;
 - alneto di ontano nero di bassa pianura;
 - saliceto di ripa;
 - saliceto a salix cinerea;
 - castagneto dei substrati carbonatici dei suoli mesici.A queste si devono aggiungere le formazioni di origine antropica:
 - robinieto puro;
 - robinieto misto;
 - formazioni ad amorpha frutticosa;
 - pioppeto;
 - pioppeto in fase di rinaturalizzazione.
3. Assumendo le indicazioni del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) con specifico riferimento alle tendenze evolutive ed agli indirizzi selvicolturali, sono da promuovere azioni e programmi di tutela finalizzati:
 - all'utilizzo di pratiche silvicolturali improntate a criteri naturalistici, al fine di evitare di ridurre la superficie delle aree o la sostituzione con altre colture;
 - all'incentivazione all'utilizzo di specie arboree, arbustive e erbacee autoctone, al fine di evitare processi di trasformazioni estranee al profilo vegetazionale.
4. Ogni intervento antropico, di tipo infrastrutturale, da realizzare, dovrà essere accompagnato da uno Studio di compatibilità paesistico-ambientale di cui all'art. 33 degli Indirizzi Normativi di PTCP.

Art. 25.2 Aree boschive e elementi di particolare pregio arboreo

1. Il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Lodi individua e delimita le aree qualificate "bosco" che in conformità alle disposizioni dell'art. 48, comma 3, della Legge Regionale n. 31/2008 e s.m.i., vengono individuate negli strumenti urbanistici comunali.
2. Sono considerati "bosco":
 - le formazioni vegetali, a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui esse sorgono, caratterizzate simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo, esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore al venti per cento, nonché da superficie pari o superiore a 2.000 metri quadrati e larghezza non inferiore a 25 metri;
 - i rimboschimenti e gli imboschimenti;
 - le aree già boscate prive di copertura arborea o arbustiva a causa di trasformazioni del "bosco" non autorizzate.
3. Sono assimilati a "bosco":
 - i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale;
 - le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali e incendi;
 - le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2.000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco.

4. I confini amministrativi, i confini di proprietà o catastali, le classificazioni urbanistiche e catastali, la viabilità agro-silvo-pastorale e i corsi d'acqua minori non influiscono sulla determinazione dell'estensione e delle dimensioni minime delle superfici considerate bosco.
5. Non sono considerati "bosco":
 - gli impianti di arboricoltura da legno e gli impianti per la produzione di biomassa legnosa;
 - le formazioni lineari e filari arborei, i parchi urbani e i giardini;
 - gli orti botanici, i vivai, i piantonai, le coltivazioni per la produzione di alberi di Natale e i frutteti, esclusi i castagneti da frutto in attualità di coltura;
 - le formazioni vegetali irrilevanti sotto il profilo ecologico, paesaggistico e selvicolturale;
 - i terreni colonizzati spontaneamente da specie arboree o arbustive, quando il processo è in atto da meno di cinque anni.
6. Ai sensi dell'art. 43, comma 1, della Legge Regionale n. 31/2008 e s.m.i., si intende per trasformazione del "bosco" "(...) *ogni intervento artificiale che comporta l'eliminazione della vegetazione esistente oppure asportazione e modifica del suolo forestale, finalizzato ad un'utilizzazione diversa da quella forestale*".
7. In tutto il territorio è vietata la trasformazione dei boschi. In deroga al principio generale, l'autorizzazione alla trasformazione può essere concessa dalle autorità Amministrazione Provinciale, previa valutazione delle possibili alternative, esclusivamente per:
 - opere di pubblica utilità;
 - viabilità agro-silvo-pastorale;
 - allacciamenti tecnologici e viari agli edifici esistenti;
 - ampliamento o costruzione di pertinenze di edifici esistenti;
 - manutenzione, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo di edifici esistenti purché non comportino incremento di volumetria e siano censiti dall'agenzia del territorio;
 - realizzazione di interventi che richiedano la rimozione di un popolamento arboreo o arbustivo di natura boschiva la cui attitudine funzionale, ai sensi del presente Piano, sia riconducibile ad una delle seguenti categorie: "Funzione produttiva" ovvero "Funzione ricreativa-turistica".
8. Le procedure di rilascio delle autorizzazioni forestali alla trasformazione sono conformi ai criteri regionali sanciti dalla D.G.R. n. 8/3002 del 27.07.2006. Dette autorizzazioni sono subordinate all'assunzione, da parte dei richiedenti, di un impegno a realizzare interventi compensativi, in misura subordinata alle interferenze generate, attraverso interventi di mitigazione destinati prioritariamente alla creazione di nuove superfici a bosco e/o di sistemi a verde interconnessi e comunque in osservanza a quanto previsto dall'art. 12 della NTA – Relazione e misure attuative - del Piano di Indirizzo Forestale (PIF).

Art. 26 Valutazioni paesistiche e limitazioni dell'impatto

1. Gli interventi soggetti a procedure di verifica e valutazione di impatto ambientale, nonché di valutazione ambientale strategica, sono individuati e normati dalla legislazione europea, nazionale e regionale vigente in materia.

Titolo IV – Strumenti di attuazione del PGT

Art. 27 Attuazione del PGT

1. Il Piano di Governo del Territorio si attua attraverso gli strumenti previsti dalla normativa vigente in materia e nelle varie forme da essa indicate, ovvero attraverso istituti di interazione del settore pubblico, piani attuativi, programmi complessi o negoziali ed interventi diretti sul territorio, nonché attraverso piani e regolamenti di settore, come disciplinati dalla normativa vigente.

2. Per gli istituti di interazione del settore pubblico si rinvia alla normativa vigente in materia, ed in particolare alle Leggi n. 662/1996, n. 142/1990, n. 241/1990 e ss.mm.ii., ed al D.Lgs. n. 267/2000. Per i programmi complessi o negoziali si rinvia alla normativa vigente in materia, nonché alle disposizioni contenute nel Documento di Piano.

Art. 28 Strumenti urbanistici esecutivi

1. Ogni intervento di trasformazione urbanistica, sia esso disciplinato nel Documento di Piano (aree di trasformazione) o nel Piano delle Regole (piani di recupero del centro storico e/o interventi sul tessuto consolidato con obbligo di preventiva pianificazione attuativa) è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, redatto a cura del Comune o dei proprietari degli immobili interessati.
2. Il Comune potrà prevedere o sollecitare che siano redatti piani esecutivi, estesi ad un ambito opportuno, in tutti i casi in cui si rilevi l'opportunità di integrazione delle dotazioni infrastrutturali, ove siano individuate zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 27 della Legge n. 457/1978 ovvero nei casi previsti dal successivo articolo 31.
3. I piani attuativi indicano nel dettaglio le previsioni di assetto all'interno della porzione di territorio interessato, specificandone la distribuzione delle funzioni insediative e delle possibilità edificatorie, assicurando la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi necessari o individuati del Documento di Piano e coordinando gli insediamenti con le infrastrutture di servizio esistenti sul territorio.
4. I piani attuativi in cui sono ammesse molteplici destinazioni devono indicare, oltre alla suddivisione dei lotti ed alle caratteristiche planivolumetriche, la specifica destinazione di tutte le superfici.
5. Il rilascio di titoli edilizi in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi predisposti dai privati, è subordinato alla stipula di convenzione estesa alla globalità degli insediamenti e delle relative attrezzature in coerenza con il progetto dello strumento esecutivo. Tale convenzione, oltre a quanto definito dalla legislazione vigente, assicura la contemporaneità dell'esecuzione delle opere rispetto alla realizzazione degli interventi insediativi e definisce l'eventuale possibilità di apportare, in fase di attuazione dello strumento esecutivo, variazioni non essenziali. Tali variazioni, nonché eventuali varianti allo strumento urbanistico attuativo sono disciplinate dalla normativa vigente e dalle norme del PGT stesso.
6. Tutti i piani esecutivi devono essere corredati dalla documentazione prevista dalla D.G.R. n. 6/30267 del 25.07.1997 e s.m.i. Nel caso di strumenti urbanistici esecutivi interessanti immobili soggetti a tutela architettonica, ambientale ed archeologica di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., il responsabile del procedimento può richiedere tutte le indicazioni necessarie per documentare compiutamente gli interventi ai sensi delle disposizioni contenute negli stessi strumenti sovraordinati.

Art. 29 Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata

1. I Piani Attuativi di iniziativa pubblica comprendono:
 - a) Piani Particolareggiati (P.P.) di cui all'articolo 13 e seguenti della Legge n. 1150/1942 e s.m.i.;
 - b) i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.d.Z.) di cui alla Legge n. 167/1962 e s.m.i.;
 - c) i Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'articolo 27 della Legge n. 865/1971 e s.m.i.;
 - d) i Piani di Recupero, ivi compresi quelli di ristrutturazione urbanistica, di cui agli articoli 27 e 28 della Legge n. 457/1978 e s.m.i.
2. I Piani Attuativi di iniziativa privata comprendono:
 - a) i Piani di Lottizzazione convenzionata, di cui all'articolo 28 della Legge n. 1150/1942 e s.m.i., con annessa stipula della convenzione ai sensi dello stesso articolo;
 - b) i Piani di Lottizzazione d'ufficio di cui nel penultimo comma dell'articolo 28 della Legge n. 1150/1942 e s.m.i.;
 - c) i Piani di Recupero di cui agli articoli 27 e 28 della Legge n. 457/1978 e s.m.i., redatti secondo le modalità definite nell'articolo 30 della stessa Legge.

Art. 30 Documentazione tecnica degli ambiti di trasformazione

1. Nelle zone del PGT e nelle parti di esse assoggettate a Piano Attuativo il rilascio della permesso di costruire e/o DIA è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico particolareggiato esteso all'ambito indicato nella cartografia di progetto del DdP.
2. I proprietari, che intendano proporre di loro iniziativa un Piano Attuativo all'Amministrazione Comunale, devono presentare domanda al Sindaco.
3. I progetti di Piano Attuativo, siano essi di iniziativa pubblica o privata, sono da corredare della seguente documentazione, che dovrà essere fornita sia in formato cartaceo che in copia digitale in formato *.pdf:
 - a) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento progettato, dalla quale emerga la conformità del Piano Attuativo alle previsioni del vigente PGT;
 - b) stralcio della cartografia di progetto del PGT con la perimetrazione dell'ambito del Piano Attuativo;
 - c) stralcio dalle presenti norme degli articoli di riferimento del Piano Attuativo;
 - d) estratto catastale con la perimetrazione dell'ambito ed elenco delle proprietà che lo compongono;
 - e) planimetria dello stato di fatto del contesto nel quale ricade l'ambito stesso, in scala non inferiore a 1:500, dotata dei caposaldi di riferimento, delle presenze monumentali e naturalistiche, colturali e paesistiche e degli eventuali vincoli presenti in forza della vigente legislazione di tutela dei beni storico-artistici e storico ambientali, nonché di ogni altro obbligo o sollecitazione che dovesse emergere attraverso il PTCP vigente;
 - f) progetto planivolumetrico, in scala non inferiore a 1:500, formato da sezioni orizzontali e verticali dell'assetto proposto e del suo contesto più prossimo, che permettano la lettura dei caratteri principali delle reti, costruzioni e ambienti che lo costituiscono, nonché dell'eventuale intervento nel sottosuolo;
 - g) progetto planivolumetrico, in scala non inferiore a 1:500, con la perimetrazione e sistemazione di massima delle aree e opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ivi comprese le piste ciclopedonali quando indicate nella cartografia di progetto del PGT;
 - h) documentazione fotografica a colori dell'ambito e del contesto, eventuale "plastico";
 - i) eventuali relazioni "specialistiche" qualora l'intero ambito ovvero singole aree del Piano Attuativo siano gravati da vincolo idrogeologico e/o paesistico e/o dichiarati sismici ai sensi delle leggi vigenti;
 - j) esame di impatto paesistico del progetto ai sensi dell'articolo 25 del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR);
 - k) valutazione e dichiarazione di tecnico competente in acustica ambientale che attesti i requisiti acustici stabiliti dal D.P.C.M. 05.12.1997;
 - l) valutazione di clima acustico ai sensi dell'articolo 8 della Legge n. 447/1995;

- m) schema di convenzione ai sensi dell'articolo 46 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.

Art. 31 Obbligo di piano attuativo

1. Gli strumenti urbanistici esecutivi sono obbligatori anche ove non previsti dalla cartografia del Documento di Piano e del Piano delle Regole, nei seguenti casi:
 - a) all'interno del Nucleo di Antica Formazione (N):
 - nel caso di interventi di nuova edificazione, la cui Slp totale ammessa sia superiore a mq 500;
 - nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale la cui Slp totale risultante dall'intervento sia superiore a mq 700;
 - nel caso di altri interventi di ristrutturazione edilizia la cui Slp totale risultante dall'intervento sia superiore a mq 1.000.
 - b) nelle aree destinate all'agricoltura, nel caso di intervento di trasformazione con opere che produca trasformazione da attrezzatura o impianto funzionale all'attività a residenza nel caso in cui la nuova Slp a destinazione residenziale sia superiore a 300 mq.

Art. 32 Interventi diretti sul territorio

1. Salvo quando diversamente previsto, le previsioni del Piano delle Regole si attuano generalmente mediante gli interventi edilizi diretti definiti dall'articolo 27 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. e soggetti ai titoli abilitativi previsti dalla medesima L.R.
2. Per tutto quanto non espressamente stabilito dalla Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. ovvero da altra legislazione e normativa nazionale e regionale specificamente approvata, si applica la disciplina generale in materia edilizia stabilita dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.
3. Gli strumenti autorizzativi potranno contenere specifiche prescrizioni finalizzate alla realizzazione diretta, da parte dei titolari di permesso, non solo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti, ma anche delle dotazioni di verde, parcheggi pubblici, privati di uso pubblico e privati in base alle indicazioni del presente Piano e nei casi previsti dalla normativa vigente previa adeguata motivazione (permesso di costruire convenzionato) o specifiche disposizioni finalizzate al conseguimento di una soluzione planivolumetrica concordata (permesso di costruire convenzionato limitatamente agli aspetti planivolumetrici) come da successivo articolo 33.

Art. 33 Permesso di costruire convenzionato

1. Il permesso di costruire convenzionato è costituito dal permesso di costruire accompagnato da un atto unilaterale d'obbligo, da approvarsi a cura della Consiglio Comunale, che stabilisce gli impegni particolari a carico del titolare del permesso stesso. In particolare l'atto convenzionale definisce gli obblighi di cessione per servizi di cui al successivo articolo 38 delle presenti Norme.
2. Il permesso di costruire convenzionato è prescritto nei casi in cui l'articolo 40 preveda l'obbligo di cessione di aree per servizi e non è ammesso nei casi disciplinati all'articolo 31 "Obbligo di piano attuativo".
3. Il permesso di costruire convenzionato potrà essere relativo ai soli aspetti planivolumetrici dell'intervento, configurandosi pertanto quale strumento obbligatorio, laddove contemplato dalla presente normativa, finalizzato al conseguimento di una soluzione planivolumetrica concordata. Esso è rilasciato nei modi e nei tempi stabiliti dalla legislazione vigente per i permessi di costruire e potrà prevedere indicazioni e prescrizioni in ordine all'articolazione planivolumetrica dell'intervento.

Art. 34 Permessi di costruire

1. In tutte le zone non assoggettate a Piano Attuativo, l'attuazione del PGT è prevista mediante il rilascio di permesso di costruire, nel rispetto delle prescrizioni generali e particolari di zona.
2. In tutte le zone assoggettate a Piano Attuativo il permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione del Piano Attuativo stesso.
3. Il permesso di costruire è rilasciato ai sensi di quanto previsto dagli articoli da 33 a 40 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., oltre che dagli articoli da 43 a 48 per il calcolo ed il versamento del contributo di costruzione.
4. Per tutto quanto non espressamente stabilito dalla Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., ovvero da altra legislazione e normativa nazionale e regionale specificamente approvata, si applica la disciplina generale in materia edilizia stabilita dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Art. 35 Denuncia di Inizio Attività

1. In tutte le zone non assoggettate a Piano Attuativo, l'attuazione del PGT è prevista mediante la presentazione di Denuncia di Inizio Attività nel rispetto delle prescrizioni generali e particolari di zona.
2. In tutte le zone assoggettate a Piano Attuativo la Denuncia di Inizio Attività è subordinata alla preventiva approvazione del Piano Attuativo stesso.
3. La presentazione della denuncia di inizio attività è subordinata all'adempimento di quanto stabilito dagli articoli 41 e 42 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., oltre che dagli articoli da 43 a 48 della medesima L.R. per il calcolo ed il versamento del contributo di costruzione.
4. Per tutto quanto non espressamente stabilito dalla Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., ovvero da altra legislazione e normativa nazionale e regionale specificamente approvata, si applica la disciplina generale in materia edilizia stabilita dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Art. 36 Segnalazione Certificata di Inizio Attività

1. In tutte le zone non assoggettate a Piano Attuativo, l'attuazione del PGT è prevista mediante la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività nel rispetto delle prescrizioni generali e particolari di zona.
2. In tutte le zone assoggettate a Piano Attuativo la Segnalazione Certificata di Inizio Attività è subordinata alla preventiva approvazione del Piano Attuativo stesso.
3. La presentazione della segnalazione è subordinata all'adempimento di quanto stabilito dall'articolo 19 della Legge n. 241/1990 e s.m.i., oltre che dagli articoli da 43 a 48 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. per il calcolo ed il versamento del contributo di costruzione.
4. Per tutto quanto non espressamente stabilito dalla Legge n. 241/1990 e s.m.i., ovvero da altra legislazione e normativa nazionale e regionale specificamente approvata, si applica la disciplina generale in materia edilizia stabilita dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e dalla Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i..

Art. 37 Comunicazione di Inizio Lavori

1. E' ammissibile la presentazione di una comunicazione preventiva di inizio lavori per tutti gli interventi classificati come "attività edilizia libera", puntualmente definiti all'articolo 33, comma 2, della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. ed all'articolo 6, comma 2, del DPR n. 380/2001 e s.m.i.
2. La comunicazione di inizio lavori è altresì ammissibile per tutti i casi in cui è espressamente prevista dalla normativa settoriale all'uopo approvata, sia di carattere nazionale che regionale.

Art. 38 Dotazione minima di aree per servizi pubblici

1. I piani attuativi dovranno individuare e cedere aree per servizi pubblici nella misura indicata nel Documento di Piano.
2. Dovranno essere reperite aree per servizi pubblici ove vi sia insediamento con intervento diretto di funzioni nei casi previsti dal successivo articolo 40. In tal caso le aree per servizi pubblici dovranno essere cedute secondo le quantità minime di seguito indicate:

<i>funzione</i>	<i>verde</i>	<i>parcheggio</i>	<i>totale</i>
Residenza	15 mq/ab	3 mq/ab	18 mq/ab
Produttivo	10% St	10% St	20% St
commercio con $S_v \leq 800$ mq	50% SIp	50% SIp	100% SIp
commercio con $800 \text{ mq} > S_v \leq 1.500$ mq	50% SIp	50% SIp	100% SIp
commercio all'ingrosso	65% SIp	65% SIp	130% SIp
terziario / direzionale / ricettivo	50% SIp	50% SIp	100% SIp

3. Gli obblighi relativi al reperimento delle aree per servizi pubblici possono essere soddisfatti secondo le seguenti modalità, tra di loro alternative o anche complementari:
 - mediante la cessione di aree interne e/o esterne al perimetro del singolo comparto o ambito d'intervento;
 - mediante la realizzazione diretta da parte degli interessati di infrastrutture e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo, sia almeno pari a quello delle aree che per cui è prevista la cessione;
 - mediante la monetizzazione parziale (solo della quota del *verde*) delle aree non cedute.
4. Fatte salve eventuali differenti prescrizioni di settore, in particolar modo per le attività commerciali, ove la cessione gratuita per aree per servizi pubblici non sia strettamente necessaria o venga ritenuta inopportuna per il pubblico interesse, o ove non vi sia la possibilità di reperirla, è consentita la monetizzazione.
5. Le dotazioni di parcheggi di interesse pubblico debbono comunque essere assicurate in aree interne al perimetro del comparto o comunque contigue o prossime a quest'ultimo, in particolare laddove siano previste funzioni commerciali o di attività terziaria.
6. Il valore corrispondente delle aree monetizzate dovrà essere sempre ragguagliato al vantaggio economico derivante dalla mancata realizzazione delle aree a servizi all'interno del perimetro del piano attuativo secondo le deliberazioni in merito della Giunta Comunale.
7. Le previsioni contenute nel Documento di Piano per le aree di trasformazione relativamente alla dotazione di aree per servizi pubblici e per servizi generali sono prevalenti rispetto a quanto contemplato dal presente articolo, in ragione dello specifico interesse pubblico e degli obiettivi esplicitati nel Documento di Piano stesso.

Art. 39 Dotazione minima di parcheggi privati

1. In applicazione della Legge n. 122/1989 e s.m.i. e nei limiti e con le modalità in essa contenuti, i proprietari di costruzioni esistenti non oggetto di tutela ai sensi delle leggi vigenti o delle presenti norme, possono allestire nel sottosuolo delle stesse, ovvero nei locali siti al piano terreno o ricadenti nell'ambito della loro area di pertinenza, parcheggi da destinare al servizio delle singole unità immobiliari, nel merito vedasi il precedente articolo 11.

Art. 40 Disciplina dei mutamenti di destinazioni d'uso

1. La disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso è normata dall'articolo 52 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. Tali mutamenti sono soggetti alla verifica di conformità con le disposizioni urbanistiche del PGT e la vigente disciplina comunale di programmazione settoriale.

2. Ai sensi dell'articolo 52, comma 2, della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., non sono soggetti a comunicazione i mutamenti di destinazione d'uso senza opere che interessano una superficie lorda di pavimento (Slp) non superiore a mq 150 di per ogni unità immobiliare. Essi sono possibili comunque solo se compatibili con le destinazioni ammesse per ogni singolo ambito urbanistico consentito dal PGT e previo pagamento dei relativi oneri, se dovuti.
3. I mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie che prevedono l'insediamento di attività commerciali non di vicinato (medie e grandi strutture con Sdv > 250 mq) sono subordinati alla stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento delle aree per servizi pubblici secondo le quantità di cui alla tabella dell'articolo 36. Si stabilisce inoltre che:
 - per la media distribuzione con superficie di vendita (Sv) non superiore a 800 mq dovranno essere reperite all'interno del lotto di riferimento almeno le aree da destinare a parcheggio pubblico;
 - per la media e grande distribuzione con superficie di vendita (Sv) superiore a 800 mq dovrà essere reperita in loco la totalità delle aree per servizi pubblici;
 - in entrambi i casi sopra riportati, ove non sia possibile il reperimento in loco della totalità delle aree per servizi pubblici, acquisito il parere favorevole in merito dell'Amministrazione Comunale, è consentita la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50% della totalità delle aree per servizi pubblici di cui sopra.
4. I mutamenti di destinazione d'uso comportanti la realizzazione di opere edilizie sono subordinati alla stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento delle aree per servizi pubblici secondo le quantità di cui alla tabella dell'articolo 38, nei casi seguenti:
 - per la media distribuzione con superficie di vendita (Sv) non superiore a 800 mq dovranno essere reperite all'interno del lotto di riferimento almeno le aree da destinare a parcheggio pubblico;
 - per la media e grande distribuzione con superficie di vendita (Sv) superiore a 800 mq dovrà essere reperita in loco la totalità delle aree per servizi pubblici;
 - in entrambi i casi sopra riportati, ove non sia possibile il reperimento in loco della totalità delle aree per servizi pubblici, acquisito il parere favorevole in merito dell'Amministrazione Comunale, è consentita la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50% della totalità delle aree per servizi pubblici di cui sopra.
 - per funzioni terziarie, direzionali, ricettive e di somministrazione alimenti e/o bevande con superficie lorda di pavimento (Slp) superiore a 300 mq. In tal caso è concessa la monetizzazione parziale delle sole aree non destinate a parcheggio.

Titolo V – Conservazione e modi d'uso del territorio comunale

Art. 41 Articolazione del territorio comunale

1. Il Piano delle Regole (PdR) individua ambiti del territorio comunale costituiti da aree edificate, edificabili e non edificabili, delimitati da perimetri e classificati secondo le definizioni previste dall'articolo 10 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.
2. Il Piano delle Regole (PdR) individua:
 - gli ambiti del tessuto urbano consolidato ed il nucleo di antica formazione;
 - le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - gli ambiti caratterizzati dalla presenza di elementi geomorfologici;
 - le aree destinate all'agricoltura, quelle di valore paesaggistico-ambientale e quelle ecologiche;
 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica, comprendendo tra queste:
 - il verde privato soggetto a tutela;
 - gli ambiti di trasformazione a verde a valenza paesaggistico-ambientale;
 - le aree a rischio archeologico;
 - le aree soggette a riqualificazione del verde pubblico urbano;
 - gli ambiti di tutela e valorizzazione paesistica d'interesse comunale;
 - i boschi di città.
3. Il Piano delle Regole recepisce:
 - dal Documento di Piano (DdP), le aree di trasformazione, di riconversione e di recupero;
 - dal Piano dei Servizi (PdS), i servizi esistenti e quelli in progetto, le aree a verde e di valenza paesaggistica-ambientale.
4. Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti territoriali omogenei ed urbanistici, come precisato graficamente nelle tavole di azionamento del PGT:
 - Ambito SA - aree soggette a tutela;
 - ambito N - nucleo di antica formazione;
 - ambito R - tessuto urbano consolidato a prevalente funzione residenziale;
 - ambito P - tessuto urbano consolidato a prevalente funzione produttiva e commerciale;
 - ambito E - aree destinate all'agricoltura;
 - ambito T - di trasformazione, di riconversione e di recupero, con funzioni residenziale e produttiva;
 - ambito S - aree destinate a servizi pubblici;
 - ambito I - infrastrutture e servizi esistenti.

Art. 42 Ambito SA – aree soggette a tutela

1. Rientrano in questa classificazione:
 - le aree a rischio archeologico;
 - gli edifici e i beni tutelati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e la zona di rispetto della Chiesa Parrocchiale;
 - i vincoli di facciata;
 - il verde privato soggetto a tutela;
 - gli ambiti di trasformazione a verde a valenza paesaggistica-ambientale;
 - gli ambiti di riqualificazione a verde pubblico urbano (viali);
 - i boschi e gli elementi vegetazionali rilevanti;
 - gli alberi monumentali.

Art. 42.1 Aree a rischio archeologico

1. In base a quanto prescritto dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia – è distinto nelle tavole di Piano, con apposita simbologia, un sito archeologico interessato dal ritrovamento di una tomba di età romana in località Cascina Bellona, a ovest ed a est della S.P. n. 591 "Codogno-Crema".
2. Detta località è individuata quale area a rischio archeologico e si prevede che qualsiasi modifica dell'attuale destinazione d'uso e intervento/progetto di scavo interessante l'area stessa venga obbligatoriamente portato all'attenzione della sopraccitata Soprintendenza per l'espressione del parere preventivo di competenza e l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari.

