



COMUNE DI CASELLE LURANI

PROVINCIA DI LODI

P.G.T.

Piano di Governo del Territorio

Redatto