Art. 42.2 Edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e zona di rispetto della Chiesa Parrocchiale

1. Sono gli edifici ed i beni elencati all'articolo 23 comma 2 della presente NTA e distinti nella tavola n. 6 "Assetto del Nucleo di Antica Formazione" del Piano delle Regole.
2. Gli interventi edilizi devono essere improntati dal metodo del restauro, coinvolgendo l'intera unità edilizia ed eventualmente altre costruzioni (come giardini ed accessori) ricadenti nell'area di pertinenza dell'immobile tutelato, che per qualità e/o storia contribuiscano a formarne il sito.
Sugli stessi edifici e costruzioni sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, purché condotti con il metodo del restauro e senza mutare le destinazioni d'uso compatibili con quelle di seguito elencate.
3. Il rilascio di autorizzazione (permesso di costruire, DIA, SCIA) per gli interventi edilizi di cui al presente articolo è subordinato all'acquisizione del parere dei competenti organi statali ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (*ex Legge n. 1089/1939*).
4. Sono ammissibili destinazioni d'uso facenti capo al Gf I fino al 100% di SIp e ai Gf III, IV e V fino al 25% di SIp; previa formazione di piano esecutivo può essere consentita l'estensione dei Gf IV e V all'intero edificio.

Art. 42.3 Vincoli di facciata

1. Sono i prospetti degli edifici distinti con apposita simbologia nella tavola n. 6 "Assetto del Nucleo di Antica Formazione" del Piano delle Regole, facenti parte principalmente del NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE. Detti prospetti presentano interesse urbanistico edilizio sia per le loro caratteristiche architettonico-stilistiche che per il loro carattere tipico, avente ruolo di connessione ambientale.
2. Tutti gli interventi edilizi su questi prospetti devono essere improntati dal metodo del restauro, ivi comprese modifiche alle aperture e agli sporti, apposizione di rivestimenti, colorazioni, insegne di esercizio e tende parasole, e devono essere preventivamente autorizzati dal competente ufficio comunale, acquisito il parere obbligatorio della Commissione Edilizia.
3. Detti prospetti non possono venire abbattuti, ma possono essere modificati a condizione di mantenere inalterate le caratteristiche architettoniche tipiche previa autorizzazione del competente ufficio comunale, acquisito il parere obbligatorio della Commissione Edilizia.

Art. 42.4 Verde privato soggetto a tutela

1. Sono aree distinte con apposita simbologia nelle tavole di Piano, del tutto inedificabili e per le quali non è ammessa la realizzazione di manufatti di alcun tipo e di qualsivoglia materiale anche in via precaria o stagionale.
2. Nelle aree di cui in epigrafe non sono ammissibili:
 - le alterazioni del patrimonio arboreo esistente;
 - le trasformazioni dell'assetto tradizionale del giardino;
 - la costruzione di recinzioni opache.

3. Nelle stesse zone sono ammissibili, previa autorizzazione per motivi di sicurezza, fitosanitari o di riqualificazione ambientale:
 - la sostituzione di alberi di alto fusto con alberi di essenza uguale o simile in caso di essiccamento dei primi;
 - la conservazione e la costruzione di recinzioni opache, quando richieste dai caratteri del contesto.
4. Gli edifici, eventualmente ricadenti nel giardino, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo secondo le procedure previste dalla legislazione vigente in materia.
5. Il rilascio dell'autorizzazione da parte del competente ufficio comunale è subordinato all'acquisizione del parere obbligatorio della Commissione Edilizia.

Art. 42.5 Ambiti di trasformazione a verde a valenza paesistica/ ambientale

1. Sono aree che vengono individuate quale ambiti di connessione tra il territorio rurale ed il territorio edificato, con lo scopo di migliorare la qualità ambientale del territorio edificato a diretto contatto con il territorio rurale dell'ambito agricolo, attraverso l'inserimento di siepi e fasce boscate.
2. Per dette aree si prevede, oltre che la possibilità di cessione all'Amministrazione Comunale, anche la possibilità di costituzione di servitù perpetua.
3. Fino all'effettiva attivazione della struttura a bosco è ammessa, sulle aree in questione, l'esercizio dell'attività agricola con divieto assoluto di qualsiasi forma di edificazione.

Art. 42.6 Ambiti di tutela e valorizzazione paesistica d'interesse comunale

1. All'interno dei territori agricoli, ricadenti in tale ambito, il PGT individua la zona di tutela e valorizzazione paesistica comprendente aree di particolare interesse e rilevanza paesistica per morfologia del suolo, densità dei valori ambientali, storici e naturalistici, in cui l'attività agricola contribuisce a mantenere e migliorare la qualità del paesaggio; fanno parte di tale ambito anche aree in cui i caratteri del paesaggio agrario vanno ricostruiti, valorizzati e rafforzati, vedasi il precedente articolo 24 ed il successivo articolo 51.8.

Art. 42.7 Riqualificazione del verde pubblico urbano (viali)

1. Le aree di cui in epigrafe individuate nella tavola n. 3 "Sistema del verde" del Documento di Piano (DdP) sono spazi pubblici ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico e rivestono un particolare interesse ambientale.
2. Gli interventi nelle aree e spazi, di cui nel precedente comma 1, allorché rivolti alla manutenzione della rete viaria, già in esercizio, o alla costruzione di quella di progetto, devono:
 - ripristinare nei limiti del possibile e/o rispettare la morfologia del suolo nonché il manto arboreo e arbustivo eventualmente presente nel loro immediato contesto;
 - conservare in ogni caso, ancora ripristinandoli o restaurandoli, i manufatti tradizionali dell'infrastruttura (come pavimentazioni, cippi e simili) del contesto stesso (come fontane, cappelle e simili) e le immagini trasmesse da ogni altra forma di memoria prodotta da testimonianze letterarie, popolari, religiose.
3. Gli interventi nelle stesse aree e spazi rivolti per motivi di pubblica incolumità all'abbattimento di alberi di alto fusto, messi a dimora lungo il ciglio o presenti in spazi di rispetto delle sedi stradali, devono essere accompagnati (quando non sostituibili con efficaci divieti e protezioni) da congrui risarcimenti ambientali.
4. Sempre nelle stesse aree e spazi sono vietati:
 - la costruzione di impianti (per esempio: di distribuzione del carburante) al servizio del traffico motorizzato;

- la posa in opera di cartelli pubblicitari, nei limiti imposti dalle specifiche disposizioni del Piano Generale degli Impianti Pubblicitari.
5. I cartelli pubblicitari, rimasti in opera all'entrata in vigore delle presenti norme, sono da rimuovere entro sei mesi dalla scadenza delle relative concessioni, che non devono pertanto essere rinnovate: la rimozione è a carico dei loro proprietari e, in caso d'inadempienza da parte di costoro, provvede l'Amministrazione comunale con facoltà di rivalsa nei confronti di questi ultimi.
 6. La vegetazione d'alto fusto e comunque tradizionale deve essere tutelata e valorizzata: il rilevamento della disposizione degli alberi di alto fusto, della vegetazione tradizionale e delle singole essenze fa parte integrante degli elaborati di piani esecutivi e progetti edilizi da sottoporre al vaglio dell'Amministrazione Comunale. Qualora attraverso questi ultimi fosse richiesto l'abbattimento o la rimozione di parti di vegetazione tutelata, devono essere forniti:
 - le motivazioni dell'una e dell'altra;
 - il quadro dei risarcimenti previsti.
 7. Nessun abbattimento e nessuna rimozione sono consentiti in carenza di consenso dell'Amministrazione Comunale.
 8. La scelta delle essenze va prevalentemente orientata verso alberi e arbusti tradizionali dell'ambiente e dei paesaggi locali: in particolare i primi devono essere disposti in modo da formare gruppi per un verso consoni alla tradizione, quando le appartengano, per un altro validi in rapporto alle vedute percepibili dalle aree pubbliche e soprattutto di pubblica circolazione nonché dagli spazi abitativi e di lavoro.

Art. 42.8 Elementi vegetazionali rilevanti

1. All'interno dei territori agricoli, ricadenti in tale ambito, il PGT individua gli elementi vegetazionali rilevanti che rappresentano aree di interesse naturalistico studiate da Piano di Indirizzo Forestale, che con la rilevante variabilità vegetazionale caratterizzano la morfologia dei luoghi, vedasi il precedente articolo 25.1.

Art. 42.9 Aree boschive ed elementi di particolare pregio arboreo

1. All'interno dei territori agricoli, ricadenti in tale ambito, il PGT individua e delimita le aree qualificate a bosco che in conformità alle disposizioni dell'art. 48 comma 3 della Legge Regionale n. 31/2008 e s.m.i., vedasi il precedente articolo 25.2.

Art. 42.10 Alberi Monumentali

1. Gli Alberi monumentali sono individuati nella Carta del Piano delle Regole come alberi singoli opportunamente contrassegnati e sono tutelati in conformità a quanto previsto ai sensi dell'art. 4 delle Norme Forestali Regionali (Regolamento Regionale n. 5/2007) e dell'art. 12 della Legge Regionale n. 10/2008.
2. L'Elenco degli Alberi Monumentali, a seguito di nuovi elementi censiti, può venire aggiornato senza costituire variante al presente Piano recependo d'ufficio l'apposito inventario provinciale.
3. Qualsiasi intervento sugli Alberi di pregio può essere effettuato solo in casi di evidente necessità documentata da esperto in materia e previa autorizzazione dell'Autorità forestale competente.

Art. 43 Ambito N: nucleo di antica formazione

Art. 43.1 Definizione

1. Il Piano delle Regole, nel rispetto dei disposti dell'articolo 10, comma 2, della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. identifica il Nucleo di antica formazione, e lo perimetra con apposito simbolo grafico nominandolo con la sigla N, a partire dall'esame della cartografia di prima levatura dell'IGM del 1888.
2. All'interno del perimetro dell'ambito N sono individuate 3 Classi di Edifici per le quali il PdR fissa specifiche modalità di intervento, atte a tutelare e recuperare i valori storici, artistici ed ambientali, desunte dall'analisi del tessuto storico.
3. Oltre agli Edifici anche gli spazi liberi, attualmente occupati da giardini, parchi e orti si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione.

Art. 43.2 Prescrizioni generali

1. Le presenti prescrizioni generali sono valide per tutte le classi di edifici ricadenti all'interno del perimetro dell'ambito N, ad eccezione degli edifici identificati nel Sub-Ambito R1 in quanto aventi un tessuto caratterizzato da edilizia intensiva risalente agli anni 60/70, di seguito riportate e hanno come obiettivo:
 - favorire la crescita di una cultura condivisa del recupero della memoria storica, attraverso interventi che tutelino le peculiarità formali e materiche degli edifici, conservando e migliorando qualitativamente le caratteristiche ambientali e tipomorfologiche del tessuto del nucleo di antica formazione;
 - tutelare gli edifici che hanno mantenuto inalterati i caratteri tipologici ed architettonici originari;
 - favorire il ridisegno di quegli edifici che hanno perduto i caratteri originari, per mirare ad un recupero dell'unitarietà del disegno urbano;
 - garantire la conservazione delle destinazioni d'uso originarie per quanto attiene alla residenza, al commercio, alle attività artigianali compatibili con la residenza;
 - favorire la possibilità di modificare le destinazioni d'uso degli edifici abbandonati o sottoutilizzati, per consentire la creazione di nuove abitazioni, nonché per favorirne l'utilizzo per usi pubblici, per attività sociali ed associative, per attività commerciali al minuto, e per attività artigianali di servizio;
 - riqualificare gli spazi aperti, sia pubblici che privati, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie;
 - incentivare il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, con attenzione ai caratteri originari degli edifici.
2. Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale;
 - artigianato di servizio alla residenza;
 - commerciale;
 - terziaria;
 - ricettiva – alberghiera;
 - attività private di servizio sociale;
 - attività collettive pubbliche o di interesse comune.Le destinazioni non contemplate tra le ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.
3. Sono vietate le nuove costruzioni su area inedificata, fatta eccezione per quelle su aree sottoposte a Piano di Recupero o destinate nelle tavole del Piano dei Servizi ad Attrezzature pubbliche o private di uso pubblico. Gli interventi autorizzabili attraverso Permesso di Costruire o DIA o SCIA riguardano unicamente il patrimonio edilizio esistente, e sono possibili entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio, come individuato nella tavola n. 6 "Assetto del Nucleo di Antica Formazione" del PdR.
4. Sono sottoposti in generale a salvaguardia i caratteri morfologici e tipologici, gli elementi architettonici e decorativi originali di valore storico ambientale come le cortine edilizie, le strutture a corte, le corti interne, i portici, le logge, gli androni, i portali, le colonne, le epigrafi, i rilievi, le lapidi, le fontane, l'esedre, le edicole, le cappelle votive, le scale, i pozzi,

i dipinti, le pitture, le volte in muratura, i soffitti lignei decorati, le modanature, le cornici, le pavimentazioni di pregio, le murature di recinzione, le inferriate, etc.

5. Gli interventi edilizi devono prevedere l'impiego di materiali originali e, in caso di necessità di sostituzione, materiali coerenti per le varie componenti:
- tetti a falde inclinate, con manti di copertura in coppi in cotto, con recupero dei coppi preesistenti;
 - gronde in legno o intonacate;
 - comignoli in materiali e disegno riferiti a modelli desunti dalla tradizione locale;
 - manufatti di lattoneria in rame, con pluviali e canali di gronda a sezione circolare;
 - lucernari nelle falde di copertura, ammessi nei sottotetti abitabili, posti in opera complanari al manto di copertura, in rame o in alluminio di colore bruno, con lattoneria in rame o in lamiera preverniciata di colore scuro;
 - opere in pietra, banchine, soglie, spalle e architravi, gradini etc. secondo modi di lavorazione, spessori materiali e forma riferiti alla tradizione locale. E' esclusa la finitura a vista lucida;
 - serramenti esterni in legno con finitura a smalto opaco coprente, oppure in alluminio verniciato, con ante cieche o grigliate in legno naturale verniciato a smalto coprente, oppure in alluminio verniciato, oppure in PVC goffrato con estetica riproducente il legno naturale, oppure in acciaio a taglio termico.
 - portoni, portoncini d'ingresso, in legno smaltato o verniciato trasparente oppure in alluminio verniciato;
 - serramenti esterni dei negozi in legno smaltato oppure in profili di ferro o di alluminio verniciati;
 - pavimentazioni esterne di portici, logge e androni in pietra locale, ciottoli, mattoni pieni o mattonelle in cotto;
 - parapetti di scale, di balconi, di logge, di aperture, in legno naturale o verniciato oppure in profili di ferro pieno, verniciati;
 - cancelli e inferriate in profili di ferro pieno, verniciati;
 - vani per contatori e centraline incassati nelle murature ed inseriti in maniera coerente con la configurazione architettonica dell'edificio.
 - pavimentazioni originali esterne lastricate dei cortili;
 - insegne per negozi inserite in maniera coerente con la configurazione architettonica dell'edificio.

Sono in generale ammessi:

- la modifica dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettonico, anche in posizione e con materiali diversi dagli originari;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, quando non comportino la rottura di strutture a volta;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati, per i quali è previsto il mantenimento, di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi;
- il ripristino di elementi costruttivi, facciate, geometria delle forature e manufatti secondo i caratteri originali;
- la formazione di piscine scoperte con la salvaguardia delle alberature esistenti, previa presentazione di un progetto dettagliato che indichi forma e natura delle sistemazioni a terra;
- la realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica tramite pannelli fotovoltaici, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili al loro esercizio, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio storico artistico e di quanto indicato nel successivo articolo 74 delle presenti Norme.

Non sono ammessi:

- l'impiego di calcestruzzo a vista e di intonaci strollati e graffiati, di rivestimenti plastici;
- le pavimentazioni in pietra con posa ad opus incertum;
- la collocazione in facciata di cavi elettrici o telefonici, di tubazioni e canalizzazioni di impianti tecnologici, di aerazione o di dispersione dei fumi;

- l'applicazione sulla facciata prospiciente la pubblica via di attrezzature tecnologiche (apparecchi per il condizionamento, ecc.);
 - l'abbattimento degli alberi ad alto fusto esistenti;
 - l'occupazione del suolo e del sottosuolo delle aree inedificate con qualsiasi costruzione, salvo in caso di Piani di Recupero;
 - la copertura con manto di asfalto o d'altro materiale impermeabile delle superfici a terra vegetale;
 - l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.
6. I muri di recinzione in pietra a vista o intonacati che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, anche se non specificamente individuati nella cartografia di piano, vanno conservati e ripristinati con gli stessi materiali impiegati e con le stesse tecniche di posa di quelli esistenti.
La parte superiore dei muri dovrà essere finita con intonaco, coppi o copertine in pietra locale secondo modi di lavorazione, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; potranno essere ripristinati con le modalità sopra descritte, alle quote originali tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti.
Le nuove recinzioni dovranno essere realizzate in muratura con le stesse caratteristiche di quelle tradizionali così come definite al punto precedente, con un'altezza massima pari a quella di muri preesistenti nelle adiacenze.
7. Non sono ammesse nuove aperture carraie di autorimesse realizzate direttamente sulla strada pubblica; i nuovi ricoveri per autoveicoli dovranno avere accesso dalle aree private interne.
Autorimesse interrato potranno essere realizzati solo in presenza di Piano Particolareggiato, Piano di Recupero, Permesso di costruire convenzionato entro il limite massimo del 60% del rapporto tra la superficie coperta e la superficie scoperta e purché le rampe di accesso siano realizzate all'interno di corpi edilizi.
8. La pitturazione dell'Edificio dovrà attenersi alle prescrizioni contenute nel Piano Colore della Città. Nel caso in cui l'Edificio non sia compreso nel Piano del Colore suddetto la pitturazione andrà autorizzata e seguito di presentazione di campionatura.
9. In assenza di piano attuativo le altezze massime consentite sono quelle di gronda e di colmo esistenti nei vari punti dell'edificio.
10. Il recupero dei sottotetti disciplinato dal successivo articolo 45 delle presenti Norme.
11. Sono ammissibili destinazioni d'uso, facenti capo al Gf I fino al 100% di SIp e ai Gf III, IV e V, fino al 50% di SIp dell'interno complesso edilizio. Nei complessi edilizi con più piani fuori terra si può coinvolgere, oltre detta percentuale, l'intero piano terreno.
Previa formazione di Piano di Recupero può essere consentita l'estensione dei Gf IV e V all'interno complesso edilizio oggetto dello stesso P.R.
Per "complesso edilizio" si intende uno o più edifici con caratteristiche tipologiche, storiche e artistiche omogenee, nonché di analoga densità edilizia.
12. Nei casi in cui vengono destinati ai piani superiori locali con uso diverso dalla residenza, per gli stessi devono essere previsti tutti gli adempimenti di cui alla Legge Regionale n. 6/1989 e s.m.i. ed alla Legge n. 13/1989 e s.m.i., al fine di favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.
13. E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla rispondenza delle opere al Regolamento edilizio, alle presenti norme e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite.

Art. 43.3 Ambito N – Classe 1

1. Rientrano in questa classificazione gli edifici e i beni appartenenti alle parti di territorio vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e i Beni Storico Architettonici identificati nella tabella di cui al precedente art. 23, comma 3 lett. a), derivanti dal catalogo SIRBEC.
2. Per gli edifici vincolati dal D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e i Beni Storico Architettonici si fa riferimento a quanto stabilito rispettivamente dagli artt. 23, 42.2 e 42.3 della presente NTA.
3. Per i Beni Storico Architettonici, e principalmente distinti nella tavola n. 6 "Assetto del Nucleo di Antica Formazione" del PdR, gli interventi devono essere finalizzati alla totale

tutela del bene e alla conservazione integrale delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie del bene medesimo nelle sue componenti edilizie e di corredo: cortili, giardini, orti, ecc., in riferimento alla documentazione storica e all'analisi specifica del bene stesso.

4. Per questi edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.
5. Non è ammessa la demolizione totale dell'edificio. Solo attraverso un pre-progetto sottoposto al parere obbligatorio della Commissione Edilizia possono essere avanzate proposte di demolizione e ricostruzione, senza incrementi volumetrici, esclusivamente di parti secondarie dello stesso (come corpi interni e scale) che, a causa delle loro dimensioni anguste o anomale non si prestino al recupero abitativo.
6. Tutte le proposte di intervento, ad eccezione della manutenzione ordinaria, sono sottoposte al parere obbligatorio della Commissione Edilizia.
7. Sono ammissibili destinazioni d'uso di cui al precedente articolo 43.2.
8. Per le chiese la destinazione naturale è quella religiosa, o in mancanza una destinazione museale o per lo svolgimento di attività culturali che rendano fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte.

Art. 43.4 Ambito N – Classe 2

1. Rientrano in questa classificazione gli edifici che presentano, integri e ben riconoscibili, una serie di caratteri che, per la loro permanenza nel tempo, danno la misura e la memoria delle tecniche costruttive ed in senso lato della "cultura materiale" con cui è stato edificato il Nucleo di antica formazione e vengono definiti Edifici con caratteri originari.
2. Si tratta, nello specifico, di:
 - caratteri strutturali come le murature portanti miste in pietra e/o mattoni, i pilastri in pietra e/o in mattoni pieni, i solai e le coperture con orditura portante in legno, le volte in pietra e/o in mattoni, ecc..;
 - caratteri morfologici come il numero dei piani fuori terra, i tetti a due falde inclinate, i porticati, i corpi di fabbrica con doppio affaccio contrapposto, ecc..;
 - caratteri distributivi come i corpi scala, gli ingressi (direttamente dalla strada, attraverso androni o dalla corte di pertinenza) ecc...;
 - caratteri formali come i muri intonacati o con paramento di pietre, le coperture in coppi o in tegole, gli sporti di gronda secondo le varie tipologie, le aperture di porta o finestra, le modanature in pietra attorno ai portoni di accesso pedonale e carraio, i balconi, le ringhiere, ecc...
3. Per detti Edifici distinti nella tavola n. 6 "Assetto del Nucleo di Antica Formazione" del PdR gli interventi devono essere finalizzati al ripristino dei caratteri sopra descritti, al di là dello stato di manutenzione degli edifici stessi, eliminando le trasformazioni strutturali-morfologiche e le finiture in contrasto con i caratteri originari stessi, ripristinando le originarie caratteristiche del bene medesimo in tutte le sue componenti edilizie e di corredo, in riferimento alla documentazione storica e all'analisi specifica del bene stesso.
4. Per questi edifici sono ammessi gli interventi finalizzati alla conservazione dei principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio e alla reintroduzione di elementi architettonici originari. In particolare sono ammessi:
 - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - interventi di restauro e di risanamento conservativo;
 - il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio (come corpi interni e scale) che, a causa delle loro dimensioni anguste o anomale non si prestino al recupero abitativo e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
 - interventi di ristrutturazione edilizia limitatamente alla demolizione parziale e fedele ricostruzione nel rispetto della sagoma planimetrica e della volumetria originaria. Tali interventi potranno essere autorizzati solo in casi di accertata carenza strutturale, dimostrata attraverso opportuna perizia statica redatta da professionista abilitato e sottoposti obbligatoriamente alla redazione di Piano di Recupero ai sensi della Legge n. 457/1978 e s.m.i. e della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. e dovranno altresì prevedere la ricostruzione delle componenti edilizie, tipologiche e morfologiche originarie caratterizzanti il bene medesimo.

5. Sono ammessi/e:
 - i recuperi volumetrici di quelle parti di edificio coperte e chiuse almeno su 3 lati;
 - le piccole trasposizioni volumetriche in ragione del 5% massimo della volumetria esistente insistente sull'area oggetto d'intervento;
6. Tutti gli interventi di cui sopra dovranno:
 - assicurare un corretto rapporto con il patrimonio edilizio esistente e conservare i caratteri strutturali, tipologici, morfologici e di rilievo ambientale anche attraverso l'uso di materiali tipici dell'architettura locale.
 - prevedere il rispetto della sagoma planimetrica e della volumetria esistente degli edifici e ove possibile il mantenimento e il consolidamento delle strutture portanti verticali (murature perimetrali e di spina), delle strutture voltate in muratura, delle strutture orizzontali nel caso di soffitti decorati, dei solai in legno di fattura pregevole o tipica, con eventuale sostituzione delle parti irrecuperabili, solo nelle situazioni di dimostrata necessità, con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive e senza variazioni delle quote esistenti.
7. Tutte le proposte di intervento, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria, sono sottoposte al parere obbligatorio della Commissione Edilizia.
8. Sono ammissibili destinazioni d'uso di cui al precedente articolo 41.2 delle presenti Norme.

Art. 43.5 Ambito N – Classe 3

1. Rientrano in questa classificazione gli edifici che hanno nel tempo subito trasformazioni strutturali-morfologiche in contrasto con i caratteri originari, per la presenza di:
 - tamponamenti in muratura, in tutto o in parte dei porticati;
 - solette in latero-cemento o cemento armato a divisione dei porticati rurali;
 - balconi e terrazze con struttura portante in cemento armato, sia "faccia a vista" che intonacato;
 - pensiline con struttura portante in legno, latero-cemento, cemento armato, ferro, con superiore copertura piana o inclinata in qualsiasi materiale;
 - tetti piani;
 - strutture orizzontali di solai e di coperture in latero-cemento e/o cemento armato;
 - pilastri portanti in ferro o cemento armato, "faccia a vista" o intonacato;
 - travi portanti in cemento armato;
 - sporti di gronda in cemento armato "faccia a vista" o intonacato;
 - vani finestra di dimensioni tali da alterare l'equilibrio dei vuoti e dei pieni tipico degli edifici originari;
 - tamponamenti in muratura di portoni di accesso alle corti interne, di porte e finestre;
 - scale in c.a. "faccia a vista" o intonacato;
 - qualsiasi "superfazione" realizzata esterna alle murature perimetrali dell'edificio sia in fronte strada che sul cortile interno.
2. Per detti Edifici distinti nella tavola n. 6 "Assetto del Nucleo di Antica Formazione" del PdR gli interventi devono essere finalizzati al ripristino dei caratteri sopra descritti, al di là dello stato di manutenzione degli edifici stessi, eliminando le trasformazioni strutturali-morfologiche e le finiture in contrasto con i caratteri originari stessi, ripristinando le originarie caratteristiche del bene medesimo in tutte le sue componenti edilizie e di corredo, in riferimento alla documentazione storica e all'analisi specifica del bene stesso.
3. Per questi edifici sono ammessi gli interventi finalizzati alla conservazione dei principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio e alla reintroduzione di elementi architettonici originari. In particolare sono ammessi:
 - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - interventi di restauro e di risanamento conservativo;
 - interventi di ristrutturazione edilizia. Nell'ambito di tali interventi sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione parziale o totale e fedele ricostruzione nel rispetto della sagoma planimetrica e della volumetria originaria. Tali interventi sono sottoposti obbligatoriamente alla redazione di Piano di Recupero ai sensi della Legge n. 457/1978 e s.m.i. e della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. e dovranno possibilmente prevedere la ricostruzione delle componenti edilizie, tipologiche e morfologiche originarie caratterizzanti il bene medesimo.

4. Sono, altresì, ammessi/e:
 - i recuperi volumetrici di quelle parti di edificio coperte e chiuse almeno su 3 lati;
 - le piccole trasposizioni volumetriche in ragione del 5% massimo della volumetria esistente insistente sull'area oggetto d'intervento.
5. Nel caso di edifici la cui altezza netta interna dei vani abitabili non sia rispondente alle vigenti norme igienico-sanitarie, è consentito l'adeguamento di tale altezza sino al raggiungimento dei minimi di legge, fino ad un massimo complessivo di m 0,90.
6. Tutti gli interventi di cui sopra dovranno possibilmente assicurare un corretto rapporto con il patrimonio edilizio esistente e conservare i caratteri strutturali, tipologici, morfologici e di rilievo ambientale anche attraverso l'uso di materiali tipici dell'architettura locale.
7. Tutte le proposte di intervento, ad eccezione della manutenzione ordinaria, straordinaria sono sottoposte al parere obbligatorio della Commissione Edilizia.
8. Sono ammissibili destinazioni d'uso di cui al precedente articolo 43.2.

Art. 44 Ambito R: Tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale

Art. 44.1 Definizione

1. Il Piano delle Regole, nel rispetto dei disposti dell'articolo 10, comma 1, lett. a) della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. identifica l'Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale con apposito simbolo grafico nominandolo con la sigla R. Comprende aree urbanizzate a ridosso dell'Ambito N, con tessuto edilizio recente caratterizzato da edilizia continua a densità variabile.
2. L'Ambito è suddiviso in 4 Sub-Ambiti identificati con le sigle R1, R2, R3 e R4 per i quali il PdR fissa specifiche modalità di intervento.

Art. 44.2 Prescrizioni generali

1. Le presenti prescrizioni generali sono valide per tutti i Sub-Ambiti ricadenti all'interno dell'ambito R, di seguito riportate e hanno come obiettivo:
 - tutelare gli edifici che hanno mantenuto inalterati i caratteri tipologici ed architettonici originari;
 - mirare ad un recupero dell'unitarietà del disegno urbano;
 - favorire la possibilità di modificare le destinazioni d'uso degli edifici abbandonati o sottoutilizzati, per consentirne il riutilizzo attraverso la creazione di nuove abitazioni, e la riqualificazione degli spazi aperti, sia pubblici che privati;
 - incentivare il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, ponendo attenzione ai caratteri originari degli edifici.
2. In caso di attività produttive già insediate sul territorio comunale alla data di adozione del PGT insistenti nei presenti Ambiti residenziali e quindi valutate incongrue dal presente Piano, sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli interventi di modifica della destinazione d'uso, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia sono ammessi solo se finalizzati all'insediamento di destinazioni compatibili con il tessuto consolidato residenziale, da attuarsi mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato e prevedendo la verifica della dotazione minima di servizi come da articolo 36 delle presenti Norme.
3. Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale;
 - artigianato di servizio alla residenza;
 - commerciale;
 - terziaria;
 - studi e uffici professionali e commerciali, banche;
 - ricettiva – alberghiera;
 - attività private di servizio sociale;
 - attività collettive pubbliche o di interesse comune.

Possono essere ammesse, altresì, previo parere favorevole rilasciato contestualmente e per le rispettive competenze, caso per caso, dagli enti interessati (A.S.L., Vigili del Fuoco, etc.), le seguenti attività:

- autorimesse private o private di uso pubblico;
- magazzini, depositi e attività artigianali di servizio con SIp non superiore a mq 200, sia inclusi nel piano terreno o seminterrato degli edifici residenziali, sia in edifici a se stanti, a condizione che le attività svolte non diano origine a emissione di rumori, vapori, odori, vibrazioni, scarichi inquinanti sul suolo o nel sottosuolo ed il loro insediamento sia compatibile con le caratteristiche della viabilità e del traffico della zona, ferma restando, comunque, la verifica degli spazi destinati a parcheggio, secondo le quantità previste dalla legge vigente.

Non sono ammesse le destinazioni non contemplate tra le ammissibili, nonché:

- gli insediamenti industriali;
- i magazzini, i depositi ed i laboratori in edifici a se stanti con SIp superiore a mq 200 nonché tutte le attività, anche con SIp inferiore a mq 200, richiedenti deposito e/o manipolazione di materiali infiammabili o comunque pericolosi;
- i macelli, le scuderie, le stalle e i depositi rurali;
- i depositi di materiali all'aperto ed in tettoie aperte;
- in genere tutte quelle attività che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona e/o aventi una tipo-morfologia extraresidenziale.

4. Sono sottoposti in generale a salvaguardia, se presenti, i caratteri morfologici e tipologici, gli elementi architettonici e decorativi originali di valore storico ambientale come le cortine edilizie, le strutture a corte, le corti interne, i portici, le logge, gli androni, i portali, le colonne, le epigrafi, i rilievi, le lapidi, le fontane, l'essedre, le edicole, le cappelle votive, le scale, i pozzi, i dipinti, le pitture, le volte in muratura, i soffitti lignei decorati, le modanature, le cornici, le pavimentazioni di pregio, le murature di recinzione, le inferriate, etc.

5. Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, sono in generale ammessi:

- la modifica dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, di scale e di ascensori;
- il ripristino di elementi costruttivi, delle facciate, della geometria delle forature e dei manufatti secondo i caratteri originali.
- la formazione di piscine scoperte con la salvaguardia delle alberature esistenti, previa presentazione di un progetto dettagliato che indichi forma e natura delle sistemazioni a terra;
- l'utilizzo di serramenti in PVC goffrato con estetica riprodotte il legno naturale ed in acciaio a taglio termico;
- la realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica tramite pannelli fotovoltaici, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili al loro esercizio, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio storico artistico e di quanto indicato nel successivo articolo 74 delle presenti Norme.

Non sono ammessi:

- l'impiego di calcestruzzo a vista, di intonaci strollati e graffiati, di rivestimenti plastici;
- la collocazione in facciata di cavi elettrici o telefonici, di tubazioni e canalizzazioni di impianti tecnologici, di aerazione o di dispersione dei fumi;
- l'applicazione sulla facciata prospiciente la pubblica via di attrezzature tecnologiche, quali ad esempio gli apparecchi per il condizionamento, etc.
- l'abbattimento degli alberi ad alto fusto esistenti;
- la copertura con manto di asfalto o d'altro materiale impermeabile delle superfici a terra vegetale.
- le insegne per negozi non inserite in maniera coerente con la configurazione architettonica dell'edificio.

6. Gli interventi autorizzabili attraverso Permesso di Costruire o DIA o SCIA riguardano sia il patrimonio edilizio esistente sia le aree inedificate e sono possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni Sub-Ambito, come di seguito normato ed individuato nelle tavole "Ambito del tessuto consolidato" del PdR.

7. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è ammesso un aumento di H fino a m 1,00 rispetto a quella degli edifici circostanti, ove fosse necessario per l'adeguamento dell'altezza netta interna dei locali (h) alle vigenti norme igienico-sanitarie e/o per l'eventuale innalzamento del piano di calpestio del piano terreno ad una quota superiore a quella stradale.
8. Gli interventi sul patrimonio urbanistico ed edilizio esistente di ristrutturazione edilizia che prevedano la demolizione e la ricostruzione secondo i disposti dell'articolo 27 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., nonché quelli di nuova costruzione, in aree con If esistente superiore a 1,00 mq/mq, sono sottoposti obbligatoriamente alla formazione di piano di recupero ai sensi della Legge n. 457/1978 e s.m.i. e, o alternativamente a permesso di costruire convenzionato ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. nel rispetto degli indici riportati di seguito:
- Uf max = esistente e comunque non superiore a 1,33 mq/mq;
 - Rc max = esistente e comunque non superiore al 50%;
 - H max = esistente.
- I suddetti Piani di Recupero dovranno prevedere la cessione al Comune delle aree di standard urbanistico nella misura minima prevista dal precedente articolo 38 delle presenti Norme.
- Tali aree potranno essere reperite anche al di fuori del comparto interessato dal singolo Piano di Recupero nell'ambito delle aree a servizi individuate dal PGT, ovvero, a giudizio dell'Amministrazione comunale, potranno essere monetizzate.
9. Per gli interventi di nuova costruzione, relativamente ai limiti di distanza nei confronti delle strade (Ds), dei confini (Dc) e tra edifici (De), si applicano le prescrizioni di cui nel precedente articolo 8 delle presenti Norme.
10. Gli interventi sul patrimonio urbanistico ed edilizio esistente e di nuova costruzione dovranno assicurare un corretto rapporto con il tessuto urbano esistente attraverso la congruenza, rispetto a quest'ultimo, dei volumi, delle altezze, dei rapporti di copertura e dei materiali previsti. In particolare, gli interventi di nuova costruzione dovranno assicurare altezze simili a quelle degli edifici vicini e circostanti e, ove presenti, il mantenimento degli allineamenti storici della cortina continua.
11. Per motivi di ordine tipo-morfologico e paesaggistico, relativamente agli edifici in fregio alla strada pubblica, si ritiene preferibile che la loro altezza (H) debba essere contenuta entro il profilo di quelli circostanti.
12. Le richieste di interventi edilizi che propongano altezze diverse da quanto esplicitato nel comma precedente, e che intendano utilizzare le altezze massime (H) previste nel presente articolo saranno sottoposte obbligatoriamente al parere della Commissione Edilizia Comunale, che in particolare dovrà valutare l'effetto paesaggistico dell'intervento sul tessuto edilizio circostante.
13. I sistemi di recinzione devono essere realizzati in modo da assicurare decoro urbano, dignità di tecniche costruttive, continuità di disegno, sagoma e materiali per l'intera recinzione, coerenza con l'intorno. L'Amministrazione Comunale può non consentire la realizzazione di recinzioni ove, ritenga necessario assicurare continuità con gli spazi pubblici al contorno. Fermo restando quanto sopra:
- nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale sono ammesse recinzioni fino a m 1,80 di altezza, con una parte cieca non superiore a m 0,60 calcolata dalla quota del marciapiede di riferimento;
 - soluzioni di tipo diverso sono ammesse solo a seguito di richieste specifiche che non determinino contrasto con l'ambiente circostante, sentita nel merito la Commissione Edilizia;
 - al fine di una maggiore tutela paesaggistica, è vietato in tutte le aree residenziali realizzare recinzioni di manufatti prefabbricati in cemento ed utilizzare filo spinato.
- Recinzioni a contatto con suoli non edificati o territorio agricolo dovranno essere realizzate con manufatti metallici con esclusione di murature piene e con altezza massima di m 1,50. Le recinzioni qualora costruite in muratura ed atte a contenere terreno naturale o altro costituiscono costruzione al fine del rispetto delle distanze.
14. La pitturazione dell'Edificio andrà autorizzata e seguito di presentazione di campionatura.
15. Il recupero dei sottotetti disciplinato dal successivo articolo 45 delle presenti Norme.

16. Nei casi in cui vengono destinati ai piani superiori locali con uso diverso dalla residenza, per gli stessi devono essere previsti tutti gli adempimenti di cui alla Legge Regionale n. 6/1989 e s.m.i. ed alla Legge n. 13/1989 e s.m.i., al fine di favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.
17. E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla rispondenza delle opere al Regolamento edilizio, alle presenti norme e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite.

Art. 44.3 Ambito R – Sub-Ambito R1

1. Il Sub-Ambito di cui in epigrafe comprende aree parzialmente o totalmente edificate con tessuto edilizio recente caratterizzato da fabbricazione di tipo aperto caratterizzato da una altissima densità in genere con Uf superiore a 1,00 mq/mq.
2. Sono ammessi interventi di:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - nuova costruzione.
3. Gli interventi autorizzabili attraverso Permesso di Costruire, o DIA, o SCIA, riguardano il patrimonio edilizio esistente e sono possibili entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative al presente Sub-Ambito, individuato nelle tavole "Ambito del tessuto consolidato" del PdR e come di seguito normato:
 - in caso di demolizione e ricostruzione con Uf esistente < 1,33 mq/mq:
 - Uf max = esistente;
 - Rc max = esistente;
 - H max = esistente e comunque non superiore a 10 m.
 - in caso di demolizione e ricostruzione con Uf esistente > 1,33 mq/mq:
 - Uf max = 1,33 mq/mq;
 - Rc max = esistente;
 - H max = esistente e comunque non superiore a 10 m.
 - Gf ammissibili: I, III, IV, V.
4. Nel caso di aree adiacenti al Nucleo di Antica Formazione, sia gli interventi sul patrimonio urbanistico ed edilizio esistente che quelli di nuova edificazione dovranno assicurare un corretto rapporto con il tessuto urbano esistente attraverso la congruenza, rispetto a questo ultimo, dei volumi, delle altezze, dei rapporti di copertura e dei materiali proposti.
5. In particolare gli interventi di nuova edificazione dovranno assicurare altezze simili a quelle degli edifici vicini e circostanti ed il mantenimento degli allineamenti storici della cortina edilizia.

Art. 44.4 Ambito R – Sub-Ambito R2

1. Il Sub-Ambito di cui in epigrafe comprende aree parzialmente o totalmente edificate con tessuto edilizio recente caratterizzato da fabbricazione di tipo aperto caratterizzato da una alta densità e in alcuni casi con Uf superiore a 1,00 mq/mq.
2. Sono ammessi interventi di:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - nuova costruzione.
3. Gli interventi autorizzabili attraverso Permesso di Costruire o DIA o SCIA riguardano sia il patrimonio edilizio esistente con Uf inferiore a 1,00 mq/mq che le aree inedificate e sono possibili entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative al presente Sub-Ambito, individuato nelle tavole "Ambito del tessuto consolidato" del PdR e come di seguito normato:

- Uf: 0,70 mq/mq, in caso di demolizione e ricostruzione e di recupero dei sottotetti è comunque possibile utilizzare l'Uf esistente, se superiore, fino a un massimo di Uf: 1,00 mq/mq;
 - Rc: 35%, in caso di demolizione e ricostruzione è comunque possibile utilizzare l'Rc esistente, se superiore, fino a un massimo di Rc: 50%;
 - Rp: 20%;
 - H max: 12,00 m;
 - Ds: m 5,00, in caso di cortina continua è consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti;
 - Dc: m 5,00;
 - De: m 10,00.
 - Gf ammissibili: I, III, IV e V.
4. Per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo il recupero può riguardare tutto il volume esistente.
5. Gli interventi sul patrimonio urbanistico ed edilizio esistente in aree con Uf esistente superiore a 1,00 mq/mq di ristrutturazione edilizia che prevedano la demolizione e la ricostruzione secondo i disposti dell'articolo 27 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., nonché quelli di nuova costruzione, sono sottoposti obbligatoriamente alla formazione di piano di recupero ai sensi della Legge n. 457/1978 e s.m.i. e, o alternativamente a permesso di costruire convenzionato ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. nel rispetto degli indici riportati di seguito:
- Uf max = esistente e comunque non superiore a 1,33 mq/mq;
 - Rc max = esistente e comunque non superiore al 50%;
 - H max = esistente
- I suddetti Piani di Recupero dovranno prevedere la cessione al Comune delle aree di standard urbanistico nella misura minima prevista dal precedente articolo 36 delle presenti Norme.
- Tali aree potranno essere reperite anche al di fuori del comparto interessato dal singolo Piano di Recupero nell'ambito delle aree a servizi individuate dal PGT, ovvero, a giudizio dell'Amministrazione comunale, potranno essere monetizzate.
6. Nel caso di aree adiacenti al Nucleo di Antica Formazione, sia gli interventi sul patrimonio urbanistico ed edilizio esistente che quelli di nuova edificazione dovranno assicurare un corretto rapporto con il tessuto urbano esistente attraverso la congruenza, rispetto a questo ultimo, dei volumi, delle altezze, dei rapporti di copertura e dei materiali proposti.
7. In particolare gli interventi di nuova edificazione dovranno assicurare altezze simili a quelle degli edifici vicini e circostanti ed il mantenimento degli allineamenti storici della cortina edilizia.
8. Per gli interventi volti a modifiche anche parziali dell'aspetto esteriore di tali complessi edilizi, comprese le opere di tinteggiatura, l'unità minima, cui fare riferimento, è costituita dal lotto originario, così come definito per la realizzazione unitaria del relativo edificio.
9. La pitturazione dell' Edificio andrà autorizzata e seguito di presentazione di campinatura.

Art. 44.5 Ambito R – Sub-Ambito R3

1. Il Sub-Ambito di cui in epigrafe comprende aree parzialmente o totalmente edificate con tessuto edilizio recente caratterizzato da fabbricazione di tipo aperto a bassa densità edilizia con edifici a schiera e/o in linea, palazzine plurifamiliari e/o unifamiliari aggregate, e da una consistente presenza di giardini e spazi liberi privati per i quali si rende necessario garantire la tutela, la conservazione ed il potenziamento del patrimonio arboreo esistente.
2. Sono ammessi interventi di:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - nuova costruzione.
3. Gli interventi autorizzabili attraverso Permesso di Costruire, o DIA, o SCIA, riguardano sia il patrimonio edilizio esistente che le aree inedificate e sono possibili entro i limiti e con il

rispetto delle prescrizioni relative ad ogni Sub-Ambito, individuato nelle tavole "Ambito del tessuto consolidato" del PdR e come di seguito normato:

- Uf: 0,40 mq/mq, in caso di demolizione e ricostruzione e di recupero dei sottotetti è comunque possibile utilizzare l'Uf esistente, se superiore, fino a un massimo di Uf: 0,70 mq/mq;
 - Rc: 35%;
 - Rp: 20%;
 - H max: m 7,50;
 - Ds: m 5,00, in caso di cortina continua è consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti;
 - Dc: m 5,00;
 - De: m 10,00.
 - Gf ammissibili: I, III, IV e V.
4. In dette aree valgono le prescrizioni degli articoli delle presenti Norme interessanti la tutela e lo sviluppo del verde.
 5. Per gli edifici che derivano da progetti e/o iter procedurali unitari, non sono ammessi interventi parziali che alterino l'aspetto unitario, fatto salvo il conseguimento di soluzioni che vengano giudicate ammissibili in base a valutazioni di compatibilità dell'inserimento ed alla condivisione esplicita di tutti i proprietari del complesso edilizio.
 6. Per gli interventi volti a modifiche anche parziali dell'aspetto esteriore di tali complessi edilizi, comprese le opere di tinteggiatura, l'unità minima, cui fare riferimento, è costituita dal lotto originario, così come definito per la realizzazione unitaria del relativo edificio.
 7. La pitturazione dell'Edificio andrà autorizzata e seguito di presentazione di campionatura.

Art. 44.6 Ambito R – Sub-Ambito R4

1. Il Sub-Ambito di cui in epigrafe comprende aree parzialmente o totalmente edificate con tessuto edilizio recente caratterizzato da fabbricazione di tipo aperto a bassa densità edilizia per le quali è stato approvato o convenzionato un Piano attuativo (P.L., P.R. ecc.) o un Programma Integrato di Intervento (P.I.I.).
2. Il Piano delle Regole individua con apposita numerazione nella tavola n. 1 "Classificazione del territorio comunale" del PdR i piani attuativi ed i programmi integrati di interventi, come di seguito elencati, per i quali valgono gli indici e i parametri urbanistici fissati nelle convenzioni stipulate:

<i>numerazione tavole grafiche PdR</i>	<i>sigle identificative come da P.R.G.</i>
1	P.I.I. 1A
2	P.I.I. 1B
3	P.I.I. 4A
4	P.L. 9
5	P.A. 2B/b
6	P.A. 6B
7	P.A. 10
8	P.A. 11
9	P.A. 12
10	P.Z. 101
11	P.Z. 104
12	Permesso Convenzionato

3. Decorso il termine di validità del Piano Attuativo fissato in sede di convenzione, ovvero ad avvenuta ultimazione, collaudo e presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte dei proponenti, l'edificazione negli Ambiti Attuativi oggetto del presente articolo è subordinata a permesso di costruire e/o DIA e/o SCIA nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dall'ambito R3, nonché al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del costo di costruzione.

Art. 45 Norme speciali per il recupero dei sottotetti

1. Il riuso a fini abitativi dei sottotetti, nel rispetto dei parametri di cui al precedente articolo 8, è consentito esclusivamente per uso abitativo, all'interno degli ambiti urbani consolidati residenziali N e R, di cui ai precedenti articoli 43 e 44 delle presenti Norme, secondo le modalità di seguito specificate:

- Ambito N - Nucleo di antica formazione – Edifici di Classe 1, 2, 3.

E' ammesso:

- quando compatibile con le strutture antiche delle coperture;
- quando l' aeroilluminazione degli spazi ricavabili sia ottenibile sia con le aperture esistenti che con nuove aperture integrative anche di tipo zenitale.
- Il Gf I residenza e/o locali ad essa accessori.

Non è ammessa:

- la modifica delle altezze di colmo e di gronda della copertura;
- la modifica della pendenza delle linee di falda della copertura;
- la realizzazione di nuove aperture e di nuovi abbaini sulla strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico;
- la modifica della dimensione e della composizione delle finestre e/o delle aperture esistenti sulla strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico.

- Ambito R - Nucleo Consolidato a prevalente destinazione residenziale – Sub-Ambito R1, Sub-Ambito R2, Sub-Ambito R3.

E' ammesso:

- quando compatibile con le strutture esistenti delle coperture;
- quando l' aeroilluminazione degli spazi ricavabili sia ottenibile sia con le aperture esistenti sia con nuove aperture integrative anche di tipo zenitale.
- Il Gf I residenza e/o locali ad essa accessori.

Non è ammessa:

- la modifica delle altezze di colmo e di gronda della copertura;
- la modifica della pendenza delle linee di falda della copertura;
- la realizzazione di nuove aperture e di nuovi abbaini sulla strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico;

salvo diverse disposizioni derogatorie autorizzabili solo a seguito di approvazione di apposito Piano Attuativo.

2. Sono esclusi dal riuso ai fini abitativi dei sottotetti i seguenti Ambiti urbani consolidati:

- Ambito R - Nucleo Consolidato a prevalente destinazione residenziale -Sub-Ambito R4;
- Ambito P - Nucleo Consolidato a prevalente destinazione produttiva - Sub-Ambito P1 e Sub-Ambito P2;
- Ambito E - Nucleo Consolidato a prevalente destinazione agricola - Sub-Ambito E1, Sub-Ambito E2 e Sub-Ambito E3;
- Ambiti di Trasformazione ATR...
- Ambiti a servizi.

3. Il riuso dei sottotetti è subordinato:

- all'applicazione del Contributo di costruzione (inteso quale somma degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del costo di costruzione) vigente al momento del rilascio del provvedimento dovuto per le nuove costruzioni;
- all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dal precedente articolo 11.

In caso di dimostrata mancata disponibilità di idonei spazi a parcheggio, in sostituzione dell'assolvimento dell'obbligo di cui sopra è previsto la contribuzione di apposita tariffa da versare al Comune determinata con apposito atto dall'Amministrazione Comunale.

Art. 46 Ambito P: tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva

Art. 46.1 Definizione

1. Il Piano delle Regole, nel rispetto dei disposti dell'articolo 10, comma 1, lett.a) della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. identifica l'Ambito del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva con apposito simbolo grafico nominandolo con la sigla P, in cui trovano posto attività dirette alla produzione e/o allo scambio di beni e servizi con le relative attrezzature.
2. L'Ambito è suddiviso in 3 Sub-Ambiti identificati con le sigle P1, P2 e P3 per i quali il PdR fissa specifiche modalità di intervento.

Art. 46.2 Prescrizioni generali

1. Le prescrizioni generali di seguito riportate sono valide per tutti i sub-ambiti ricadenti all'interno dell'ambito P.

Non sono ammessi/e:

- attività che comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, sia attraverso rumori molesti;
- attività richiedenti deposito e manipolazione di materiali infiammabili o comunque pericolosi che non siano autorizzati dalle autorità competenti;
- gli insediamenti produttivi che non garantiscano l'adozione di idonei impianti tecnologici onde assicurare l'innocuità di tutti i tipi di scarichi.

E' ammessa:

- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesaggistico-ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico, con obbligo di acquisizione del parere tecnico di compatibilità della competente ARPA;
- la destinazione residenziale nel limite di un alloggio, con SIp non superiore a mq 140 per ciascuna attività, per il quale deve essere istituito apposito rapporto di pertinenzialità, da trascriversi a cura e spese del titolare nei registri della proprietà immobiliare, che definisca e disciplini la complementarietà della stessa destinazione residenziale come vincolo di pertinenza.

L'alloggio dovrà essere parte integrante dell'edificio principale destinato ad uso produttivo, del quale dovrà avere le stesse caratteristiche costruttive e tipologiche e potrà essere destinato al solo personale addetto alla sorveglianza o manutenzione degli impianti, oppure al solo proprietario.

Il permesso di costruire e/o DIA e/o SCIA relativa all'edificazione dell'alloggio dovrà essere rilasciata contestualmente o successivamente a quella relativa agli edifici a destinazione produttiva.

- la realizzazione di attrezzature di natura sociale e ricreativa al servizio degli addetti alle unità produttive;
- la realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica tramite pannelli fotovoltaici, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili al loro esercizio, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio storico artistico e di quanto indicato nel successivo articolo 74 delle presenti Norme.

2. Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione.

Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT non connessi alle attività sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, escludendo ogni possibilità di incremento della Sc e della SIp. Non è ammesso il

frazionamento della porzione destinata a residenza dal lotto originale sul quale insiste l'attività produttiva.

3. In caso di residenze ed attività già insediate sul territorio comunale alla data di adozione del PGT insistenti nei presenti Ambiti produttivi e quindi valutate incongrue dal presente Piano, sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli interventi di modifica della destinazione d'uso, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia sono ammessi solo se finalizzati all'insediamento di destinazioni compatibili con il tessuto produttivo, da attuarsi mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato e prevedendo la verifica della dotazione minima di servizi come da articolo 36 delle presenti Norme.
4. Per gli interventi di nuova costruzione, relativamente ai limiti di distanza nei confronti delle strade (Ds), dei confini (Dc) e tra edifici (De), si applicano le prescrizioni di cui nel precedente articolo 8 delle presenti Norme.
5. Per motivi di ordine tipo-morfologico e paesaggistico, relativamente agli edifici in fregio alla strada pubblica, si ritiene preferibile che la loro altezza (H) debba essere contenuta entro il profilo di quelli circostanti.
6. Le richieste di interventi edilizi che propongano altezze diverse da quanto esplicitato nel comma precedente, e che intendano utilizzare le altezze massime (H) previste dai successivi articoli 46.3 e 46.4 delle presenti Norme saranno sottoposte obbligatoriamente al parere della Commissione Edilizia Comunale, che in particolare dovrà valutare l'effetto paesaggistico dell'intervento sul tessuto edilizio circostante.
7. I sistemi di recinzione devono essere realizzati in modo da assicurare decoro urbano, dignità di tecniche costruttive, continuità di disegno, sagoma e materiali per l'intera recinzione, coerenza con l'intorno.

L'Amministrazione Comunale può non consentire la realizzazione di recinzioni ove ritenga necessario assicurare continuità con gli spazi pubblici al contorno.

Nel tessuto consolidato, da trasformare o in trasformazione prevalentemente produttivo, in ragione delle lavorazioni effettuate all'interno del lotto, sono ammesse recinzioni interne murarie fino a m 2,50 purché con aspetto decoroso.

Recinzioni a contatto con suoli non edificati o territorio agricolo dovranno essere realizzate con manufatti metallici con esclusione di murature piene e con altezza massima di m 1,50.

Le recinzioni, qualora costruite in muratura ed atte a contenere terreno naturale o altro, costituiscono costruzione al fine del rispetto delle distanze.

Art. 46.3 Ambito P – Sub-Ambito P1

1. Il Sub-Ambito di cui in epigrafe comprende aree parzialmente o totalmente edificate con tessuto edilizio recente caratterizzato da fabbricazione di tipo industriale/artigianale. In questo Sub-Ambito è consentita, salvo specifiche prescrizioni, l'edificazione di:
 - edifici ed attrezzature per la lavorazione, la produzione e la distribuzione delle merci (sia a carattere artigianale che commerciale);
 - laboratori, magazzini, depositi di stoccaggio, autorimesse.
2. Gli interventi autorizzabili attraverso Permesso di Costruire, o DIA, o SCIA, riguardano il patrimonio edilizio esistente e i lotti liberi di completamento e sono possibili entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative al presente Sub-Ambito, individuato nelle tavole grafiche del PdR e come di seguito normato:
 - $U_f \text{ max} = 0,60 \text{ mq/mq}$;
 - $R_c \text{ max} = 50\%$;
 - $H \text{ max} = 12 \text{ m}$, esclusi eventuali impianti tecnologici e volumi tecnici;
 - $D_s = 7,50 \text{ m}$;
 - $D_c = 5,00 \text{ m}$ o $1/2$ dell'altezza quando la stessa sia superiore a m 10,00;
 - $D_f = 10,00 \text{ m}$;
 - Gf ammissibili: II e III.
3. Sono ammesse destinazioni complementari a quella produttiva, purché insediate nel medesimo organismo edilizio, non costituenti unità immobiliare autonoma:
 - residenziale: nei limiti previsti dall'articolo 46.2 delle presenti Norme;
 - commerciale: non eccedenti il 25% della SIp totale e comunque non superiore a mq 250 di SIp;

- direzionali, terziarie, uffici: non eccedenti il 10% della SIp totale;
- pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande: non eccedenti il 3% della SIp totale.

Per dette destinazioni deve essere istituito apposito rapporto di pertinenzialità, da trascriversi a cura e spese del titolare nei registri della proprietà immobiliare, che definisca e disciplini la complementarietà delle medesime come vincolo di pertinenza.

Il permesso di costruire e/o DIA e/o SCIA relativa all'edificazione di detta attività dovrà essere rilasciato contestualmente o successivamente a quello relativo agli edifici a destinazione produttiva.

Non sono ammesse:

- nuove attività classificate industrie insalubri di I Classe, di autotrasporto o legate alla grande distribuzione, fatta salva la stipula con l'Amministrazione Comunale di apposita "Convenzione Ecologica" che preveda l'impiego di tutte le cautele e dei provvedimenti necessari ad escludere, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'attività:
 - gli effetti negativi sulla popolazione del Comune, di qualsiasi tipo;
 - l'inquinamento delle acque, del suolo, del sottosuolo e dell'aria, che preveda in particolare:
 - le cautele nell'approvvigionamento, nel trattamento e nello smaltimento delle sostanze pericolose impiegate;
 - le opere di riqualificazione ambientale attraverso interventi sia sull'ambiente circostante che di carattere sociale.
 - nuove attività produttive o modifiche di attività produttive esistenti che comportano l'attivazione di impianti di combustione con potenzialità termica complessiva superiore a 1 MW, al fine di contenere le emissioni di ossido di azoto, fatti salvi i casi in cui si dimostri che, a fronte dell'adozione di particolari misure tecniche di prevenzione o riduzione delle emissioni inquinanti, le ricadute di NOx al suolo risultino ovunque al di sotto del valore di 1 microgrammo per metro cubo (concentrazione media annua) e di 2 microgrammi per metro cubo (concentrazione media annua) e di 2 microgrammi per metro cubo (concentrazione media oraria).
4. Per gli insediamenti insalubri di I Classe e per quelli a sola o prevalente attività di stoccaggio e similari, esistenti alla data di adozione del PGT, gli interventi edilizi di ampliamento o di ristrutturazione edilizia parziale o totale, fatto salvo il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi del presente ambito, sono consentiti solo in caso di modifica, anche parziale, o di riconversione del ciclo produttivo, ovvero per l'inserimento di attrezzature comunque finalizzate alla riduzione dell'impatto ambientale e del rischio potenziale; tali interventi devono essere subordinati alla stipula di una "Convenzione ecologica" di cui al precedente comma 3.

Art. 46.4 Ambito P – Sub-Ambito P2

1. Il Sub-Ambito di cui in epigrafe comprende aree parzialmente o totalmente edificate con tessuto edilizio recente caratterizzato da fabbricazione di tipo commerciale e terziario. In questo Sub-Ambito è consentita, salvo specifiche prescrizioni, l'edificazione di:
 - uffici, esposizione per merci;
 - uffici professionali e commerciali;
 - laboratori, autorimesse;
 - attività artigianali di servizio (quali acconciatori, estetisti, lavanderie, ecc.);
 - attività, esposizioni e magazzini di vendita commerciali;
 - servizi per l'ospitalità (ristoranti/bar/trattorie e simili);
 - attrezzature di natura sociale e ricreativa (palestre e simili);
 - servizi per il tempo libero (teatri, cinematografi, ritrovi notturni e simili).
2. Gli interventi autorizzabili attraverso Permesso di Costruire, o DIA, o SCIA, riguardano il patrimonio edilizio esistente e i lotti liberi di completamento e sono possibili entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative al presente Sub-Ambito, individuato nelle tavole grafiche del PdR e come di seguito normato:
 - Uf max = 0,60 mq/mq;
 - Rc max = 50%;

- H max = 10 m, esclusi eventuali impianti tecnologici e volumi tecnici;
 - Ds = 7,50 m;
 - Dc = 5,00 m o 1/2 dell'altezza quando la stessa sia superiore a m 10,00;
 - Df = 10,00 m;
 - Gf ammissibili: III, IV e V.
3. Sono ammesse:
- destinazioni residenziali complementari a quella terziaria/commerciale, nei limiti previsti dall'articolo 46.2 e 46.3 delle presenti Norme;
 - medie strutture per il commercio al dettaglio e all'ingrosso secondo le specifiche norme del successivo Titolo VI (articoli da 56 a 60) delle presenti Norme.
- Non sono ammessi nuovi centri commerciali e nuove grandi strutture di vendita.

Art. 46.5 Ambito P – Sub-Ambito P3

1. Il Sub-Ambito di cui in epigrafe comprende aree parzialmente edificate per le quali è stato approvato o convenzionato un Piano attuativo (P.L., P.R. ecc.) o un Programma Integrato di Intervento (P.I.I.).
2. Il Piano delle Regole individua con apposita numerazione nelle tavole grafiche del PdR i piani attuativi ed i programmi integrati di interventi, come di seguito elencati, per i quali valgono gli indici e i parametri urbanistici fissati nelle convenzioni stipulate:

<i>numerazione tavole grafiche PdR</i>	<i>sigle identificative come da P.R.G.</i>
1	P.A. 2Ba
2	P.A. 12
3	P.I.I. ex Felisi
4	P.A. Viale dell'Industria

3. Decorso il termine di validità del Piano Attuativo fissato in sede di convenzione, ovvero ad avvenuta ultimazione, collaudo e presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte dei proponenti, l'edificazione negli Ambiti Attuativi oggetto del presente articolo è subordinata a permesso di costruire e/o DIA e/o SCIA nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dagli ambiti P1 e P2 secondo la destinazione urbanistica del Piano Attuativo in oggetto, nonché al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del costo di costruzione.

Art. 47 Ambiti di Trasformazione

1. Gli Ambiti di trasformazione, da attuarsi con i successivi piani e programmi attuativi, dovranno indicativamente essere contenuti all'interno dell'area tratteggiata indicata negli elaborati grafici del Piano delle Regole, rispettando le regole urbanistiche ed ambientali previste dal Documento di Piano.
2. Piani e i programmi attuativi potranno prevedere sub comparti attuativi, che potranno avere convenzioni autonome e separate, previa definizione di un planivolumetrico generale esteso all'intero Ambito di trasformazione, di iniziativa pubblica e/o privata, ma comunque fatto proprio dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di planivolumetrico generale di iniziativa privata, i proponenti dovranno rappresentare almeno il 50% delle proprietà interessate alla trasformazione.
3. Non sono da considerarsi variante al Documento di Piano rettifiche degli ambiti effettuate con i successivi strumenti attuativi, motivate e argomentate sulla base di valutazioni dettagliate delle condizioni morfologiche e fisico ambientali del suolo, nonché sulla base delle proprietà catastali e dei reali confini di proprietà rilevabili sul posto. In fase di attuazione, tali rettifiche non potranno in ogni caso aumentare i carichi urbanistici complessivi previsti per i singoli Ambiti di trasformazione dal Documento di Piano.
4. Il Documento di Piano definisce per ogni ambito individuato gli obiettivi e le finalità, le regole urbanistiche e ambientali che dovranno essere verificati nell'attuazione degli interventi. Le destinazioni d'uso principali indicate nel Documento di Piano sono da ritenersi indicative e potranno essere integrate con altre funzioni complementari, accessorie o compatibili da concertare con l'Amministrazione Comunale.

5. Ulteriori prescrizioni tecniche e parametri urbanistici sono indicati e disciplinati dall'articolo 8 della Normativa Tecnica di Attuazione del Documento di Piano e dall'Allegato 1 "Schede Ambiti di Trasformazione" e dall'Allegato n.3 "Schede aree verdi" uniti alla Relazione Illustrativa del medesimo DdP.
6. Detti Allegati 1 e 3 sono riportati nell'Appendice della presente Normativa.

Art. 48 Ambiti di Recupero e di Riconversione

1. Gli Ambiti di Recupero e di Riconversione, da attuarsi con i successivi piani e programmi attuativi, dovranno essere contenuti all'interno dell'area individuata con apposita simbologia negli elaborati grafici del Piano delle Regole, rispettando le regole urbanistiche ed ambientali previste dal Documento di Piano.
2. Detti ambiti sono differenziati in base alla destinazione d'uso esistente e di progetto, ed allo stato di attivazione o di dismissione degli stessi alla data di adozione del PGT, risultando così definiti:
 - Ambiti Produttivi di Recupero e di Riconversione;
 - Ambiti Residenziali di Recupero.
3. Ad ogni ambito di Recupero e di Riconversione viene attribuita una capacità edificatoria in termini di Superficie lorda di pavimento edificabile per gli ambiti residenziali e di superficie copribile nell'ambito produttivo, in funzione della superficie territoriale dell'ambito medesimo e della complessità in cui ricade l'ambito.
4. Gli interventi sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi o di Permessi di Costruire Convenzionati. Per gli ambiti di trasformazione residenziale i piani attuativi si prevedono di iniziativa privata; tuttavia, in difetto dell'intervento privato e previa messa in mora della proprietà, tali ambiti possono essere attuati anche per iniziativa pubblica.
5. Al Piano attuativo dovrà essere allegata una relazione ambientale-paesaggistica che dimostri il grado di qualità ambientale all'interno dell'area in attuazione.
6. Le prescrizioni tecniche ed i parametri urbanistici sono indicati e disciplinati dall'Allegato 2 "Schede Piani di Recupero" e dall'Allegato 3 "Schede aree verdi" uniti alla Relazione Illustrativa del medesimo DdP.
7. Detti Allegati 1 e 3 sono riportati nell'Appendice della presente Normativa.
8. In mancanza di attivazione del Piano Attuativo di cui al presente articolo per edifici insistenti nell'Ambito di riferimento sono ammissibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.
9. Prima delle eventuali demolizioni dei fabbricati dovrà essere valutata la necessità di un eventuale intervento di derattizzazione ai sensi del vigente Regolamento Locale d'Igiene. I materiali provenienti dalle demolizioni dovranno essere smaltiti in conformità alle vigenti disposizioni normative, in particolare per il materiale contenente amianto si dovrà provvedere alla presentazione del piano di lavoro ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008.

Art. 49 Incentivazione per la promozione di edilizia sostenibile

1. Il comune sostiene mediante incentivo interventi edilizi a destinazione residenziale realizzati nel rispetto dei principi di risparmio energetico e ricorso alle fonti rinnovabili, con priorità per gli ambiti più degradati.
2. Tale incentivo inerisce gli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti la edificazione degli edifici, siano essi contenuti negli Ambiti di Riutilizzazione e di Recupero individuati nel presente Documento di Piano (DdP), che facenti parte del tessuto consolidato cittadino, che saranno in percentuale ridotti a seconda della seguenti tipologie di intervento:
 - 10% per fotovoltaico in misura doppia al minimo di legge;
 - 20% per riduzione trasmittanza elementi opachi del 20% rispetto al minimo di legge;
 - 10% per utilizzo di fonti/tecnologie energetiche rinnovabili per riscaldamento raffrescamento.
3. I suddetti incentivi sono cumulabili fino al massimo applicabile del 20%.
4. Non sono incentivabili, di norma, gli interventi che comportano interventi nelle zone a destinazioni d'uso produttive.

5. La realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica tramite pannelli fotovoltaici, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili al loro esercizio, devono rispettare le normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio storico artistico e quanto indicato nel successivo articolo 74 delle presenti Norme.

Art. 50 Efficienza energetica degli edifici

1. La normativa tecnica in merito all'efficienza energetica degli edifici, sia nazionale che regionale, è in continua evoluzione pertanto i paragrafi sotto riportati hanno valore prescrittivo solo se all'atto della richiesta edilizia riguardante l'argomento non siano in contrasto con la normativa sovraordinata.
2. Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 cm, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e di copertura e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi.
3. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal regolamento edilizio comunale, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
4. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti dal D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., certificata con le modalità di cui al medesimo D.Lgs., è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal regolamento edilizio comunale, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, alle distanze dai confini di proprietà e alle distanze minime tra i fabbricati, nella misura massima di 20 cm per il maggior spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 cm, per il maggior spessore degli elementi di copertura.
5. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.
6. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26, comma 1, della Legge n. 10/1991 e s.m.i., gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 m e diametro non superiore a 1 m, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina della comunicazione di inizio lavori ovvero della denuncia di inizio attività di cui agli articoli 6, 22 e 23 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso.
7. In tale caso, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 3, comma 3 lettera a) del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune.
8. Sono fatte salve le verifiche e le competenze amministrative degli Enti preposti in merito agli interventi che rientrano negli ambiti di tutela paesaggistica individuati dal D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.
9. L'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 non può in ogni caso derogare le prescrizioni in materia di sicurezza stradale.

Art. 51 Ambito E: ambito agricolo

Art. 51.1 Definizione

1. Il Piano delle Regole (PdR), nel rispetto dei disposti dell'articolo 10, comma 1, lettera a) della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., identifica l'Ambito a prevalente destinazione agricola con apposito simbolo grafico nominandolo con la sigla E. Comprende aree che costituiscono, per il carattere di estensione e continuità ed il livello di infrastrutturazione agraria, la parte fondamentale del potenziale produttivo agricolo del territorio comunale.
2. L'Ambito è suddiviso in Sub-Ambiti, così identificati:
 - ambiti agricoli periurbani (E1);
 - ambiti di tutela e valorizzazione paesistica di interesse comunale;
 - ambiti agricoli produttivi (E2);
 - ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico (E3);
 - ambiti rurali di cintura periurbana (cfr. art. 27, comma 2, IN del PTCP approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 30 del 18.07.2005);
 - ambiti agricoli di pianura irrigua (cfr. art. 27, comma 7, IN del PTCP approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 30 del 18.07.2005).
3. L'Ambito è, altresì, interessato da elementi di salvaguardia dei valori ambientali che si sovrappongono alla classificazione del sistema rurale di cui al precedente punto 2 contenuti nel PTCP vigente, così identificati:
 - corridoi ambientali sovrasistemici di importanza provinciale – Elementi di secondo livello delle Rete dei valori ambientali (cfr. art. 26.2 IN del PTCP approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 30 del 18.07.2005);
 - aree di protezione dei valori ambientali – Elementi di terzo livello delle Rete dei valori ambientali (cfr. art. 26.3 IN del PTCP approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 30 del 18.07.2005);
 - aree di conservazione o ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli – Elementi di quarto livello delle Rete dei valori ambientali (cfr. art. 26.4 IN del PTCP approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 30 del 18.07.2005).

Art. 51.2 Prescrizioni generali

1. In questo ambito sono sottoposte a tutela le zone boscate, ad eccezione dei pioppeti di tipo industriale. Per le zone boscate è ammesso il taglio della vegetazione arborea esistente secondo la normativa prevista dalla vigente Legislazione Forestale Regionale e dalle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale per la Provincia di Lodi.
2. Nell'ambito agricolo vale, in generale, quanto disposto dalla Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. e sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli di prima trasformazione (solo in quanto attività strettamente connesse con l'azienda agricola che li produce direttamente in loco), secondo i criteri e le modalità previste dalla citata LR, nei limiti di cui agli articoli successivi.
3. Negli insediamenti agricoli esistenti alla data di adozione del presente PGT, i bisogni abitativi e produttivi dovranno essere soddisfatti prioritariamente mediante il recupero degli edifici residenziali (Gf I) e delle attrezzature e infrastrutture produttive esistenti con interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia e, solo in subordine, a seguito di dimostrata impossibilità, mediante interventi di nuova costruzione da eseguire nelle aree immediatamente adiacenti agli insediamenti stessi.
4. Per quanto riguarda le abitazioni ed i servizi accessori destinati all'imprenditore agricolo, la loro realizzazione è assentibile previa verifica dell'esistenza (o della contestuale realizzazione) delle strutture produttive quali stalle, silos, depositi, fienili, rimesse per macchine agricole, ecc. strettamente connesse con lo svolgimento dell'attività dell'azienda agricola singola o associata. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore

agricolo, così come l'edificabilità relativa alla realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture produttive, sono disciplinati dall'articolo 59 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.

5. Il PGT, riconoscendo agli ambiti agricoli una pluralità di funzioni non esclusivamente limitata alla produzione agricola, bensì di natura ecologica e paesaggistica, rivolta quindi alla tutela delle valenze ambientali ed alla fruizione del territorio, definisce nei successivi articoli prescrizioni normative ed indirizzi cui le attività agricole e di edificazione in tali ambiti devono conformarsi in relazione alla differente valenza di tutela ecologica e paesaggistica che i diversi ambiti assumono in relazione alle caratteristiche del territorio ed al rapporto con le aree di elevata naturalità e con gli ambiti del tessuto urbano consolidato.
6. Il Piano delle Regole, riconoscendo l'interesse generale ambientale e paesaggistico del territorio agricolo che connota il Codognese, detta altresì ai successivi articoli 51.5, 51.10, 51.13, 51.14 e 51.15 delle presenti Norme prescrizioni ed indirizzi generali per la tutela e la valorizzazione del paesaggio agricolo; ulteriori prescrizioni di tutela paesistica sono dettate per le costruzioni in ambito agricolo. Il piano individua altresì ai fini della tutela paesistica aree con specifiche valenze paesistiche.
7. Per i cascinali/aziende agricole dismessi o da dismettere si prescrive che relativamente a:
 - serbatoi fuori terra e/o interrati:
 - adibiti allo stoccaggio di gasolio da riscaldamento non si prevede l'obbligo di presentazione di un piano di rimozione degli stessi;
 - adibiti allo stoccaggio di gasolio per autotrazione si prevede l'obbligo di presentazione di un piano di rimozione degli stessi, da depositare al Comune ed all'ARPA territorialmente competente;
 - in ogni caso, qualora sia riscontrata la presenza di contaminazioni del terreno circostante, sussiste l'obbligo di comunicazione e di attivazione delle procedure di cui all'art. 242 e seguenti del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;
 - vasche liquami interrate e/o fuori terra, condotte di rilancio liquami, stalle, pozzi disperdenti o strutture di subirrigazione di acque reflue domestiche o assimilate, devono essere effettuate, ove si riscontrassero alterazioni organolettiche del terreno, opportune verifiche di tipo analitico, con eventuale successiva comunicazione e attivazione delle procedure di cui 242 e seguenti del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

Art. 51.3 Destinazioni ammesse nelle zone agricole

1. Di norma sono ammesse:
 - le funzioni principali delle attività agricole e le funzioni complementari di cui al precedente articolo 51.2 delle presenti Norme;
 - le attività agrituristiche nel rispetto della normativa di cui alla Legge Regionale n. 3/1992 e s.m.i.;
 - i parcheggi pubblici e privati finalizzati alla fruizione delle strutture turistiche e ricettive;
 - le attrezzature pubbliche o di uso pubblico sportive e ricreative nel verde connesse ai percorsi ciclopedonali destinati alla fruizione delle aree con valenza ricreativa individuate nel Piano dei Servizi;
 - la realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica tramite pannelli fotovoltaici, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili al loro esercizio, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio storico artistico e di quanto indicato nel successivo articolo 74 delle presenti Norme.

Art. 51.4 Norme generali per gli interventi edilizi

1. L'edificazione dei nuovi edifici destinati alle residenze (Gf I) dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda di cui sia dimostrata la necessità di insediamento in loco è subordinata a permesso di costruire, così come disciplinato dall'articolo 60 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., nel rispetto dei seguenti indici:
 - If max = 0,06 mc/mq su terreni a coltura orticola o floricola specializzata;

- If max = 0,01 mc/mq per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno;
 - If max = 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli;
 - H max = 7,50 m;
 - Ds min = 10,00 m;
 - Dc min = 5,00 m.
2. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al precedente comma 1 (ivi compresi i rustici al servizio dell'azienda agricola), le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici.
Esse non possono presentare un Rc superiore del 10% (comprensivo degli edifici residenziali) dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre, per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie.
L'edificazione di tali attrezzature e infrastrutture produttive è subordinata a permesso di costruire nel rispetto dei seguenti indici:
- H max = 7,50 m esclusi eventuali impianti tecnologici e volumi tecnici, compresi i sili, i serbatoi e simili;
 - Ds min = 10,00 m;
 - Dc min = 5,00 m;
 - De min = 10,00 m.
3. Le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.
4. Ai fini del computo del volume e della superficie coperta edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini.
5. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i Registri Immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.
6. Non è subordinata a permesso di costruire la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.
7. Non sono ammessi ampliamenti e nuovi insediamenti di imprese agricole dedite all'allevamento zootecnico a distanza inferiore a m 200 dai perimetri, individuati nelle tavole grafiche del Piano delle Regole, di:
- ambiti residenziali;
 - ambiti produttivi;
 - ambiti di trasformazione;
 - ambiti destinati a servizi;
 - ambiti soggetti a tutela;
 - ambiti di trasformazione a verde.
- con esclusione degli insediamenti residenziali isolati, per i quali la distanza minima è ridotta a m 50,00.
8. Gli allevamenti suinicoli ed avicoli devono rispettare, in ogni caso, distanze doppie rispetto a quelle indicate nel precedente comma 7. Sono salve le destinazioni ad allevamento suino e/o avicolo esistenti alla data di adozione del presente PGT, anche se a distanze inferiori da quelle indicate al comma 7, sempre che e così come regolarmente ed espressamente autorizzate, alla medesima data di adozione della presente variante, sotto ogni profilo, ivi compresi gli aspetti urbanistico, edilizio, igienico, sanitario, ambientale e paesistico.
9. Relativamente alle distanze minime riportate nei commi precedenti vale il principio di reciprocità tra i vari ambiti previsti dal PGT.
10. I permessi di costruire relativi a nuovi allevamenti zootecnici o per edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli di cui al precedente comma 2 saranno subordinate alla assunzione da parte del richiedente dell'impegno di realizzare appositi impianti di depurazione degli scarichi o di adottare eventualmente particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità determinati per le acque di scarico dalle leggi vigenti in materia.
11. Come stabilito dall'articolo 35 degli Indirizzi Normativi del PTCP **approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 30 del 18.07.2005**, qualsiasi intervento di carattere insediativo o infrastrutturale e/o più in generale di trasformazione dell'uso del suolo interessante ambiti del territorio rurale deve essere verificato attraverso uno Studio di compatibilità agroforestale delle previsioni di trasformazione dell'uso del suolo, redatto in modo da

verificare le proposte di uso del suolo nelle aree rurali e le interferenze generate con il sistema agricolo e con le strutture produttive insediate, specificando altresì i differenti livelli di compensazione e/o mitigazione da prevedere in funzione delle interferenze generate.

Art. 51.5 Norme generali di tutela del paesaggio agrario

1. Le aree destinate alle colture agricole in particolare si caratterizzano per la presenza di elementi emergenti della morfologia del paesaggio, per i quali il Piano persegue una specifica tutela.
2. Per tali aree, la tutela paesaggistica persegue i seguenti obiettivi:
 - a. garantire l'uso agricolo e silvopastorale dei fondi, salvaguardando le presenze naturalistiche e le risorse naturali presenti in tali ambiti;
 - b. limitare l'edificazione, favorendo il riuso ed il recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - c. inserire le nuove edificazioni in contesti in cui l'impatto sul paesaggio agricolo risulti limitato, favorendo la migliore integrazione con i caratteri consolidati del paesaggio, con le sue peculiari caratteristiche.
 - d. conservare gli elementi emergenti della morfologia del paesaggio agrario.
3. Ai fini del raggiungimento di tali obiettivi sono dettate le seguenti prescrizioni generali di intervento, che si aggiungono alle specifiche norme definite per le singole zone urbanistiche dell'ambito agricolo:
 - salvaguardare le zone e gli elementi di naturalità presenti nel territorio quali corsi d'acqua, rogge, zone umide, risorgive, boschi, siepi e vegetazione spontanea, ecc.;
 - mantenere ed impiantare colture tipiche della zona, secondo criteri colturali tali da non determinare alterazioni dei caratteri morfologici dei versanti e del reticolo idrografico superficiale e da non compromettere la struttura della rete ecologica secondaria costituita da fossati, siepi di campo, macchie vegetali, alberature isolate, ecc.;
 - conservare le strade interpoderali esistenti e qualificarle sotto il profilo paesaggistico con opportune alberature;
 - contenere il fenomeno di avanzamento dei boschi a detrimento del suolo agricolo;
 - conservare la conformazione geomorfologica del territorio agricolo, sono comunque ammesse limitate variazioni nel rispetto delle specifiche esigenze colturali.
4. In generale qualsiasi pratica agricola non deve determinare la soppressione degli elementi strutturali della morfologia del paesaggio agrario, quali balze, strade interpoderali, siepi e fasce alberate, esemplari arborei isolati di grande dimensione. La modifica di tali elementi è ammessa purché non si determini la perdita della leggibilità della struttura del paesaggio agrario nella sua originaria conformazione prima dell'intervento di trasformazione.

Art. 51.6 Edifici non agricoli esistenti in ambiti agricoli

1. Rientrano in questa classificazione gli edifici ed i beni residenziali ricadenti in ambiti agricoli e boschivi non utilizzati a fini agricoli ed esistenti alla data di adozione del PGT.
2. In questi edifici e beni, individuati con apposita simbologia nella tavola n. 1 "Classificazione del territorio comunale" del Piano delle Regole, e per quelli che verranno dismessi successivamente, per i quali dovrà essere documentato dai proprietari l'avvenuto censimento di detti immobili nel catasto urbano, sono ammessi:
 - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, fino alla lettera d) dell'articolo 27 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.;
 - gli interventi di ampliamento "una tantum" fino ad un massimo di 100 mc per ogni unità abitativa, come desumibile dall'ultimo provvedimento abilitativo rilasciato prima della data di adozione del presente PGT;
 - la realizzazione di parcheggi da destinare al servizio delle singole unità immobiliari, da collocarsi nel sottosuolo delle aree di pertinenza, ovvero nei locali siti al piano terra degli edifici nei limiti previsti dalla Legge n. 122/1989 e s.m.i. e dall'articolo 11 delle presenti Norme;
 - i recuperi volumetrici di quelle parti di edificio coperte e chiuse almeno su 3 lati;
 - le ricostruzioni di fabbricati crollati o demoliti precedentemente all'entrata in vigore della presente norma, purché ne sia dimostrata l'esistenza attraverso la presentazione

- di testimonianze storiche quali fotografie, documentazioni catastali, etc. o riscontrata la presenza in loco di tracce edilizie;
- recuperi dei sottotetti ai sensi della normativa regionale vigente, purché vengano mantenute inalterate le altezze di gronda e di colmo dei fabbricati oggetto del recupero stesso;
 - recinzioni delle aree di pertinenza realizzate con siepi, staccionate, reti metalliche, con fondazioni interrato, realizzate in modo tale da inserirsi armonicamente nel contesto del paesaggio;
 - le piccole trasposizioni volumetriche in ragione del 5% massimo della volumetria esistente insistente sull'area oggetto d'intervento;
 - l'aumento della superficie coperta in ragione del 5% massimo di quella esistente insistente sull'area oggetto d'intervento, per la realizzazione di eventuali porticati;
3. Tutti gli interventi di cui sopra dovranno assicurare un corretto rapporto con il patrimonio edilizio esistente e conservare i caratteri strutturali, tipologici, morfologici e di rilievo ambientale anche attraverso l'uso di materiali tipici dell'architettura agricola. Il recupero dei fabbricati e l'ampliamento dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati originari. Gli edifici dovranno avere, generalmente, copertura a doppia falda in forma tradizionale e con tegumento in cotto, i materiali di finitura dovranno rispettare la tradizione architettonica locale degli edifici rurali.
4. Solo attraverso un pre-progetto sottoposto al parere obbligatorio della Commissione Edilizia possono essere avanzate proposte richiedenti trasposizioni volumetriche e superfici coperte maggiori rispetto alle percentuali indicate al comma 2 del presente articolo e comunque fino ad una percentuale massima del 20%, che dovranno comunque assicurare quanto previsto al precedente comma 3.
5. Sono ammissibili destinazioni d'uso facenti capo ai seguenti Gf: I, IV, VII limitatamente all'attività di agriturismo complementare all'attività agricola.

Art. 51.7 Ambito agricolo periurbano (E1)

1. Sono così denominate le aree in territorio agricolo prossime all'abitato, nonché le aree del tessuto interstiziale urbano, conservate con caratteristiche di semi-naturalità e non destinate ad usi urbani.
2. Per tali aree il PdR prescrive interventi finalizzati alla ricostruzione di un migliore rapporto tra attività agricole e insediamenti urbani. Particolare attenzione dovrà essere posta per la manutenzione e la ricostruzione del paesaggio agricolo e di un'adeguata fascia di transizione tra le attività agricole e gli insediamenti urbani. In tale fascia si dovrà operare per garantire adeguate mitigazioni paesaggistiche dell'edificato urbano e per ridurre gli impatti negativi reciproci relativi alle attività ammesse per i differenti usi del suolo previsti nelle zone contigue.
3. In tali ambiti non sono ammesse attività agricole che comportano impatti negativi sulle confinanti zone insediative urbane, in particolare non sono ammesse le nuove strutture per la conduzione del fondo e le nuove attrezzature per allevamenti di animali.
4. Per le attività florovivaistiche sono ammesse, oltre alle serre, altri edifici precari con struttura in legno destinati esclusivamente a ricovero attrezzi e uffici e spazi espositivi e di vendita per l'attività, con superficie coperta non superiore a 50 mq. Si dovrà inoltre porre particolare attenzione all'esercizio delle pratiche agricole, limitando l'uso di diserbanti e pesticidi ed evitando la concimazione dei terreni con materiale organico derivante dai liquami zootecnici.
5. Dovranno essere conservate siepi, macchie, filari e altre presenze vegetali e se eliminate per consentire la coltura dei fondi dovranno essere ripiantumate per superfici pari a quelle rimosse in posizioni adatte per garantire la costituzione di una rete ecologica secondaria, finalizzata a garantire la biodiversità e la qualità dell'habitat per la piccola fauna, nonché per ottenere effetti di mascheramento delle strutture insediative urbane e/o per qualificare i percorsi pedonali e ciclabili.
6. I fabbricati a servizio degli insediamenti agricoli esistenti alla data di adozione del presente PGT potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria.

Art. 51.8 Ambito di tutela e valorizzazione paesistica d'interesse comunale

1. All'interno degli ambiti agricoli periurbani E1 il PGT individua la zona di tutela e valorizzazione paesistica comprendente aree di particolare interesse e rilevanza paesistica per morfologia del suolo, densità dei valori ambientali, storici e naturalistici, in cui l'attività agricola contribuisce a mantenere e migliorare la qualità del paesaggio agrario, attraverso interventi di tutela, qualificazione e ricostruzione degli elementi compositivi della trama dello stesso, quali la rete irrigua, le alberature di ripa, gli edifici rurali e il relativo reticolo storico di connessione.
2. In tali ambiti sono ammesse:
 - a) attività agricole a condizione che non comportino impatti negativi sulle confinanti zone insediative urbane, in particolare non sono ammesse le nuove strutture per la conduzione del fondo e le nuove attrezzature per allevamenti di animali;
 - b) attività agrituristiche ai sensi della Legge Regionale n. 31/2008, ricreative, culturali e socio-assistenziali i cui relativi interventi edilizi non comportino alterazioni degli elementi compositivi del paesaggio;
 - c) attività florovivaistiche esclusivamente per serre "stagionali" e altri edifici precari con struttura in legno destinati esclusivamente a ricovero attrezzi e uffici e spazi espositivi e di vendita per l'attività, con superficie coperta complessiva non superiore a 50 mq.
3. In tali ambiti non sono ammesse:
 - a) nuove strutture per la conduzione del fondo e nuove attrezzature per allevamenti di animali;
 - b) l'uso di diserbanti e pesticidi, usando inoltre particolare attenzione alla concimazione dei terreni con materiale organico derivante dai liquami zootecnici.
4. Gli ampliamenti rispondenti ad esigenze di adeguamento tecnologico e funzionale delle attività, nonché le trasformazioni di destinazione d'uso di insediamenti o strutture a originario carattere rurale, sono sottoposti alla presentazione di appositi strumenti attuativi aventi la finalità di promozione della qualificazione paesistica dell'insediamento stesso nel suo contesto.
5. Dovranno essere conservate siepi, macchie, filari e altre presenze vegetali e se eliminate per consentire la coltura dei fondi dovranno essere ripiantumate per superfici pari a 3 (tre) volte quelle rimosse in posizioni adatte per garantire la costituzione di una rete ecologica secondaria, finalizzata a garantire la biodiversità e la qualità dell'habitat per la piccola fauna, nonché per ottenere effetti di mascheramento delle strutture insediative urbane e/o per qualificare i percorsi pedonali e ciclabili.
6. All'interno di tali ambiti vengono incentivati tutti gli interventi rivolti verso usi che non determinino impoverimento della qualità paesistica dei luoghi, quali:
 - il mantenimento e l'impianto di colture tradizionali;
 - le pratiche agrarie conseguenti al set-aside;
 - la creazione e il mantenimento dei "prati stabili" e prati polifiti da vicenda.A tal fine i proprietari dei fondi potranno accedere alla Misura 214 "Pagamenti agro ambientali" - azione C "Produzioni vegetali estensive" - del Programma di Sviluppo Rurale 2007-2013.
7. E' possibile promuovere, di concerto con l'Amministrazione Comunale, con le modalità indicate nel paragrafo 3.2.2 della Relazione del Programma di Sviluppo Rurale 2007-2013 della Regione Lombardia, un "progetto concordato" finalizzato alla ricostruzione paesaggistica di questo ambito attraverso la realizzazione di nuove siepi e nuovi prati stabili.

Art. 51.9 Ambito agricolo produttivo (E2)

1. Sono così denominate le aree in territorio agricolo destinate alla produzione in genere ed all'allevamento di animali. In queste zone sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e dell'allevamento di animali e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché le attrezzature ed infrastrutture produttive in genere. Sono quindi ammesse tutte le funzioni previste per le zone agricole.
2. In tali ambiti l'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei parametri di cui all'articolo 51.4 delle presenti Norme.

3. Gli interventi di edificazione e di trasformazione del suolo, nonché la gestione del territorio per l'esercizio delle funzioni agricole, dovranno comunque avvenire nel rispetto delle norme di tutela del paesaggio agrario. La costruzione delle nuove infrastrutture destinate all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica deve avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:
 - la tipologia ed i materiali utilizzati devono essere correlati a quelli della tradizione rurale, fatte salve comunque le esigenze tecniche delle moderne metodologie di conduzione delle attività;
 - l'aspetto architettonico degli edifici, ed in particolare delle aperture deve far riferimento agli edifici della tradizione architettonica rurale;
 - i portici e le tettoie, anche di grandi dimensioni, dovranno essere realizzati con strutture a pilastri;
 - le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria, con strutture e finiture in legno, con sporti di gronda non superiori a m 1,20 e pendenze non inferiori al 30%.
4. La realizzazione di impianti tecnologici esterni deve obbligatoriamente prevedere opportune mascherature a verde dei manufatti.

Art. 51.10 Ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico (E3)

1. Queste aree sono individuate dal PdR al fine di recepire con maggiore definizione e dettaglio, anche in relazione alla sensibilità paesistica dei luoghi, le prescrizioni paesistiche cogenti e prevalenti, gli obiettivi di qualità paesaggistica e i parametri dettati dalla pianificazione sovraordinata.
2. I fabbricati a servizio degli insediamenti agricoli esistenti alla data di adozione del presente PGT potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.
3. Sono zone interessate da solchi con significativa presenza di vegetazione arborea, aree aventi utilizzazione prevalentemente agricolo-forestale e giardini e parchi di significativa consistenza nei medesimi ambiti territoriali, nel complesso costituenti una parte di territorio di rilevante valenza ambientale. Esse comprendono anche quelle aree agricole parzialmente o totalmente intercluse nel perimetro del Tessuto Urbano Consolidato meritevoli di salvaguardia in quanto determinanti nella preservazione di valori paesistici, quali la riconoscibilità delle emergenze storico-artistiche e culturali e per le quali il PTCP prevede che si individuino specifiche strategie per la loro destinazione e valorizzazione.
4. Gli interventi in questi ambiti sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali, naturali o boschivi delle aree interessate in riguardo agli elementi morfologici geologici e storici del territorio sia in termini fisici sia in termini di connessione visuale. Queste aree, anche parzialmente inserite nel tessuto edificato e contigue ad altre aree agricole e boschive, sono inedificabili. Le superfici fondiari di queste aree possono essere utilizzate ai fini edificatori, salvo prescrizioni di cui ai commi seguenti, esclusivamente per la costruzione di manufatti agricoli da collocare negli ambiti agricoli produttivi secondo gli indici e le modalità descritte nel precedente articolo 53.4 delle presenti Norme. In queste zone di interesse ambientale e paesistico, oltre al mantenimento della attività agricola eventualmente in atto, sono ammessi i seguenti interventi:
 - la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture tecniche di bonifica, di difesa idraulica e di difesa del suolo;
 - la realizzazione di manufatti infrastrutturali di piccola entità: acquedotti, cabine elettriche interrato, purché correttamente inseriti nell'ambiente anche mediante l'uso di opere di mitigazione a verde;
 - la realizzazione di attrezzature e servizi di tipo pubblico: posti di ristoro, percorsi ciclopedonali e spazi di sosta lungo i tracciati esistenti;
 - la manutenzione ordinaria e straordinaria dei percorsi esistenti.
5. Gli interventi di cui al precedente comma 3 dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni e con le finalità di:
 - recuperare e mantenere le peculiarità ambientali dei luoghi attraverso l'utilizzo di materiali e tipologie proprie della tradizione locale;
 - recuperare e mantenere intatte le realtà culturali presenti;

- recuperare e mantenere le presenze alberate che caratterizzano i luoghi;
- salvaguardare e mantenere la riconoscibilità dei margini del tessuto urbano edificato di valore storico

Dovranno essere conservate siepi, macchie, filari e altre presenze vegetali e se eliminate per consentire la coltura dei fondi dovranno essere ripiantumate per superfici pari a quelle rimosse in posizioni adatte per garantire la costituzione di una rete ecologica secondaria, finalizzata a garantire la biodiversità e la qualità dell'habitat per la piccola fauna, nonché per ottenere effetti di mascheramento delle strutture insediative urbane e/o per qualificare i percorsi pedonali.

Art. 51.11 Ambito rurale di cintura periurbana (cfr. art. 27, comma 2, IN del PTCP approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 30 del 18.07.2005)

1. Sono così denominate quelle aree delle zone rurali che compongono le aree di cintura periurbana e che sopportano, pertanto, il maggiore carico antropico.
2. Gli interventi prioritari sono da finalizzare alla rigenerazione ambientale e a riequilibrare il carico antropico generato dall'urbanizzazione del capoluogo e dovranno garantire il mantenimento di adeguati livelli di fruibilità dell'ambiente rurale anche in funzione di un utilizzo ricreativo delle aree.
3. Per queste zone sono da prevedere prioritariamente:
 - interventi di forestazione urbana;
 - infrastrutture per la fruizione: piste ciclabili, ecc.

Art. 51.12 Ambito agricolo di pianura irrigua (cfr. art. 27, comma 7, IN del PTCP approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 30 del 18.07.2005)

1. Si tratta del territorio pianeggiante, di origine alluvionale, caratterizzato dallo stretto legame con i fiumi che ne hanno condizionato l'assetto. Tale legame è testimoniato dalla presenza di dossi e aree blandamente rilevate ad andamento sinuoso corrispondenti ad antichi percorsi fluviali. Si tratta di un territorio agricolo percorso da canali a prevalente funzione irrigua che assicurano la distribuzione di acque con presenza di un ridotto carico inquinante. Particolare rilevanza ha il sistema di regimazione delle acque; gran parte dell'area è stata sottoposta, fin dal periodo medievale, a ingenti opere di bonifica al fine di garantire l'irrigazione del territorio.
2. L'ambito comprende il territorio più rilevante sotto il profilo della produzione agricola, in cui assume notevolissima importanza l'allevamento del bestiame bovino da latte e di suini e a cui è legata la maggior parte della produzione lorda vendibile. Le aziende presenti sono dotate di strutture tecnologicamente efficienti, soprattutto per gli allevamenti. L'assetto fondiario, in lenta ma costante modificazione, è orientato verso un sempre maggiore accorpamento di unità produttive, consentendo economie di scala dei costi di coltivazione. Per queste aree sono prioritariamente da prevedere azioni rivolte al perseguimento dei seguenti obiettivi, nel rispetto delle prescrizioni ai precedenti articoli da 51.7 a 51.10:
 - consolidamento e sviluppo della qualità e dell'efficienza del sistema produttivo agricolo mediante:
 - l'insediamento di imprese di trasformazione di materie prime locali;
 - gli interventi strutturali per l'introduzione della trasformazione aziendale dei prodotti agricoli;
 - gli interventi per l'adeguamento strutturale e tecnologico delle aziende agricole rivolti alla qualità di prodotto e di processo;
 - la dismissione degli impianti obsoleti e la riconversione delle strutture dismesse per funzioni compatibili con il contesto rurale;
 - la realizzazione di circuiti enogastronomici ed interventi per la vendita diretta di prodotti agroalimentari locali;
 - rafforzamento degli aspetti multifunzionali dell'agricoltura lodigiana per preservare le realtà produttive minori e tutelare l'ambiente e il territorio mediante:
 - l'incentivazione dell'agriturismo;

- l'introduzione di colture energetiche ed interventi di incentivazione della trasformazione dei prodotti agricoli per la produzione di energia pulita;
- la tutela idrogeologica e ambientale;
- favorire lo sviluppo di un sistema ambientale e per l'impresa sostenibile mediante:
- la salvaguardia delle unità produttive e della continuità delle superfici agricole;
- lo sviluppo delle foreste e delle superfici boscate;
- la gestione razionale delle risorse idriche e la tutela delle acque da inquinanti;
- interventi per la migliore gestione economica ed ambientale dei reflui zootecnici;
- la produzione di colture agricole secondo tecniche di minore impatto ambientale;
- la manutenzione ed il miglioramento delle infrastrutture e della logistica al servizio delle imprese agricole.

Art. 51.13 Corridoi ambientali sovrasistemici di importanza provinciale – Elementi di secondo livello delle Rete dei valori ambientali (cfr. art. 26.2 IN del PTCP approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 30 del 18.07.2005)

1. I corridoi sovrasistemici di secondo livello si basano su aree ad elevata valenza naturalistica lungo fiumi e rogge che presentano significativi valori ambientali e che hanno un ruolo connettivo strategico nel mantenimento della naturalità residua presente nel territorio provinciale.
2. Nel territorio del Comune di Codogno il PTCP della Provincia di Lodi ha individuato un elemento di secondo livello della rete dei valori ambientali che corre lungo la Roggia Brembiolo e la Roggia Codogna. Mentre della Roggia Brembiolo è già stato riconosciuto il valore naturalistico con la istituzione di un Parco Locale d'Interesse Sovralocale, la Roggia Codogna assume un ruolo strategico nella definizione della rete dei valori ambientali, garantendo la connessione ovest-est tra i corridoi sovrasistemici regionali del fiume Po e del fiume Adda individuati dal PTCP.
3. Per questo ambito le attenzioni prioritarie da assumere come riferimento per il recepimento del progetto della Rete dei valori ambientali sono:
 - la limitazione delle espansioni per i nuclei urbani che rischiano di ridurre la continuità ecologica e/o di aumentare il rischio alluvionale presente in queste fasce;
 - l'adozione di strategie, in accordo con gli strumenti di politica agricola provinciale, tese ad indirizzare i finanziamenti disponibili verso il mantenimento e la realizzazione di cortine verdi che aumentino le connessioni floristiche e favoriscano la mobilità faunistica tra le aree protette;
 - l'incentivazione all'utilizzo di specie arboree e arbustive tipiche di questo ambiente al fine di migliorare anche l'efficacia depurativa, la capacità di ritenzione dell'acqua e di contenimento dei fenomeni erosivi in modo coerente con gli indirizzi selvicolturali definiti per le differenti tipologie forestali ed identificati nel Piano di Indirizzo Forestale;
 - favorire la formazione di ambienti interconnessi con un carattere di rilevante naturalità, seppur di limitata estensione, anche attraverso la tutela dei canali con forte valenza ambientale e, dove possibile, l'inserimento di elementi di maggiore naturalità in quelli rettilinei, recuperando e valorizzando le frange boscate e le zone umide, integrandole con i nuovi ecosistemi con riferimento alle indicazioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale relativamente alle specifiche attitudini funzionali ed in modo coerente con gli indirizzi selvicolturali definiti per le differenti tipologie forestali;
 - la limitazione dell'azione antropica alle sole attività agricole, favorendo le pratiche più idonee con l'elevata valenza paesistico-ambientale degli elementi idraulici. Questo attraverso la valorizzazione delle infrastrutture idriche ottenibile mediante il recupero in senso naturalistico delle aree di risulta limitrofe ai canali e, laddove compatibile con le esigenze di deflusso idraulico, il mantenimento dell'andamento meandriforme dei corsi d'acqua;
 - la valorizzazione dal punto di vista ricreativo, turistico e didattico dei principali tracciati locali esistenti, in particolare quelli connessi alle opere di arginatura, attraverso la realizzazione dei sentieri naturalistici proposti dal PTPR, di percorsi ciclo-pedonali od equestri e di luoghi di sosta in presenza di coni visuali di rilevante interesse.
4. Tale corridoio ambientale sovrasistemico di importanza provinciale - Elementi del secondo livello della Rete dei valori ambientali rappresenta un ambito prioritario per l'attivazione

delle procedure per il riconoscimento di PLIS. In queste aree potranno altresì essere previsti interventi di ricongiunzioni di cenosi forestali frammentate e di rimboschimento compensativo.

Art. 51.14 Aree di protezione dei valori ambientali – Elementi di terzo livello delle Rete dei valori ambientali (cfr. art. 26.3 IN del PTCP approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 30 del 18.07.2005)

1. Gli elementi di terzo livello della rete dei valori ambientali sono costituiti da aree che presentano significativi valori paesistico-ambientali, nonché da altre che hanno solo potenzialmente tale caratteristica. Queste aree interessano porzioni del territorio provinciale spesso caratterizzate da rilevanti processi di antropizzazione e sono individuate prevalentemente sulla rete idrografica minore. Si tratta, perciò, di ambiti lineari che, poiché svolgono un fondamentale ruolo di connessione tra le differenti aree verdi provinciali, sono caratterizzati da livelli di salvaguardia e di progettualità elevati per la tutela del patrimonio naturale residuo e l'incremento dello stesso laddove mancante.
2. Gli indirizzi del PTCP da assumere come riferimento per il recepimento nel PGT del progetto della Rete dei valori ambientali sono:
 - tutelare gli elementi paesaggistici caratteristici con particolare attenzione alla presenza di coni visuali di rilevante interesse;
 - gestire attentamente le risorse naturali e ambientali presenti, che hanno una funzione di completamento e di salvaguardia delle componenti di secondo livello della rete dei valori ambientali, tra cui la limitazione del carico inquinante, anche attraverso la protezione della risorsa idrica nelle aree depresse e la forte limitazione degli usi del suolo incompatibili con la tutela del suolo;
 - favorire la formazione di ambienti interconnessi con un carattere di rilevante naturalità, seppur di limitata estensione, anche attraverso la tutela dei canali con forte valenza ambientale e, dove possibile, l'inserimento di elementi di maggiore naturalità in quelli rettilinei, recuperando e valorizzando le frange boscate e le zone umide, integrandole con i nuovi ecosistemi;
 - tutelare gli elementi tradizionali della struttura agraria quali le maglie poderali, gli elementi della rete irrigua e, dove presenti, i fontanili e le zone umide, recuperandoli e valorizzandoli attraverso il mantenimento delle cortine verdi e la ricostruzione degli ambienti degradati con riferimento alle indicazioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF) relativamente alle specifiche attitudini funzionali ed in modo coerente con le tipologie forestali identificate;
 - limitare l'azione antropica alle sole attività agricole, favorendo le pratiche più idonee con l'elevata valenza paesistico-ambientale degli elementi idraulici. Questo attraverso la valorizzazione delle infrastrutture idriche ottenibile mediante il recupero in senso naturalistico delle aree di risulta limitrofe ai canali e, laddove compatibile con le esigenze di deflusso idraulico, il mantenimento dell'andamento meandriforme dei corsi d'acqua;
 - valorizzare gli elementi di interesse idraulico di particolare pregio ingegneristico e paesaggistico. Questa azione costituisce un'occasione per realizzare, attraverso adeguate politiche di tutela e di valorizzazione dei siti, ambiti di elevato interesse progettuale e di convergenza tra la rete dei corridoi ecologici, che si appoggia anche a canali artificiali, e la valorizzazione degli elementi storico-architettonici di matrice idraulica, presenti nell'area.
3. Le aree di protezione dei valori ambientali (elementi del terzo livello della rete dei valori ambientali) rappresentano ambiti idonei all'attivazione delle procedure per il riconoscimento di PLIS. La loro istituzione potrà avvenire prevedendo interventi parziali al fine di arrivare in modo graduale alla implementazione del PLIS nella strumentazione urbanistica comunale, verificando le peculiarità territoriali e le indicazioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale relativamente alle specifiche attitudini funzionali. In queste aree potranno essere previsti interventi di ricongiunzioni di cenosi forestali frammentate e di rimboschimento compensativo.

Art. 51.15 Aree di conservazione o ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli – Elementi di quarto livello delle Rete dei valori ambientali (cfr. art. 26.4 IN del PTCP approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 30 del 18.07.2005)

1. Al termine di una prima individuazione degli elementi della Rete dei valori ambientali il PTCP ha proceduto all'individuazione di ambiti di tutela, per la valorizzazione del paesaggio agricolo, che richiedono una gestione sostenibile delle risorse naturali e culturali compatibile con le necessità delle attività agricole e con gli indirizzi agronomici consolidati sul territorio.
2. Tali risorse e attività si differenziano rispetto sia alle componenti della Rete dei valori ambientali sia alle grandi categorie di paesaggio precedentemente individuate; si è quindi reso necessario articolare gli indirizzi del PTCP in modo da evitare una omogeneizzazione dei caratteri naturalistici e paesaggistici del territorio e al contempo escludere inutili rigidità nei confronti delle attività agricole esistenti.
3. La normativa per queste aree si riferisce a due differenti obiettivi interessanti:
 - la tutela dei fattori produttivi dell'attività agricola, quali il suolo e le infrastrutture agricole;
 - la tutela e la valorizzazione del paesaggio agricolo che comporta una maggiore attenzione alla localizzazione e alla realizzazione dei manufatti di supporto all'attività agricola anche in funzione del contesto ambientale e paesaggistico in cui vengono insediate.
4. In particolare, nelle aree di conservazione o ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli, coerentemente con le differenti sensibilità del territorio, occorre prevedere che gli interventi risultino finalizzati a:
 - favorire la valorizzazione del paesaggio agrario anche usufruendo dei finanziamenti previsti dai Regolamenti CE e attivando, in modo coerente con il Piano Agricolo Triennale Provinciale, politiche locali di finanziamento, di erogazione di servizi o di facilitazioni. Queste iniziative saranno orientate al ripristino, al mantenimento ed al consolidamento dei filari arborei ed arbustivi, alla tutela di prati stabili e delle marcite, dove la vocazione agronomica o la fragilità del territorio consentono tali colture, e ad un'edificazione attenta anche alle esigenze di carattere paesaggistico;
 - limitare alle sole necessità dell'attività agricola, e compatibilmente con la morfologia del territorio e la presenza di elementi di pregio naturale, la realizzazione delle attività di scavo finalizzate al miglioramento della gestione dei fondi agricoli e la movimentazione di inerti necessari allo svolgimento delle ordinarie pratiche agricole;
 - conservare e valorizzare il patrimonio edilizio di interesse storico, culturale, architettonico e paesaggistico costituito dalle cascine, soprattutto quelle a corte segnalate anche dal PTPR, in un'ottica di massimo e prioritario utilizzo per le esigenze connesse alle attività agricole e a quelle di funzioni legate al turismo rurale;
 - prevedere che gli interventi di recupero e di nuova edificazione nelle aree agricole, che trovano i loro riferimenti normativi negli artt. 59 e 60 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., devono essere collocati all'interno di un quadro di riferimento che consideri fattori legati ai caratteri del contesto paesistico-ambientale, a quelli storico-architettonici degli edifici e alle esigenze funzionali delle attività agricole. All'interno di un criterio generale in cui assumono la massima priorità le esigenze legate alle attività agricole, occorre comunque preservare gli edifici di rilevanza architettonica e rispettare negli interventi di recupero o di ampliamento i caratteri edilizi delle cascine di interesse storico-culturale, mentre nei contesti paesistico-ambientali di pregio occorre favorire quelle forme di turismo rurale che consentano di mantenere l'elevata qualità;
 - tutelare i filari arborei ed arbustivi esistenti e favorire la ricostituzione di quelli che evidenziano i limiti della parcellizzazione poderalo o che sottolineano la trama degli elementi storici (strade, ferrovie, corsi d'acqua);
 - tutelare i segni morfologici del territorio, quali gli orli di terrazzo di erosione, le rilevanze geomorfologiche secondarie e i piccoli dossi, anche attraverso la valorizzazione paesaggistica e naturale da attuare tramite la formazione di cortine arbustive e la realizzazione di opere funzionali anche al mantenimento di tali segni;

- favorire il recupero e la valorizzazione dei tracciati storici e la maglia strutturale del paesaggio, come indicato dal PTPR, anche attraverso l'uso di elementi verticali quali le piantumazioni;
- recuperare e valorizzare gli spazi di risulta e le strade alzaie al fine di facilitare la fruizione dei luoghi attraverso la realizzazione di piste ciclabili e di luoghi di sosta;
- tutelare i corsi d'acqua artificiali di valenza storica, che spesso rappresentano elementi di elevato interesse paesistico e a cui spesso si associa una significativa valenza ecologica.

TITOLO VI – Norme particolari concernenti le attività commerciali

Art. 52 Ambito di applicazione

1. Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area avente destinazione d'uso commerciale. Si definiscono con destinazione d'uso commerciale o assimilata le attività:
 - di vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci;
 - di somministrazione di alimenti e/o bevande;
 - equiparate al commercio.Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'articolo 4 del D.Lgs. n. 114/1998 e s.m.i.
2. Si considerano destinazioni d'uso commerciali le attività che utilizzano spazi, costruiti o aperti, per la vendita di merci, in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla vendita, deposito e conservazione delle merci poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali locali di confezionamento e simili, locali espositivi, magazzini, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.
3. I locali in cui si svolgono attività che non prevedono la presenza diretta del pubblico non si considerano nel calcolo della superficie di vendita.
4. Si considerano destinazioni di somministrazione di alimenti e/o bevande le attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo dei prodotti sul posto, nei locali dell'esercizio o in area aperta al pubblico, che utilizzano spazi in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla somministrazione, stoccaggio delle merci somministrate nell'esercizio o poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività, quali locali di preparazione, cottura, confezionamento e simili, lavaggio stoviglie, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.
5. Non si considerano destinati a somministrazione i locali utilizzati per attività ausiliarie e strumentali ad attività diverse da quelle definite commerciali dalle presenti norme (mense aziendali, bar/ristoro di impianti sportivi, di teatri, di cinema, ecc.).
6. Si considerano destinazioni equiparate al commercio le attività di erogazione diretta di servizi in locali adibiti alla fruizione dei servizi stessi (esclusi i servizi di natura istituzionale, formativa, assistenziale e religiosa) quali le attività di:
 - noleggio di beni mobili registrati o assimilabili, raccolta di puntate scommesse (lotto, SNAI e simili), laboratorio di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, ecc.;
 - intrattenimento e spettacolo, come locali notturni, discoteche, sale da ballo, da gioco, da biliardo, da bingo, da concerti, da congressi ecc., bowling, bocciodromi, ecc., cinematografi, teatri.
7. Le attività che non rientrano tra quelle indicate o ad esse assimilabili secondo criteri di analogia, sono da considerare come attività produttive o attività artigianali di servizio. In relazione alle destinazioni d'uso commerciali si considera esclusivamente la Superficie lorda di pavimento (Slp) come definita dalla presente NTA.
8. La superficie di vendita (Sdv) di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con l'esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
Come previsto dal Punto 2, comma 6, della D.G.R. n. 7/15701 del 18.12.2003, la superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio mobilifici, concessionarie d'auto, legnami, materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/10 della Slp per la quota di superficie non superiore a mq 2.500 e nella misura di 1/4 della Slp per la quota di superficie superiore ai predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia

chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli articoli 8 e 9 del D.Lgs. n. 114/1998 e s.m.i. per l'intera superficie di vendita.

9. L'insediamento dei centri di internet/telefonia in sede fissa, ove ammesso dalle presenti norme, è consentito soltanto se compatibile con la viabilità di accesso e con le funzioni urbane al contesto e solo: al piano terra degli edifici e con accesso diretto del pubblico; con la disponibilità documentata di aree a parcheggio pertinenziale pari al 100% della Slp. Fermo restando la sussistenza dei requisiti igienico sanitari degli ambienti in cui si svolge tale attività.
10. Sono individuate le seguenti tipologie distributive:
 - esercizio di vicinato (VIC), avente superficie di vendita minore o uguale a mq 250;
 - medie strutture di vendita di prossimità (MSP), con superficie di vendita superiore a mq 250 e fino a un massimo di mq 800;
 - media struttura di vendita di rilevanza locale (MSL), con superficie di vendita superiore a mq 800 e fino a un massimo di mq 2.500;
 - grande struttura di vendita a rilevanza intercomunale (GSI), con superficie di vendita superiore a mq 2.500 e fino a un massimo di mq 4.000;
 - centro commerciale (CC), media o grande struttura localizzata in un insediamento urbanistico unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti.
11. Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.
12. Le merceologie si distinguono in alimentari e non alimentari:
 - alimentari sono quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari, con una quota minore di superficie destinata ai prodotti non alimentari, ricadente nei settori dei generi della pulizia della persona, della casa e dei piccoli accessori domestici;
 - non alimentari quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari con una quota minore di superficie destinata ai prodotti alimentari.

Art. 53 Correlazione dei procedimenti

1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.
L'apertura di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, è soggetta alla preventiva presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) prevista dall'articolo 5 della Legge Regionale n. 1/2007 e dall'articolo 19 della Legge n. 241/1990 e s.m.i.
2. Nei casi in cui per l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di DIA di cui agli articoli 41/42 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'articolo 42, comma 1, della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.. Qualora non ci si avvalga della facoltà di DIA, contestualmente alla richiesta di autorizzazione ai sensi dell'articolo 8 del D.Lgs. n. 114/1998 e s.m.i., va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire richiesto per la realizzazione delle opere necessarie.
Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.
Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'articolo 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. e i criteri regionali contenuti nella D.G.R. n. 6/30194 del 25.07.1997.
L'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica viene poi inviato unitamente al parere della Commissione Edilizia e alla relazione degli esperti ambientali, alla competente

Sovrintendenza ai fini dell'avvio delle procedure autorizzative di cui all'articolo 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e tenuto conto delle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domande di cui all'articolo 8 del D.Lgs. n. 114/1998 e s.m.i.

3. Il trasferimento di sede e l'ampliamento di una grande struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal Comune; le domande di autorizzazione sono esaminate con le procedure e sulla base delle priorità di cui agli articoli 5 e 6 della Legge Regionale n. 14/1999 e s.m.i.

Il principio di contestualità, ai fini dell'insediamento di medie e grandi strutture di vendita, è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento Regionale n. 3/2000 (*ndr 9 agosto 2000*), relativamente ai quali il rilascio del Permesso di costruire costituente, ai sensi delle vigenti disposizioni, atto dovuto per l'Amministrazione Comunale, nonché l'inizio dei lavori a seguito di DIA, sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio. Nei medesimi casi si intende altresì assolto l'obbligo di adeguamento di cui all'articolo 6, comma 5, del D.Lgs. n. 114/1998 e s.m.i. e inoltre non deve essere garantita la dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio di grandi strutture di vendite stabilita dall'articolo 4, comma 5, della Legge Regionale n. 14/1999 e s.m.i.

Art. 54 Insediamento attività commerciali

1. Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia prevista la destinazione d'uso commerciale. Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso commerciale.
2. Le attività commerciali esistenti aventi superficie di vendita inferiore a mq 2.500 possono ampliarsi nei limiti consentiti dalla tipologia di appartenenza e per il settore alimentare in misura non superiore al 30% della superficie autorizzata al momento dell'adozione delle presenti norme.
3. Nel settore merceologico alimentare è consentita l'utilizzazione fino al 30% della superficie di vendita con categoria non alimentare.
4. Nelle zone dove è ammessa la destinazione commerciale, è consentito l'insediamento di MSP (medie strutture di vendita di prossimità) con categoria merceologica non alimentare.
5. Le medie strutture di vendita operanti alla data di adozione del presente PGT vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicata al comma 10 del precedente articolo 52 delle presenti Norme fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista all'articolo 36 delle presenti Norme.
6. L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme dei singoli ambiti e della dotazione di servizi di cui al successivo articolo 56 del presente titolo.
7. Su tutto il territorio comunale non è consentito l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita.
8. Per tutti gli insediamenti commerciali operanti alla data di adozione del presente PGT insistenti in aree non compatibili con le previsioni urbanistiche e le destinazioni d'uso ammesse dalla Normativa Tecnica di Attuazione del PGT, fermo restando l'obbligo dell'adeguamento della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche nella misura prevista al successivo articolo 56, saranno ammissibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
9. Per i medesimi insediamenti di cui al comma precedente, essendo gli stessi non compatibili con le destinazioni d'uso del PGT, in caso di cessazione dell'attività non sarà possibile autorizzare un nuovo insediamento di tipologia commerciale.

Art. 55 Disposizioni sulla compatibilità urbanistica viabilistica ed ambientale

1. In caso di realizzazione di interventi destinati ad ospitare strutture di vendita con superficie di vendita (Sdv) superiore a mq 250, é necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree ricomprese nel comparto di intervento.
2. Per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita, consentiti dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.
3. Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali é di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere alberature.
4. Sino all'emanazione da parte della Giunta Regionale delle soglie dimensionali di cui al comma 1 bis dell'articolo 2 della Legge Regionale n. 20/1999 e s.m.i. risultano assoggettati a specifica procedura di verifica o di Valutazione di Impatto Ambientale i progetti di strutture di vendita inseriti in ambiti territoriali aventi dimensioni maggiori a quanto specificato nell'Allegato B, Punto 7 lettera b), della medesima L.R.
5. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del Nucleo di Antica Formazione (N) solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Art. 56 Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

1. Per le attività commerciali diverse dal vicinato ammesse ai sensi del precedente articolo 56 é prescritta la seguente dotazione di aree a servizi:
 - Medie strutture di vendita (MSP e MSL)
La dotazione minima di aree per servizi è pari al 100% della SIp di cui almeno il 50% destinato a parcheggi. E' consentita la monetizzazione nella misura massima del 50% esclusivamente per la tipologia MSP.
Nei soli ambiti del Nucleo di Antica Formazione (N) e del Nucleo Consolidato (R) la dotazione minima di servizi è ridotta al 75% della SIp. Ove non sia possibile il reperimento in loco della totalità delle aree per servizi pubblici, acquisito il parere favorevole in merito dell'Amministrazione Comunale, è consentita la facoltà di monetizzazione parziale nella misura da definirsi in sede di convenzione.
 - Grandi strutture di vendita (GSI)
In caso di intervento di realizzazione di grande struttura di vendita lo standard è elevato al 200% della SLP ammissibile di cui almeno la metà destinato a parcheggio.
2. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.
3. La dotazione di aree a servizi cui ai commi precedenti deve essere richiesta e verificata in caso di rilascio di nuove autorizzazioni commerciali per media struttura di vendita.
4. Gli ampliamenti delle medie e grandi strutture di vendita già esistenti alla data dell'adozione delle presenti norme, anche se conseguenti ad accorpamento di attività già autorizzate ed attive nel Comune, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a servizi in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

5. E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione del presente PGT, o dei loro aventi causa per subingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività stessa.

Titolo VII – Aree per attrezzature e servizi pubblici

Art. 57 Aree per attrezzature e servizi pubblici

1. Comprendono tutte le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale o sovracomunale.
2. Tali aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti.
3. Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di PGT con apposite simbologie. Varianti a tali destinazioni possono essere approvate dal Consiglio Comunale.
4. Le aree destinate ad interventi di compensazione ecologica, rimboschimenti o simili, (aventi le caratteristiche di cui all'articolo 2 del D.Lgs. n. 227/2001) una volta realizzati, dovranno essere sottoposti alla disciplina del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

Art. 58 Aree destinate alle rete viaria

1. Gli elaborati grafici del PGT individuano e salvaguardano i tracciati della variante della S.S. n. 9 (via Emilia) e della ex S.S. n. 234 (Codognese) e i relativi svincoli, previsti nel PTCP e integrati nel PGT, la cui definizione tecnica è rinviata agli Enti competenti.
2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale devono rispettare la rete viaria indicata negli elaborati grafici del PGT nonché, in caso di costruzione di nuove strade, i requisiti tecnici di cui nel successivo articolo 60 delle presenti Norme.
3. La rete viaria interna alle aree da sottoporre a piano attuativo può discostarsi da quella indicata ai sensi del precedente comma 2 a condizione:
 - di ridurre il numero delle intersezioni ovvero di aumentare la distanza fra gli incroci;
 - di mantenere i requisiti tecnici di cui nel successivo articolo 60 delle presenti Norme, nonché dare attuazione e integrare la rete ciclo-pedonale indicata negli elaborati grafici del PGT, ai sensi della Legge Regionale n. 7/2009.
4. Gli interventi relativi alla viabilità sono individuati con apposita simbologia la cui definizione puntuale di essi avverrà in sede esecutiva.
5. In caso di costruzione e/o ricostruzione di edifici, il Comune impone la rettifica di allineamenti tortuosi secondo le previsioni contenute nelle tavole di azionamento del PGT.
6. La viabilità di distribuzione ai lotti all'interno delle zone subordinate a Piani Attuativi, anche se individuata negli elaborati di PGT, ha valore indicativo e dovrà essere definita in modo puntuale in sede di redazione dei Piani stessi, tenendo presente l'opportunità di diminuire le intersezioni e di distanziare adeguatamente gli incroci, sviluppando le indicazioni urbanistiche di PGT.
7. L'Amministrazione Comunale non è abilitata ad autorizzare nuovi accessi e opere sulla rete viaria statale e provinciale nelle parti del proprio territorio non comprese nel perimetro del centro edificato di cui nell'articolo 18 della Legge n. 865/1971 e s.m.i.: tali accessi e opere potranno essere ottenuti e costruite tramite vie inserite nei piani esecutivi, osservando le norme previste in merito dal PTCP.

Art. 58.1 Percorsi di fruizione paesistica ed ambientale (cfr. art. 28, comma 8, IN del PTCP approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 30 del 18.07.2005)

1. Il PGT, in recepimento delle indicazioni contenute nell'art. 28.8 degli Indirizzi Normativi del PTCP approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 30 del 18 luglio 2005, individua le vie di antica formazione nonché gli elementi puntuali di valore storico-testimoniale posti in relazione con il sistema infrastrutturale.

2. Per detti percorsi, a cui va riconosciuto un valore storico-culturale per la funzione strutturante del territorio e che possono assumere uno specifico valore per la propria panoramicità, la tutela paesistica deve essere orientata a garantire e prevedere:
 - la valorizzazione e la conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, morfologici, vegetazionali o insediativi che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e di specificità, anche funzionale, del percorso;
 - la verifica delle interferenze paesistiche, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, di interventi di trasformazione che limitano le visuali panoramiche attraverso la redazione di uno studio di compatibilità paesistico-ambientale, di cui all'articolo 33 degli Indirizzi Normativi di PTCP;
 - il divieto, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, per l'installazione di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada.

Art. 58.2 Rete stradale storica (cfr art.28, comma 9, IN del PTCP approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 30 del 18.07.2005)

1. Il PGT, in recepimento delle indicazioni contenute nell'art. 28.9 degli Indirizzi Normativi del PTCP approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 30 del 18 luglio 2005, individua i tracciati su strada o sterrati di cui è accertata in epoca remota la presenza, a seguito di ricerche bibliografiche e cartografiche nonché gli elementi puntuali di valore storico-testimoniale, posti in relazione con il sistema infrastrutturale di pregio storico, con le sue strutture e i suoi arredi rappresentano un patrimonio e una memoria collettiva.
2. Non sono ammessi interventi che eliminino o cancellino la permanenza, la continuità e quindi la successiva leggibilità del tracciato antico.
3. Per detta rete storica si prevede:
 - la verifica delle interferenze di interventi di trasformazione che alterino la conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, morfologici o insediativi che costituiscono elementi di riconoscibilità;
 - il divieto, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, per l'installazione di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada.

Art. 59 Percorsi pedonali e ciclabili

1. La rete dei percorsi ciclo-pedonali, indicata schematicamente nelle tavole del Piano delle Regole si configura come un sistema ambientale a servizio degli insediamenti e dei servizi della collettività locale.
2. Le indicazioni grafiche del PdR relative alla rete dei percorsi ciclo pedonali hanno valore di salvaguardia per quanto riguarda lo sviluppo e la localizzazione di massima del percorso e delle sue interconnessioni funzionali; mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione esecutiva dei progetti esecutivi per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato, nonché le caratteristiche specifiche del percorso (sezione, materiali, raccordi, ecc.).
3. La sezione dei percorsi, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a 1,5 m (monodirezionale) e 2,5 m (bidirezionale), ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da situazioni preesistenti (edifici, recinzioni, ecc.). In caso di percorsi contromano, questi devono essere di norma separati dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello, opportunamente raccordato. I percorsi ciclabili possono essere realizzati con interventi di moderazione del traffico che ottengano l'effettiva riduzione della velocità dei veicoli, in modo da permettere anche la coesistenza fra flussi veicolari e flussi ciclistici in direzione contraria senza separazione fisica della carreggiata. Nel caso di attraversamenti carrabili, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, occorrerà assicurare le opportune segnalazioni di attraversamento. La pavimentazione dei percorsi dovrà garantire una superficie continua e non sdruciolevole.

4. Congiuntamente alla progettazione dei percorsi, potranno essere previsti gli equipaggiamenti funzionali ed ambientali necessari all'ottimale caratterizzazione urbana della rete ciclo-pedonale.
5. L'edificazione deve rispettare i percorsi pedonali e/o ciclabili esistenti. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di passaggi abbandonati, il completamento dei percorsi esistenti o l'apertura di nuovi passaggi. I percorsi indicati nelle tavole del PGT ed in particolare nel Piano dei Servizi non potranno essere recintati se non a mezzo di siepe e dovranno essere mantenuti con le caratteristiche storicamente acquisite (sezioni, finitura).

Art. 60 Requisiti tecnici delle nuove sedi viarie

1. Le sedi stradali di nuova esecuzione devono rispettare le previsioni del D.P.R. n. 492/1995 e s.m.i. (Regolamento di Esecuzione ed Attuazione del Nuovo Codice della Strada) e dovranno essere eseguite normalmente secondo i requisiti minimi di seguito riportati:

- Strade interne agli ambiti di trasformazione residenziali:

- | | |
|--|--------|
| a) sede carrabile costituita da due corsie di larghezza pari a m 3,50 ciascuna | m 7,00 |
| b) marciapiede su entrambi i lati di larghezza pari a m 1,50 ciascuno | m 3,00 |
| c) bordi alberati su un lato | m 2,00 |
| d) pista ciclopedonale su un lato separata da siepe | m 3,00 |
| | ----- |

Larghezza complessiva della strada m 15,00

I parcheggi, ricavati allargando di m 2,00 o m 4,00 le sedi carrabili, possono essere conteggiati fra le aree a servizi.

La pista ciclopedonale potrà essere realizzata anche nelle aree verdi da reperirsi all'interno dell'ambito.

- Strade interne agli ambiti di trasformazione produttivi:

- | | |
|--|--------|
| a) sede carrabile costituita da due corsie di larghezza pari a m 4,00 ciascuna | m 8,00 |
| b) area verde su un lato, alberata, di larghezza pari a m 4,50 comprensiva di marciapiede di larghezza pari a m 1,50 | m 4,50 |
| c) area verde su un lato, alberata, di larghezza pari a m 4,50 comprensiva di pista ciclopedonale di larghezza pari a m 2,50 | m 4,50 |
| | ----- |

Larghezza complessiva della strada m 17,00

I parcheggi, ricavati allargando di m 2,00 o m 5,00 le sedi carrabili, possono essere conteggiati fra le aree a servizi.

La pista ciclopedonale potrà essere realizzata anche nelle eventuali ulteriori aree verdi da reperirsi all'interno dell'ambito.

- Strade esterne agli ambiti di trasformazione:

- | | |
|--|--------|
| a) sede carrabile costituita da due corsie di larghezza pari a m 3,50 ciascuna | m 7,00 |
| b) banchine laterali su entrambi i lati di larghezza pari a m 1,00 ciascuna | m 2,00 |
| c) bordi alberati su un lato | m 5,00 |
| d) pista ciclopedonale su un lato separata da siepe | m 4,00 |
| | ----- |

Larghezza complessiva della strada m 18,00

2. Le suddette tipologie costituiscono modelli metodologici per la realizzazione delle sedi stradali; potranno essere proposte soluzioni alternative che abbiano comunque caratteristiche ambientali migliorative rispetto alle precedenti e che dovranno essere oggetto di specifica approvazione da parte degli uffici competenti e dell'Amministrazione Comunale.
3. Eventuali viabilità a fondo cieco dovranno prevedere un adeguato spazio di manovra per l'inversione del senso di marcia.
4. Il raggio di curvatura della carreggiata deve essere proporzionato al tipo di veicoli che vi possono transitare, alle dimensioni della carreggiata e al tipo di regolamentazione della circolazione (senso unico o doppio senso di marcia).

5. I parcheggi pubblici della rete stradale urbana o extraurbana, sono riportati nelle tavole del Piano dei Servizi. In sede di progettazione o riqualificazione della rete stradale possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

Art. 61 Fasce di rispetto stradali

1. Lungo il perimetro delle zone destinate a viabilità stradale gli elaborati di PGT definiscono le fasce di rispetto a protezione dei nastri stradali che individuano i limiti di edificazione nei confronti del ciglio stradale.
2. Le fasce di rispetto sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato naturale, oltre all'esercizio dell'attività di coltivazione dei fondi in fregio alle zone agricole.
3. Nelle fasce di rispetto stradale non si possono realizzare nuove costruzioni ed ampliamenti; in esse è ammessa la realizzazione delle opere previste dall'articolo 7 della Circolare Ministero Lavori Pubblici n. 5980 del 30.12.1970, ovvero opere a servizio della strada non aventi carattere di edificazione quali per esempio:
 - parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici;
 - distributori di carburanti con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada. In tal caso i manufatti dovranno rispettare una distanza minima di arretramento pari al 50% della profondità della fascia di rispetto prevista;
 - cabine di distribuzione elettrica;
 - sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
 - reti idriche;
 - reti fognanti;
 - canalizzazioni irrigue;
 - pozzi;
 - piscine interrate
 - metanodotti; gasdotti, ecc;
 - recinzioni in muratura (che a norma dell'articolo 878 del Codice Civile non abbiano un'altezza superiore ai m 3,00), in rete metallica, nonché siepi, a delimitazione del confine di proprietà;
 - strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto stradale, strade di raccordo dei vari sbocchi viari, strade a servizio delle opere consentite in detta fascia.
4. Nel caso di costruzioni preesistenti alla data di adozione del presente PGT insistenti in fascia di rispetto, le stesse possono essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.
5. Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto stradale sono conteggiabili ai fini del computo degli indici urbanistici a favore dei lotti edificabili esterni ad esse adiacenti solo nei casi di sovrapposizione alle fasce di rispetto stesse di specifiche destinazioni di zona di PGT.
6. Nelle fasce di rispetto stradale non è ammessa alcuna opera edilizia fuori ed entro terra ad eccezione delle recinzioni di tipo leggero legate all'esercizio dell'agricoltura.

Le fasce di rispetto come individuate graficamente negli elaborati di piano hanno valore indicativo per le distanze da rispettare nelle costruzioni in rettilineo fuori e dentro i centri abitati nei casi previsti dal Codice della Strada. Ove non indicate, valgono le prescrizioni del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada integrato dal D.Lgs. n. 360/1993 e s.m.i.
7. Per le fasce di rispetto nelle intersezioni e nelle curve, sia al di fuori che nei centri abitati, deve essere rispettato quanto stabilito per le aree di visibilità dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i.) e dal Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. n. 495/1992 e s.m.i.).
8. In particolare, nelle intersezioni devono essere rispettate le "zone di visibilità" per l'avvistamento reciproco dei veicoli da e per i rami dell'intersezione medesima. Le aree di visibilità nelle intersezioni fuori dai centri abitati sono costituite dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio della distanza di rispetto.

9. Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità. Laddove specificatamente classificate nelle tavole di piano le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie fondiaria o territoriale di intervento ai fini del calcolo degli indici U_f e U_t . Allo stesso modo le aree di rispetto fanno parte della superficie di intervento e rientrano nell'area agricola cui appartiene l'azienda oggetto di intervento.

Art. 62 Fasce di arretramento stradali

1. Le linee di arretramento dell'edificazione, individuate negli elaborati del Piano delle Regole mediante una linea tratteggiata, rappresentano un limite di edificazione: l'eventuale edificazione ammessa dal PGT sul lotto interessato dalla linea di arretramento potrà cioè avvenire, rispetto alla strada, a partire da tale linea e al di là della stessa.
2. Nella zona compresa tra la sede stradale e la linea di arretramento della edificazione è ammessa la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi pubblici o privati.
3. Le aree ricadenti in tali zone sono conteggiabili ai fini del computo degli indici urbanistici a favore dei lotti edificabili ad esse prospicienti, secondo le specifiche destinazioni d'ambito stabilite dal PGT.
4. Nelle zone di rispetto stradale ed in quelle comprese tra la sede stradale e la linea di arretramento dell'edificazione non è ammessa alcuna nuova costruzione salvo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti.
5. Tutti gli interventi dovranno rispettare il Nuovo Codice della Strada ed il Regolamento di esecuzione e attuazione dello stesso.

Art. 63 Prescrizioni particolari per gli accessi privati

1. Nei nuovi edifici o negli adattamenti di edifici esistenti dovrà essere previsto un solo ingresso carraio o pedonale. La realizzazione di nuovi accessi carrai sulla pubblica via non è ammessa, se non nel caso di lotti interclusi al momento dell'adozione del presente PGT. Ciò al fine di non alterare i caratteri tipologico-ambientali delle cortine stradali esistenti.
2. Non è ammesso alcun accesso diretto da lotti privati su aree di proprietà pubbliche o a destinazione a servizi se non indicati negli elaborati progettuali di PGT.
3. Nei nuovi edifici o negli adattamenti di edifici esistenti le rampe degli accessi carrai, provenienti da piani interrati o rialzati rispetto al piano stradale, dovranno essere precedute, prima dell'immissione sulle aree pubbliche o soggette ad uso pubblico, da una zona in piano della lunghezza di m 4,50.

Art. 64 Impianti per la distribuzione del carburante e stazioni di servizio

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburante si attuano su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.
2. La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti e delle relative strutture di servizio (autolavaggi) è sempre soggetta al rilascio di permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 33 delle presenti Norme ed è subordinato a:
 - a) la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che impegni il richiedente:
 - alla realizzazione di opportune opere di mitigazione, da concertarsi con l'Amministrazione Comunale;
 - alla completa rimozione di tutte le strutture realizzate sull'area una volta cessata l'attività.
 - b) il rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
 - $R_c = 20\%$;
 - $H_{max} = 5,00$ m escluse le pensiline;
 - $U_f = 0,03$ mq/mq, escluse le pensiline di copertura delle pensiline di distribuzione carburanti, fino a un massimo complessivo di 100 mq;

- $D_s = 50\%$ della profondità della fascia di rispetto stradale prevista, e comunque non inferiore a m 7,50.
 - c) la realizzazione di un impianto di raccolta delle acque di prima pioggia da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm di pioggia);
 - d) la formazione di una cortina alberata posta sui confini dell'impianto, eccetto che sul lato della strada, costituita da alberi di alto fusto;
 - e) la presentazione, nel caso di impianti per autolavaggio, di una valutazione ambientale che comprovi la minimizzazione dell'impatto acustico e degli aerosoli prodotti nell'area di lavaggio e prelavaggio; nonché della relativa valutazione di impatto acustico redatte secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia.
3. Non sono ammessi nuovi impianti di distribuzione di carburanti lungo la circonvallazione cittadina (Viale Risorgimento, Viale Martiri dello Spielberg, Viale Buonarroti, Viale Vittorio Veneto, Viale Gandolfi, Viale Marconi, Viale Manzoni, Viale Gorizia, Viale Trieste e Viale Trento) e negli ambiti all'interno della stessa.
 4. Agli impianti di distribuzione carburanti esistenti alla data di adozione del presente PGT è riconosciuto quanto previsto dall'art. 8 "Premialità volumetriche, agevolazioni e deroghe di tipo urbanistico di cui all'art. 6 comma 4bis della L.R. 24/04" della D.G.R. n. VIII/9590 del 11.06.2009.
 5. Gli impianti di distribuzione carburanti esistenti alla data di adozione del presente PGT lungo la circonvallazione cittadina come sopra definita e negli ambiti all'interno della stessa, qualora cessassero l'attività, non potranno essere riattivati presso la medesima sede in quanto incongrua con le previsioni di cui al precedente articolo 42.7 delle presenti Norme.
 6. La cessazione dell'attività di distribuzione di carburante comporta l'obbligo di cessazione delle funzioni complementari. E' fatto altresì obbligo, al titolare dell'attività, di rimuovere tutte le attrezzature ed impianti sopra e sotto il suolo, di provvedere al loro smaltimento ed alla bonifica dei siti eventualmente inquinati secondo le procedure stabilite dal D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., nonché di riportare i suoli allo stato originario.

Art. 65 Aree ferroviarie e relativa fascia di rispetto

1. Le aree di rispetto di cui in epigrafe sono costituite dal suolo, di proprietà pubblica o privata, avente una profondità di m 30,00 dalla rotaia più esterna ricadente su area di proprietà dell'ente ferrovie; fatte salve minori distanze, quando espressamente consentite dalle leggi vigenti.
2. Le aree di rispetto di cui al precedente comma sono, ai sensi dell'articolo 49 del D.P.R. n. 753/1980 e s.m.i., inedificabili ma conteggiabili ai fini del calcolo di I_t e I_f , recintabili dai loro proprietari fino a m 6,00 dalla più vicina rotaia.
3. Le aree di rispetto, di cui nel precedente comma 1, possono accogliere eventuali nuovi impianti della rete ferroviaria, sedi stradali, carrabili e ciclo-pedonali, parcheggi scoperti, attrezzature pubbliche, comunali e intercomunali, colture agricole e infrastrutture orizzontali al servizio di queste ultime, terreni allo stato naturale, oltre agli interventi consentiti dalla legislazione speciale vigente in materia.
4. Le costruzioni, preesistenti alla formazione dello spazio di rispetto ai sensi della presente norma, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le procedure ivi prescritte.
5. Eventuali deroghe alle distanze sopra determinate potranno essere concesse dai competenti Uffici Lavori Compartimentali delle FF.SS., ai sensi dell'articolo 60 del D.P.R. n. 753/1980 e s.m.i.

Art. 66 Aree cimiteriali e spazi di rispetto

1. Le aree di cui in epigrafe sono gestite attraverso il Regolamento Edilizio e i loro spazi di rispetto perimetrati ai sensi di legge negli elaborati grafici del PGT.
2. Negli spazi di rispetto, di cui nel precedente comma 1, sono vietate le colture agricole e le costruzioni, ivi comprese quelle agricole, fatti salvi:
 - le eventuali opere di ampliamento del cimitero;

- la costruzione di attrezzature a carattere provvisorio connesse all'esercizio del cimitero stesso come chioschi e simili per il commercio di fiori e articoli cimiteriali;
- l'allestimento di parcheggi pubblici scoperti;
- le aree a verde.

Art. 67 Aree destinate a impianti tecnologici pubblici e spazi di rispetto

1. Le aree di cui in epigrafe sono destinate a impianti tecnologici di interesse pubblico:
 - a) depuratori e strutture per la raccolta differenziata dei rifiuti;
 - b) fitodepurazione per la purificazione delle acque in uscita dall'impianto di depurazione, costituito esclusivamente da essenze arboree;
 - c) termovalorizzatori;
 - d) centrali di teleriscaldamento;
 - e) pozzi acquedottistici e simili.
2. I parametri urbanistici da osservare negli interventi disciplinati nel presente articolo, sono i seguenti:
 - Uf max = 0,70 mq/mq;
 - Rc max = 50%;
 - H max = 7,50 ad esclusione degli impianti;
 - Ds min = 10,00 m;
 - Dc min = 10,00 m;
 - De min = 10,00 m.
3. Negli elaborati grafici di PGT sono individuati gli spazi di rispetto relativi agli impianti di cui al comma 1.
4. Gli spazi di rispetto degli impianti di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 1 sono costituiti dal suolo, di proprietà pubblica o privata, corrente lungo i lati delle zone destinate agli impianti stessi in ragione di m 100 per lato.
5. Gli spazi di rispetto di cui al precedente comma 4 sono inedificabili, fatti salvi la realizzazione di:
 - a) percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde boschivo, conservazione dei terreni allo stato naturale, nonché all'esercizio dell'attività di coltivazione dei fondi agricoli;
 - b) recinzioni di tipo leggero trasparenti, prive di muretto fuori terra, con esclusione di elementi prefabbricati cementizi.
6. Le costruzioni, preesistenti insistenti negli spazi di rispetto ai sensi della presente norma, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione secondo le procedure prescritte dalla normativa vigente.
7. Gli spazi di rispetto degli impianti di cui alla lettera e) del precedente comma 1 sono costituiti dal suolo, di proprietà pubblica o privata, corrente lungo i lati delle zone destinate agli impianti stessi in ragione di:
 - m 10 dal punto di captazione (fascia di tutela assoluta);
 - m 200 dal punto di captazione (seconda fascia di tutela).
 In esse valgono le prescrizioni del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e sono normati rispettivamente dall'articolo 21 delle presenti Norme.

Art. 68 Elettrodotti, impianti e cabine di trasformazione dell'energia elettrica

1. Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme speciali:
 - il volume delle cabine non viene computato nel calcolo dell'edificazione consentita;
 - la superficie coperta delle cabine non viene computata al fine del rapporto di copertura;
 - le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste, con altezza fuori terra non superiore a m 3,50 salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposti da comprovati motivi tecnici per i quali l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta;

- le cabine possono essere costruite nelle zone di rispetto stradale, come previsto dalla circolare del Ministero Lavori Pubblici n. 5980 del 30.12.1970.
2. Per i limiti edificatori, in prossimità degli impianti e nelle aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree ad alta tensione, va rispettata la seguente normativa di riferimento:
 - Decreto Ministeriale 21 marzo 1988 e s.m.i., recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
 - Legge n. 36/2001, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
 - D.P.C.M. 8 luglio 2003, recante limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti;
 - Circolare del Ministero dell'Ambiente prot. DSA/2004/25291 del 15.11.2004, recante la metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'articolo 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003.
 3. Per le linee a tensione inferiore a 132 kV le distanze dei fabbricati sono quelle indicate dalla norma CEI 11-4, per le linee aeree e dalla norma CEI 11-17, per le linee sotterranee.
 4. In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità delle linee elettriche, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accessi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli enti gestori delle linee.
 5. La realizzazione di nuovi elettrodotti o la modifica di quelli esistenti è sottoposta a procedura di VIA o altra procedura sostitutiva, che devono contenere la valutazione di impatto elettromagnetico atta a dare evidenza del rispetto degli obiettivi di qualità di 3 uT.

Art. 69 Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione

1. Gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, ove non esclusi, per esigenze paesistico-ambientali, dalle norme specifiche delle diverse articolazioni del territorio, sono soggetti a controllo paesistico dell'inserimento in rapporto alle preesistenze e al contesto e sono ammessi solo in posizioni con il minore impatto visivo possibile dei manufatti, evitando superfici metalliche riflettenti e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.
2. Per tali interventi si dovrà attenersi ai criteri dettati dal vigente Regolamento Comunale per l'installazione di Impianti per le Telecomunicazioni e la Radio Televisione, dal PTPR (volume 7, capitolo 3) e da quanto indicato nella D.G.R. n. 7/7351 del 11.12.2001.

Titolo VIII – Vincoli speciali e limitazioni

Art. 70 Norme relative alla problematica del rumore

1. Per tutte le problematiche di carattere acustico, ed in particolare per le disposizioni relative alla classificazione acustica del territorio, alle prescrizioni in materia di clima acustico nelle trasformazioni territoriali, nonché ai requisiti acustici passivi degli edifici, si fa riferimento ai disposti del Piano comunale di Zonizzazione acustica, oltre che alle previsioni normative nazionali e regionali vigenti in materia.
2. Ai sensi dell'articolo 8 comma 4 della Legge n. 447/1995 e s.m.i., le domande per il rilascio di concessioni edilizie per nuovi impianti ed infrastrutture relativi ad unità produttive, sportive, ricreative ed a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, i provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili e infrastrutture, nonché le domande di licenza di autorizzazione o all'esercizio di attività produttive, devono prevedere una documentazione di previsione di impatto acustico, se vicine ad aree residenziali.
3. Ai sensi dell'articolo 8 comma 3 della Legge n. 447/1995 e s.m.i., dovrà essere obbligatoriamente prodotta la valutazione di clima acustico per i nuovi insediamenti residenziali in prossimità di:
 - strade di tipo A, B, C, D, E, F come definite dal D.P.R. n. 495/1992 e s.m.i.;
 - discoteche;
 - circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati impianti o macchine rumorosi;
 - impianti sportivi e ricreativi.
4. In particolare, per le ferrovie si segnala che la fascia di pertinenza per il rumore è definita nell'articolo 3b del D.P.R. n. 459/1998 e s.m.i. (fascia A entro i 100 m, fascia B entro i 250 m). Nella redazione della valutazione di clima acustico, relativamente alla realizzazione di case al confine con aree industriali è opportuno tenere in considerazione nella medesima la presenza delle attività in essere e/o previste.
5. Ai sensi dell'articolo 5 comma 3 della Legge Regionale n. 13/2001, si precisa che la documentazione di previsione di impatto e di clima acustico dovrà essere conforme ai criteri stabiliti dalla Giunta Regionale (D.G.R. n. 7/8313 del 08.03.2002) e sottoposte al parere di ARPA da parte dei progettisti o dei soggetti titolari delle opere.

Art. 71 Norme di carattere igienico-sanitario e rapporti con il Regolamento Locale d'Igiene

1. Gli interventi dovranno essere conformi a quanto disposto dal Regolamento Locale d'Igiene.
2. Oltre che nei disposti degli articoli per le aree agricole delle presenti Norme, la normativa relativa agli allevamenti esistenti e di progetto, a rapporti e distanze con gli ambiti edificati è definita da ogni provvedimento in materia di tutela sanitaria e salubrità ambientale emanato dall'ASL della Provincia di Lodi ovvero dagli altri organismi sovralocali preposti, anche in considerazione di quanto riportato nelle Linee Guida Regionali "Criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" (D.D.G. Sanità n. 20109 del 29.12.2005, pubblicato sul B.U.R.L n. 6 del 10.02.2006 – 3° Supplemento Straordinario).

Art. 72 Siti da assoggettare a bonifica

1. Come da normativa nazionale vigente in materia, si definisce sito da bonificare quel sito che presenta livelli di contaminazione o alterazioni chimiche, fisiche o biologiche del suolo o del sottosuolo o delle acque superficiali o delle acque sotterranee tali da determinare un pericolo per la salute pubblica o per l'ambiente naturale o costruito.
2. L'inserimento di un'area nell'anagrafe dei siti da bonificare, e la sua conseguente perimetrazione negli elaborati cartografici dello strumento urbanistico, comporta che gli interventi edilizi siano subordinati a preventiva bonifica dell'area. In caso di mutamenti di destinazione d'uso di aree produttive in dismissione, o di segnalazione di aree sulle quali

l'attività antropica si suppone possa aver provocato potenziali contaminazioni, si prevedono opportune indagini preliminari finalizzate all'accertamento del grado di contaminazione delle matrici ambientali. Si riporta nella seguente tabella l'elenco dei siti attualmente assoggettati a tale procedura ai sensi della Parte IV del Titolo V del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.:

<i>identificazione del sito</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Attività svolta</i>
Chemitrust S.r.l. (ex Debat Chimica)	Via M. Borsa	chimica-farmaceutica
GM Immobiliare S.r.l. (ex Bakelite)	Via M. Buonarroti	chimica

3. Per il riutilizzo di un'area dismessa il rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi edilizi è subordinato al preventivo accertamento della compatibilità delle caratteristiche qualitative di suolo e del sottosuolo con la specifica destinazione d'uso del sito, mediante la realizzazione di piani di indagini preliminari da eseguirsi in accordo con il Dipartimento ARPA territorialmente competente.
4. Qualora gli accertamenti preliminari evidenzino superamenti delle CSC di cui al Titolo V - Parte IV - del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. devono essere attivate tutte le procedure previste dal medesimo Decreto.
5. Nelle aree dove sia stata effettuata un'analisi di rischio ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e siano state individuate delle CSR (concentrazioni soglia di rischio), per le operazioni che comportino una modifica dello stato dei luoghi che coinvolgano il sottosuolo o portino ad un aumento delle superfici edificate, deve essere prevista una preliminare valutazione con gli Enti competenti in merito alla conformità con l'analisi di rischio già eseguita o la necessità di modifica e/o implementazione della stessa.

Art. 73 Aziende RIR (rischio di incidente rilevante)

1. Gli elaborati grafici del Piano delle Regole individuano la fascia di rispetto di m 400 da un insediamento RIR ubicato nel limitrofo Comune di Fombio.
2. All'interno della suddetta fascia di rispetto è ammessa esclusivamente lo svolgimento della attività agricola.

Art. 74 Impianti fotovoltaici

1. L'installazione di impianti di produzione di energia elettrica ricavata da pannelli fotovoltaici nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili al loro esercizio dovranno rispettare le normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio storico artistico.
2. Gli impianti e le installazioni per la produzione di energia elettrica da fonte solare si distinguono in:
 - Impianti fotovoltaici:
 - *Ftv I/1*: impianto integrato installato sul tetto di edifici esistenti senza modificarne la sagoma;
 - *Ftv I/2*: impianto integrato installato sui tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda o aderente alla superficie degli edifici medesimi e i cui componenti modificano la sagoma degli edifici medesimi;
 - *Ftv PI/1*: impianto parzialmente integrato aderente al tetto e che rispetta tutte le condizioni di cui all'art. 11, D. Lgs. n. 115/2008;
 - *Ftv PI/2*: impianto parzialmente integrato che non rispetta tutte le condizioni di cui all'art. 11, D. Lgs. n. 115/2008;
 - *Ftv NI/1*: impianto non integrato ubicato al suolo < 20Kw;
 - *Ftv NI/2*: impianto non integrato ubicato al suolo > 20kW.
 - Sono altresì impianti fotovoltaici le seguenti installazioni:
 - *Serre fotovoltaiche*: installazioni nelle quali i moduli fotovoltaici costituiscono gli elementi costruttivi della copertura o delle pareti di manufatti adibiti a serre dedicate alle coltivazioni agricole o alla floricultura. La struttura della serra, in metallo, legno o muratura, deve essere chiusa (la chiusura può eventualmente essere stagionalmente

rimovibile), fissa ed ancorata al terreno. I moduli, ovvero la porzione di copertura della serra in cui essi sono integrati, devono avere una distanza minima dal suolo di m 2,00.

- *Pensiline fotovoltaiche*: installazioni aperte sui quattro lati nelle quali la struttura accessoria è posta a copertura di parcheggi e possono coprire unicamente gli stalli di sosta e non le corsie di transito. La porzione di copertura della pensilina in cui essi sono integrati deve avere una distanza minima dal suolo minima di m 2,00 e non superare i m 2,60.
 - *Tettoie fotovoltaiche*: installazione nelle quali la struttura è posta a copertura di ambienti esterni agli edifici formata da spioventi che poggiano sul muro degli edifici stessi. I moduli, ovvero la porzione di copertura della tettoia in cui essi sono integrati, devono avere una distanza minima dal suolo di m 2,00.
3. Sono sottoposti alle seguenti procedure autorizzative:
- *Ftv I/1* – comunicazione semplice preventiva da parte del proponente;
 - *Ftv I/2* – Permesso di costruire Denuncia di Inizio Attività (DIA), oltre alla autorizzazione paesaggistica se ricadente in zona vincolata;
 - *Ftv PI/1* – comunicazione semplice preventiva da parte del proponente;
 - *Ftv PI/2* – Permesso di costruire Denuncia di Inizio Attività (DIA), oltre all'autorizzazione paesaggistica se ricadente in zona vincolata, inoltre se l'intervento è sottoposto a VIA è necessario il parere Regionale.
4. Gli impianti e le installazioni per la produzione di energia elettrica da fonte solare possono essere installati nei vari Ambiti previsti nel presente PdR secondo le seguenti disposizioni:
- Ambito N – Classe 1 di cui al precedente art. 43.3 - nessuna installazione;
 - Ambito N – Classe 2 e 3 di cui ai precedenti artt. 43.4 e 43.5 – installazione di impianti parzialmente o totalmente integrati (*FtvI/1*) a condizione che non vengano esposti su falde degli edifici affacciate su spazi pubblici;
 - Ambito R – Sub Ambito R1 di cui al precedente art. 44.3 incluso nel perimetro delimitante il Nucleo di Antica Formazione – installazione di impianti parzialmente o totalmente integrati (*FtvI/1*) a condizione che non vengano esposti su falde degli edifici affacciate su spazi pubblici;
 - Ambito R di cui al precedente art. 44 – installazione di impianti parzialmente o totalmente integrati con potenza non superiore a 20 KW (*FtvI/1*, *FtvI/2*, *FtvP/1*, *FtvP/2*);
 - Ambiti produttivi P di cui al precedente art. 46 – installazione di impianti parzialmente o totalmente integrati su edifici (*FtvI/1*, *FtvI/2*, *FtvP/1*, *FtvP/2*), pensiline e tettoie fotovoltaiche. Nessuna installazione di impianti non integrati a terra (*FtvNI/1*, *FtvNI/2*);
 - Ambiti agricoli E di cui al precedente art. 51 – installazione di impianti parzialmente o totalmente integrati su edifici esistenti (*FtvI/1*, *FtvI/2*, *FtvP/1*, *FtvP/2*), di serre e tettoie fotovoltaiche solo se inserite nelle aree già utilizzate per la conduzione del fondo. Nessuna installazione di impianti non integrati a terra (*FtvNI/1*, *FtvNI/2*).
 - Ambiti a attrezzature e servizi di cui al precedente art. 57:
 - inclusi nel perimetro delimitante il Nucleo di Antica Formazione (NAF): installazione di impianti parzialmente o totalmente integrati (*FtvI/1*);
 - esterni al perimetro delimitante il Nucleo di Antica Formazione (NAF): installazione di impianti parzialmente o totalmente integrati (*FtvI/1*, *FtvI/2*, *FtvP/1*, *FtvP/2*), di pensiline e tettoie fotovoltaiche.
5. Tutti gli impianti fotovoltaici parzialmente o totalmente integrati non devono alterare la sagoma dell'edificio, l'inclinazione, le sporgenze e l'orientamento della falda. La superficie dell'impianto non deve essere superiore a quella del tetto su cui viene realizzato. Tutte le strutture fotovoltaiche dovranno rispettare la tipologia degli edifici esistente, nonché il contesto ambientale in cui sono inserite.
6. Trattandosi di interventi di nuova costruzione i suddetti impianti/strutture, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e.5) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e dall'articolo 27, comma 1, lettera e.5), della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., sono sottoposte all'obbligo dell'ottenimento dell'apposito titolo abilitativo.
7. Essendo subordinate alla disciplina edilizia e urbanistica stabilita per i vari Ambiti presenti nel PdR, ed in particolare ai parametri che definiscono le superfici coperte, le Slp, i volumi, nonché alle distanze dai confini e dai fabbricati, tutte le proposte di intervento, ad

eccezione della comunicazione semplice, sono sottoposte al parere obbligatorio della Commissione Edilizia.

Art. 75 Gestione acque meteoriche

1. Per acque meteoriche si intendono le acque provenienti dalle coperture e dalle superfici scolanti (quali gronde, piazzali, ecc.).
2. Per un uso sostenibile del ciclo delle acque si deve provvedere ad integrare ed ottimizzare l'approvvigionamento di acque, in particolare riutilizzando le acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi. Si deve inoltre, al fine di limitare le criticità ambientali, minimizzare le superfici scolanti, limitando le zone pavimentate ed incrementando le percentuali di aree a verde e semipermeabili (ad esempio autobloccanti).
3. Il recapito delle acque meteoriche può essere:
 - il riutilizzo ai fini non potabili (irrigazione, ecc.);
 - il suolo e/o il sottosuolo, tramite disperdimento superficiale, se il sottosuolo ha sufficiente permeabilità, da accertare preliminarmente con apposite prove di percolazione;
 - un corso d'acqua superficiale o un colatore irriguo, previo preventivo parere dell'Ente curatore della roggia.

Appendice

Allegato 1 alla Relazione Illustrativa del DdP

Schede Ambiti di Trasformazione

Il Piano Attuativo dovrà comprendere la verifica della capacità dell'impianto di depurazione e la presenza di vincoli idrogeologici, ambientali e/o amministrativi (con chiarimento relativo alla presenza o meno di pozzo pubblico a sud).

AT.R01 – Viale Medaglie d’Oro

Ambito di trasformazione a prevalente destinazione residenziale

L’area si trova lungo il confine con il Comune di Fombio (frazione Retegno), sul lato sud-ovest, contigua all’ambito destinato alla nuova Fiera. Attualmente tutta la zona è occupata da coltivazioni.



[La perimetrazione che evidenzia l’ambito nella fotografia è da ritenersi puramente indicativa]

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		
Superficie territoriale [St]	mq	32.000
Superficie fondiaria [Sf]	mq	16.000
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	0,30
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	0,60
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	0,90
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	1,80
Superficie lorda di pavimento [Slp]	mq	9.600
Volume [V]	mc	28.800
Area destinata a servizi:		
- da realizzare all'interno e cedere gratuitamente al Comune (quota parcheggi/verde)	mq	12.000 (nota 1)
- viabilità	mq	4.000
Numero massimo di piani fuori terra		
	n.	2
Rapporto di copertura [Re]	%	35,00
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	30,00
Altezza massima [Hmax]	m	7,50

VOCAZIONE FUNZIONALE			
	SI	NO	NOTE
Residenza	X		
Attività del settore commerciale			
esercizi di vicinato	X		
medie strutture di vendita non alimentari		X	
grandi strutture di vendita		X	
Attività del settore terziario			
servizi direzionali e professionali	X		
Attività produttive e artigianali			
produttivo		X	
artigianale		X	
artigianato di servizio	X		

NOTE:
1) superficie a servizi da reperire totalmente all'interno dell'ambito di cui mq 10.000 destinati a ambiti di trasformazione a verde a valenza paesistica ambientale e mq 2.000 a parcheggio pubblico

PRESCRIZIONI:
1) per la vicinanza con azienda a rischio di incidente rilevante (RIR), deve essere effettuata la valutazione previsionale di clima acustico, tenendo altresì in considerazione l'impatto acustico della nuova viabilità prevista

AT.R02 – Via Brini

Ambito di trasformazione a prevalente destinazione residenziale

L'area si trova al margine del centro abitato di Codogno, quartiere San Giorgio, vicina ad un'ampia area destinata a parco pubblico (Zinghetto).



[La perimetrazione che evidenzia l'ambito nella fotografia è da ritenersi puramente indicativa]

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		
Superficie territoriale [St]	mq	15.000
Superficie fondiaria [Sf]	mq	11.000
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	0,30
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	0,40
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	0,90
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	1,20
Superficie lorda di pavimento [Slp]	mq	4.500
Volume [V]	mc	13.500
Area destinata a servizi:		
- da realizzare e cedere gratuitamente al Comune (quota parcheggi/verde)	mq	2.400 (nota 1)
- viabilità	mq	1.600
Numero massimo di piani fuori terra		
	n.	2
Rapporto di copertura [Re]	%	35,00
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	20,00
Altezza massima [Hmax]	m	7,50

VOCAZIONE FUNZIONALE			
	SI	NO	NOTE
Residenza	X		(nota 2)
Attività del settore commerciale			
esercizi di vicinato		X	
medie strutture di vendita non alimentari		X	
grandi strutture di vendita		X	
Attività del settore terziario			
servizi direzionali e professionali		X	
Attività produttive e artigianali			
produttivo		X	
artigianale		X	
artigianato di servizio		X	

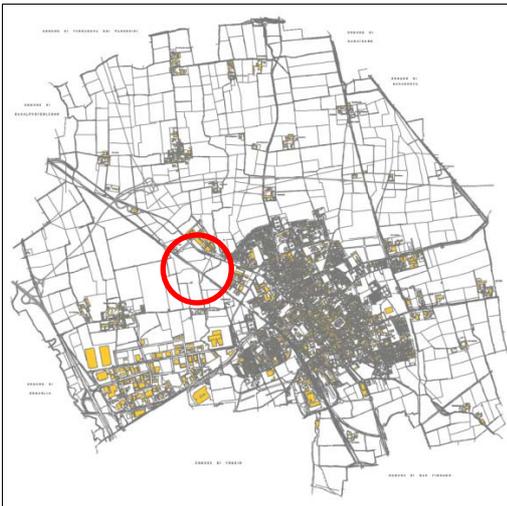
NOTE:
1) superficie a servizi mq 2.400 da reperire: - all'interno dell'ambito mq 400 destinati a parcheggio pubblico - all'esterno dell'ambito mq 2.000 individuati nell'ambito AV01 destinati a verde
2) l'intero ambito è destinato a Piano di Zona (PZ) ex Legge n. 167/1962

PRESCRIZIONI:
1) deve essere effettuata la valutazione previsionale di clima acustico, tenendo in considerazione l'impatto acustico della nuova viabilità prevista

AT.P/C03 – Viale Leonardo da Vinci

Ambito di trasformazione a destinazione produttiva/commerciale

L'area si trova al margine sud ovest del centro abitato, tra la ferrovia e una zona produttiva, nella direzione dell'edificato di Casalpusterlengo. L'ambito prevede interventi di viabilità di collegamento a servizio della nuova zona.



[La perimetrazione che evidenzia l'ambito nella fotografia è da ritenersi puramente indicativa]

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		
Superficie territoriale [St]: - produttivo - commerciale	mq	72.000 72.000
Superficie fondiaria [Sf]: - produttivo - commerciale	mq	49.600 42.400
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	0,30
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	---
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	---
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	---
Superficie lorda di pavimento [Slp]: - produttivo - commerciale	mq	21.600 21.600
Volume [V]	mc	---
Area destinata a servizi:		
- da realizzare all'interno e cedere gratuitamente al Comune (quota parcheggi/verde): - produttivo - commerciale	mq	7.200 10.800
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito in aree AV01 (nota 1): - produttivo - commerciale		7.200 10.800
- viabilità	mq	16.000
Numero massimo di piani fuori terra		
Rapporto di copertura [Rc]	%	50,00
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	15,00
Altezza massima [Hmax]	m	10,00

VOCAZIONE FUNZIONALE			
	SI	NO	NOTE
Residenza		X	(nota 2)
Attività del settore commerciale			
esercizi di vicinato		X	
medie strutture di vendita non alimentari	X		
grandi strutture di vendita		X	
Attività del settore terziario			
servizi direzionali e professionali	X		
Attività produttive e artigianali			
produttivo	X		
artigianale	X		
artigianato di servizio	X		

NOTE:
1) vedasi scheda ambito AV01
2) la residenza sarà autorizzabile solo nei casi previsti dalla N.T.A. del Piano delle Regole per l'ambito urbanistico di riferimento

PRESCRIZIONI:
1) per le attività più prossime alla Cascina San Paolo deve essere effettuata la valutazione previsionale di impatto acustico sull'eventuale parte abitativa della cascina stessa. Dovrà essere valutato l'impatto acustico della nuova viabilità prevista.

AT.P04 – Via Pertini

Ambito di trasformazione a destinazione produttiva

L'area è un completamento del comparto denominato Zona Industriale Mirandola e si trova nord dello stesso.



[La perimetrazione che evidenzia l'ambito nella fotografia è da ritenersi puramente indicativa]

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		
Superficie territoriale [St]	mq	14.300
Superficie fondiaria [Sf]	mq	10.700
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	0,50
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	---
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	---
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	---
Superficie lorda di pavimento [Slp]	mq	7.150
Volume [V]	mc	---
Area destinata a servizi:		
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito in aree AV01 (nota 1)	mq	2.860
- viabilità	mq	740
Numero massimo di piani fuori terra		
	n.	---
Rapporto di copertura [Rc]	%	50,00
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	15,00
Altezza massima [Hmax]	m	12,00

VOCAZIONE FUNZIONALE			
	SI	NO	NOTE
Residenza		X	(nota 2)
Attività del settore commerciale			
esercizi di vicinato		X	
medie strutture di vendita non alimentari		X	
grandi strutture di vendita		X	
Attività del settore terziario			
servizi direzionali e professionali		X	
Attività produttive e artigianali			
produttivo	X		
artigianale	X		
artigianato di servizio		X	

NOTE:
1) vedasi scheda ambito AV01
2) la residenza sarà autorizzabile solo nei casi previsti dalla N.T.A. del Piano delle Regole per l'ambito urbanistico di riferimento

AT.S.Gen.05 – Via Kennedy

Ambito di trasformazione a prevalente destinazione espositiva

L'area si trova all'interno del perimetro edificato tra il quartiere San Biagio e la stazione ferroviaria cittadina.



[La perimetrazione che evidenzia l'ambito nella fotografia è da ritenersi puramente indicativa]

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		
Superficie territoriale [St]	mq	126.200
Superficie fondiaria [Sf]	mq	---
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	---
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	---
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	---
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	---
Superficie lorda di pavimento [Slp]	mq	---
Volume [V]	mc	---
Area destinata a servizi interna all'ambito:		
- verde	mq	13.300
- parcheggi pubblici	mq	18.300
- impianti sportivi	mq	11.000
- viabilità	mq	17.400
Numero massimo di piani fuori terra		
	n.	---
Rapporto di copertura [Re]		
	%	---
Rapporto di permeabilità [Rp]		
	%	---
Altezza massima [Hmax]		
	m	---

VOCAZIONE FUNZIONALE			
	SI	NO	NOTE
Residenza	X		(nota 1)
Attività del settore commerciale			
esercizi di vicinato	X		
medie strutture di vendita non alimentari		X	
grandi strutture di vendita		X	
Attività del settore terziario			
servizi direzionali e professionali	X		
Attività produttive e artigianali			
produttivo		X	
artigianale		X	
artigianato di servizio	X		
impianti sportivi	X		

NOTE:
1) una parte dell'ambito (circa mq 10.000 di St) potrà essere destinata a Piano di Zona (PZ) ex Legge n. 167/1962, in posizione da definirsi di concerto con l'Amministrazione Comunale.

Appendice

Allegato 2 alla Relazione Illustrativa del DdP

Schede Ambiti di Recupero e di Riconversione

ARi01 – Viale Leonardo da Vinci

Ambito di riconversione da produttivo a direzionale/commerciale



[La perimetrazione che evidenzia l'ambito nella fotografia è da ritenersi puramente indicativa]

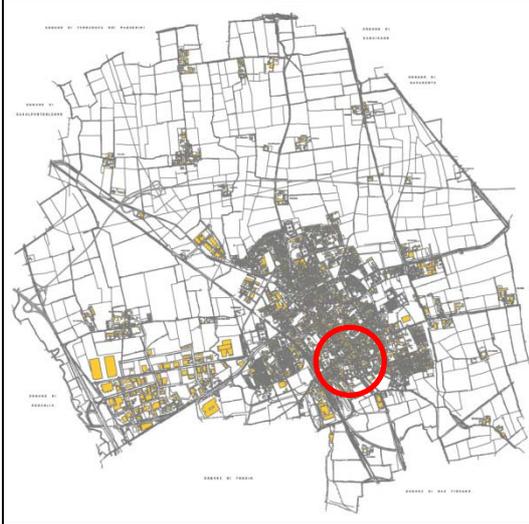
INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		
Superficie territoriale [St]	mq	9.000
Superficie fondiaria [Sf]	mq	6.300
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	0,60
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	---
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	---
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	---
Superficie lorda di pavimento [Slp]	mq	5.400
Volume [V] = (Slp x H virtuale m 3,00)	mc	16.200
Area destinata a servizi:		
- da realizzare all'interno e cedere gratuitamente al Comune (quota parcheggi/verde):	mq	2.700
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito in aree AV01 (nota 1)		2.700
- viabilità	mq	---
Numero massimo di piani fuori terra		
	n.	3
Rapporto di copertura [Rc]	%	50,00
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	15,00
Altezza massima [Hmax]	m	10,00

VOCAZIONE FUNZIONALE			
	SI	NO	NOTE
Residenza		X	(nota 2)
Attività del settore commerciale			
esercizi di vicinato	X		
medie strutture di vendita non alimentari	X		
grandi strutture di vendita		X	
Attività del settore terziario			
servizi direzionali e professionali	X		
Attività produttive e artigianali			
produttivo		X	
artigianale		X	
artigianato di servizio	X		

NOTE:
1) vedasi scheda ambito AV01
2) la residenza sarà autorizzabile solo nei casi previsti dalla N.T.A. del Piano delle Regole per l'ambito urbanistico di riferimento

ARi02 – Viale Vittorio Veneto

Ambito di riconversione da produttivo a residenziale



[La perimetrazione che evidenzia l'ambito nella fotografia è da ritenersi puramente indicativa]

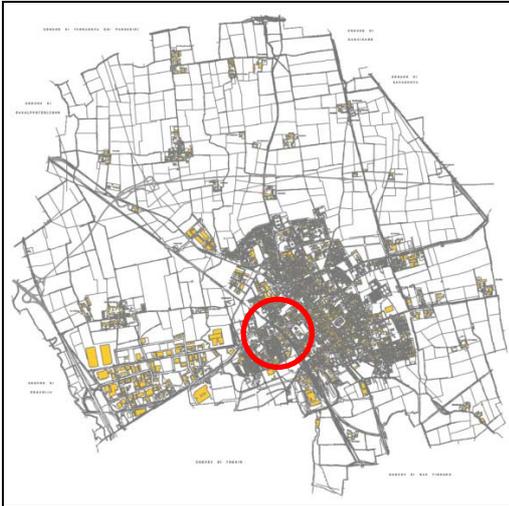
INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		
Superficie territoriale [St]	mq	11.500
Superficie fondiaria [Sf]	mq	9.400
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	0,33
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	0,40
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	0,90
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	1,20
Superficie lorda di pavimento [Slp]	mq	3.833
Volume [V] = (Slp x H virtuale m 3,00)	mc	11.500
Area destinata a servizi:		
- da realizzare all'interno e cedere gratuitamente al Comune (quota parcheggi/verde):	mq	0
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito in aree AV01 (nota 1)		2.100
- viabilità	mq	---
Numero massimo di piani fuori terra		
	n.	2
Rapporto di copertura [Re]	%	40,00
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	20,00
Altezza massima [Hmax]	m	7,50

VOCAZIONE FUNZIONALE			
	SI	NO	NOTE
Residenza	X		
Attività del settore commerciale			
esercizi di vicinato		X	
medie strutture di vendita non alimentari		X	
grandi strutture di vendita		X	
Attività del settore terziario			
servizi direzionali e professionali	X		
Attività produttive e artigianali			
produttivo		X	
artigianale		X	
artigianato di servizio	X		

NOTE:
1) vedasi scheda ambito AV01
2) edificio soggetto a vincolo SIRBEC vedi articoli 23 e 42.3

ARi03 – Via privata N. Griffini

Ambito di riconversione da produttivo a direzionale/commerciale/residenziale



[La perimetrazione che evidenzia l'ambito nella fotografia è da ritenersi puramente indicativa]

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		
Superficie territoriale [St]: - residenziale - direz./comm.	mq	3.650 3.650
Superficie fondiaria [Sf]: - residenziale - direz./comm.	mq	5.500
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	0,60
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	---
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	1,00
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	---
Superficie lorda di pavimento [Slp]: - residenziale - direz./comm.	mq	1.220 2.200
Volume [V]:	mc	10.260
Area destinata a servizi:		
- da realizzare all'interno e cedere gratuitamente al Comune (quota parcheggi/verde): - residenziale - direzionale/commerciale	mq	700 1.100
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito in aree AV01 (nota 1) oppure partecipazione in quota all'ampliamento del sottopasso pedonale del quartiere San Biagio: : - residenziale - direzionale/commerciale		0 1.100
- viabilità	mq	---
Numero massimo di piani fuori terra	n.	3
Rapporto di copertura [Rc]	%	50,00
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	15,00
Altezza massima [Hmax]	m	8,50

VOCAZIONE FUNZIONALE			
	SI	NO	NOTE
Residenza	X		
Attività del settore commerciale			
esercizi di vicinato	X		
medie strutture di vendita non alimentari	X		
grandi strutture di vendita		X	
Attività del settore terziario			
servizi direzionali e professionali	X		
Attività produttive e artigianali			
produttivo		X	
artigianale		X	
artigianato di servizio	X		

NOTE:
1) vedasi scheda ambito AV01
2) sito soggetto a procedimento di bonifica ai sensi della Parte IV del Titolo V del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

PRESCRIZIONI:
1) poiché l'ambito ricade in fascia di pertinenza acustica della ferrovia deve essere effettuata la valutazione previsionale di clima acustico per la parte residenziale ed una valutazione di impatto acustico per le nuove attività. Le residenze dovranno essere localizzate in zona più arretrata rispetto alla ferrovia.

ARi04 – Via S.F. Cabrini incrocio Viale Risorgimento

Ambito di riconversione da produttivo a direzionale/commerciale/residenziale



[La perimetrazione che evidenzia l'ambito nella fotografia è da ritenersi puramente indicativa]

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		
Superficie territoriale [St]: - residenziale - direz./comm.	mq	3.100 3.000
Superficie fondiaria [Sf]: - residenziale - direz./comm.	mq	---
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	---
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	---
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	---
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	---
Superficie lorda di pavimento [Slp]: - residenziale - direz./comm.	mq	2.650 3.000
Volume [V]:]: - residenziale - direz./comm	mc	8.000 12.000
Area destinata a servizi:		
- da realizzare all'interno e cedere gratuitamente al Comune (quota parcheggi/verde, vedasi (nota 1): - residenziale - direzionale/commerciale	mq	1.600 3.000
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito in aree AV01: - residenziale - direzionale/commerciale		0 0
- viabilità	mq	---
Numero massimo di piani fuori terra	n.	---
Rapporto di copertura [Rc]	%	(nota 2)
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	15,00
Altezza massima [Hmax]	m	(nota 3)

NOTE:

1) detta superficie è interamente destinata a parcheggio pubblico (corrispondente a circa 150 posti macchina) e potrà essere realizzata su più piani. Soluzione progettuale da concertarsi con l'Amministrazione Comunale.

2) 50% massimo, o esistente. Soluzione progettuale da concertarsi con l'Amministrazione Comunale.

3) esistente per i fabbricati su Via S.F. Cabrini; m 12,00 per i fabbricati in Viale Risorgimento. Soluzione progettuale da concertarsi con l'Amministrazione Comunale.

PRESCRIZIONI:

1) le destinazioni d'uso previste nell'ambito dovranno essere insediate conformemente a quanto previsto dal Piano Comunale di Zonizzazione Acustica.

VOCAZIONE FUNZIONALE			
	SI	NO	NOTE
Residenza	X		
Attività del settore commerciale			
esercizi di vicinato	X		
medie strutture di vendita non alimentari		X	
grandi strutture di vendita		X	
Attività del settore terziario			
servizi direzionali e professionali	X		
Attività produttive e artigianali			
produttivo		X	
artigianale		X	
artigianato di servizio	X		

ARi05 – Viale Vittorio Veneto

Ambito di riconversione da produttivo a residenziale



[La perimetrazione che evidenzia l'ambito nella fotografia è da ritenersi puramente indicativa]

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		
Superficie territoriale [St]	mq	4.200
Superficie fondiaria [Sf]	mq	---
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	0,80
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	---
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	2,40
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	---
Superficie lorda di pavimento [Slp]	mq	3.360
Volume [V]	mc	10.080
Area destinata a servizi:		
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito in aree AV01 (nota 1)	mq	1.775
- viabilità	mq	---
Numero massimo di piani fuori terra		
	n.	3
Rapporto di copertura [Re]	%	40,00
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	30,00
Altezza massima [Hmax]	m	8,50

VOCAZIONE FUNZIONALE			
	SI	NO	NOTE
Residenza	X		
Attività del settore commerciale			
esercizi di vicinato	X		
medie strutture di vendita non alimentari		X	
grandi strutture di vendita		X	
Attività del settore terziario			
servizi direzionali e professionali	X		
Attività produttive e artigianali			
produttivo		X	
artigianale		X	
artigianato di servizio	X		

NOTE:
1) vedasi scheda ambito AV01

PRESCRIZIONI:
1) poiché l'ambito ricade in fascia B di pertinenza della ferrovia deve essere effettuata la valutazione previsionale di clima acustico.

ARi06 – Viale Marconi

Ambito di riconversione da produttivo a commerciale



[La perimetrazione che evidenzia l'ambito nella fotografia è da ritenersi puramente indicativa]

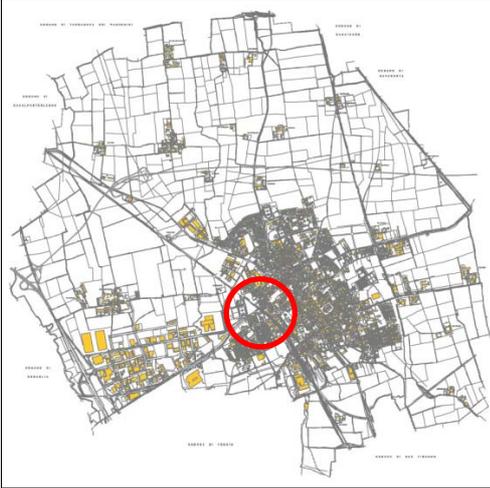
INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		
Superficie territoriale [St]	mq	15.000
Superficie fondiaria [Sf]	mq	10.500
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	0,60
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	---
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	---
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	---
Superficie lorda di pavimento [Slp]	mq	9.000
Volume [V]	mc	---
Area destinata a servizi:		
- da realizzare all'interno e cedere gratuitamente al Comune (quota parcheggi/verde):	mq	4.500
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito in aree AV01 (nota 1):		4.500
- viabilità	mq	---
Numero massimo di piani fuori terra		
Rapporto di copertura [Rc]	%	50,00
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	30,00
Altezza massima [Hmax]	m	10,00

VOCAZIONE FUNZIONALE			
	SI	NO	NOTE
Residenza		X	(nota 2)
Attività del settore commerciale			
esercizi di vicinato	X		
medie strutture di vendita non alimentari	X		
grandi strutture di vendita		X	
Attività del settore terziario			
servizi direzionali e professionali	X		
Attività produttive e artigianali			
produttivo		X	
artigianale		X	
artigianato di servizio	X		

NOTE:
1) vedasi scheda ambito AV01
2) la residenza sarà autorizzabile solo nei casi previsti dalla N.T.A. del Piano delle Regole per l'ambito urbanistico di riferimento

ARi07 – Via Borsa

Ambito di riconversione da produttivo a commerciale



[La perimetrazione che evidenzia l'ambito nella fotografia è da ritenersi puramente indicativa]

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		
Superficie territoriale [St]	mq	8.300
Superficie fondiaria [Sf]	mq	5.800
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	0,60
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	---
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	---
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	---
Superficie lorda di pavimento [Slp]	mq	5.000
Volume [V]	mc	---
Area destinata a servizi:		
- da realizzare all'interno e cedere gratuitamente al Comune (quota parcheggi/verde):	mq	2.500
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito in aree AV01 (nota 1) oppure partecipazione in quota all'ampliamento del sottopasso pedonale del quartiere San Biagio		2.500
- viabilità	mq	---
Numero massimo di piani fuori terra		
	n.	---
Rapporto di copertura [Rc]	%	50,00
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	15,00
Altezza massima [Hmax]	m	10,00

VOCAZIONE FUNZIONALE			
	SI	NO	NOTE
Residenza		X	(nota 2)
Attività del settore commerciale			
esercizi di vicinato	X		
medie strutture di vendita non alimentari		X	
grandi strutture di vendita		X	
Attività del settore terziario			
servizi direzionali e professionali	X		
Attività produttive e artigianali			
produttivo		X	
artigianale		X	
artigianato di servizio	X		

NOTE:
1) vedasi scheda ambito AV01
2) la residenza sarà autorizzabile solo nei casi previsti dalla N.T.A. del Piano delle Regole per l'ambito urbanistico di riferimento

Ari08 – Via Bassi incrocio Via Costa

Ambito di riconversione da produttivo a residenziale



[La perimetrazione che evidenzia l'ambito nella fotografia è da ritenersi puramente indicativa]

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		
Superficie territoriale [St]	mq	3.300
Superficie fondiaria [Sf]	mq	2.100
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	1,00
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	---
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	3,00
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	---
Superficie lorda di pavimento [Slp]	mq	3.300
Volume [V]	mc	9.900
Area destinata a servizi:		
- da realizzare all'interno e cedere gratuitamente al Comune (quota parcheggi/verde (nota 1))	mq	1.200
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito in aree AV01 (nota 2)		550
- viabilità	mq	---
Numero massimo di piani fuori terra		
	n.	3
Rapporto di copertura [Re]	%	40,00
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	15,00
Altezza massima [Hmax]	m	(nota 3)

VOCAZIONE FUNZIONALE			
	SI	NO	NOTE
Residenza	X		
Attività del settore commerciale			
esercizi di vicinato	X		
medie strutture di vendita non alimentari		X	
grandi strutture di vendita		X	
Attività del settore terziario			
servizi direzionali e professionali	X		
Attività produttive e artigianali			
produttivo		X	
artigianale		X	
artigianato di servizio	X		

NOTE:
1) detta superficie è interamente destinata a parcheggio pubblico (corrispondente a circa 40 posti macchina) e potrà essere realizzata su più piani. Soluzione progettuale da concertarsi con l'Amministrazione Comunale.
2) vedasi scheda ambito AV01
3) m 7,00 per i fabbricati insistenti a Vicolo Montecucco; m 10,00 per i fabbricati in fregio a Via Bassi. Soluzione progettuale da concertarsi con l'Amministrazione Comunale.

Ari09 – Via Pedrazzini Guaitamacchi

Ambito di riconversione da produttivo a residenziale



[La perimetrazione che evidenzia l'ambito nella fotografia è da ritenersi puramente indicativa]

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		
Superficie territoriale [St]	mq	5.600
Superficie fondiaria [Sf]	mq	5.600
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	0,33
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	---
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	---
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	1,00
Superficie lorda di pavimento [Slp]	mq	1.850
Volume [V]	mc	5.600
Area destinata a servizi:		
- da realizzare all'interno e cedere gratuitamente al Comune (quota parcheggi/verde):	mq	0
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito in aree AV01 (nota 1):		1.000
- viabilità	mq	---
Numero massimo di piani fuori terra		
	n.	2
Rapporto di copertura [Rc]	%	35,00
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	30,00
Altezza massima [Hmax]	m	7,50

VOCAZIONE FUNZIONALE			
	SI	NO	NOTE
Residenza	X		
Attività del settore commerciale			
esercizi di vicinato		X	
medie strutture di vendita non alimentari		X	
grandi strutture di vendita		X	
Attività del settore terziario			
servizi direzionali e professionali		X	
Attività produttive e artigianali			
produttivo		X	
artigianale		X	
artigianato di servizio	X		

NOTE:
1) vedasi scheda ambito AV01

ARe10 – Via Barattieri incrocio Via Gattoni

Ambito di recupero da residenziale a residenziale



[La perimetrazione che evidenzia l'ambito nella fotografia è da ritenersi puramente indicativa]

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		
Superficie territoriale [St]	mq	1.200
Superficie fondiaria [Sf]	mq	1.200
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	1,00
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	---
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	---
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	3,00
Superficie lorda di pavimento [Slp]	mq	1.200
Volume [V]	mc	3.600
Area destinata a servizi:		
- da realizzare all'interno e cedere gratuitamente al Comune (quota parcheggi/verde):	mq	0
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito in aree AV01 (nota 1):		636
- viabilità	mq	---
Numero massimo di piani fuori terra		
	n.	2
Rapporto di copertura [Rc]	%	40,00
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	15,00
Altezza massima [Hmax]	m	(nota 2)

VOCAZIONE FUNZIONALE			
	SI	NO	NOTE
Residenza	X		
Attività del settore commerciale			
esercizi di vicinato	X		
medie strutture di vendita non alimentari		X	
grandi strutture di vendita		X	
Attività del settore terziario			
servizi direzionali e professionali	X		
Attività produttive e artigianali			
produttivo		X	
artigianale		X	
artigianato di servizio	X		

NOTE:
1) vedasi scheda ambito AV01
2) pari alle altezze esistenti

ARi11 – Via Mascagni

Ambito di riconversione da produttivo a residenziale



[La perimetrazione che evidenzia l'ambito nella fotografia è da ritenersi puramente indicativa]

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		
Superficie territoriale [St]	mq	6.000
Superficie fondiaria [Sf]	mq	6.000
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	0,33
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	---
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	---
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	1,00
Superficie lorda di pavimento [Slp]	mq	2.000
Volume [V]	mc	6.000
Area destinata a servizi:		
- da realizzare all'interno e cedere gratuitamente al Comune (quota parcheggi/verde):	mq	0
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito in aree AV01 (nota 1):		1.060
- viabilità	mq	---
Numero massimo di piani fuori terra		
	n.	2
Rapporto di copertura [Rc]	%	40,00
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	15,00
Altezza massima [Hmax]	m	7,50

VOCAZIONE FUNZIONALE			
	SI	NO	NOTE
Residenza	X		
Attività del settore commerciale			
esercizi di vicinato	X		
medie strutture di vendita non alimentari		X	
grandi strutture di vendita		X	
Attività del settore terziario			
servizi direzionali e professionali	X		
Attività produttive e artigianali			
produttivo		X	
artigianale		X	
artigianato di servizio	X		

NOTE:
1) vedasi scheda ambito AV01

ARe12 – Via Vittorio Emanuele

Ambito di recupero da residenziale a residenziale



[La perimetrazione che evidenzia l'ambito nella fotografia è da ritenersi puramente indicativa]

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		
Superficie territoriale [St]	mq	1.800
Superficie fondiaria [Sf]	mq	1.800
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	1,00
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	---
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	---
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	3,00
Superficie lorda di pavimento [Slp]	mq	1.800
Volume [V]	mc	5.400
Area destinata a servizi:		
- da realizzare all'interno e cedere gratuitamente al Comune (quota parcheggi/verde):	mq	0
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito in aree AV01 (nota 1):		954
- viabilità	mq	---
Numero massimo di piani fuori terra		
	n.	3
Rapporto di copertura [Rc]	%	50,00
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	15,00
Altezza massima [Hmax]	m	(nota 2)

VOCAZIONE FUNZIONALE			
	SI	NO	NOTE
Residenza	X		
Attività del settore commerciale			
esercizi di vicinato	X		
medie strutture di vendita non alimentari		X	
grandi strutture di vendita		X	
Attività del settore terziario			
servizi direzionali e professionali	X		
Attività produttive e artigianali			
produttivo		X	
artigianale		X	
artigianato di servizio	X		

NOTE:
1) vedasi scheda ambito AV01
2) pari alle altezze esistenti

Appendice

Allegato 3 alla Relazione Illustrativa del DdP

Schede Aree Verdi (AV)

AV01 – Via Mulini della Mulazzana



[La perimetrazione che evidenzia l'ambito nella fotografia è da ritenersi puramente indicativa]

DESCRIZIONE DELL'AREA

Trattasi di grande area verde a valenza ambientale di connessione tra le aree a verde urbano e gli elementi naturali della campagna.

L'area protegge e tutela la vecchia strada dei Mulini della Mulazzana, destinata a pista ciclopedonale; al fine di accrescere il patrimonio verde della città ne è prevista l'acquisizione, garantendo così una valorizzazione ambientale e del paesaggio.

ESTENSIONE DELL'AREA

mq 57.000

MODALITA' DI REALIZZAZIONE

L'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale è rimessa prioritariamente all'istituto dell'esproprio, utilizzando i proventi delle monetizzazioni delle aree destinate a servizi derivanti dagli Ambiti di Riconversione (ARi) e di Recupero (ARe).

Alternativamente, i recuperandi potranno cedere direttamente all'Amministrazione Comunale il corrispettivo in mq di area ottenuto dividendo l'importo da monetizzare per il valore al mq dell'area stessa, stimato dall'Ufficio Tecnico comunale secondo la seguente formula:

$$A = IM : Va$$

dove:

A = area da cedere, calcolata in mq

IM = importo delle monetizzazioni da versare, espresso in €

Va = valore dell'area da cedere, espresso in €/mq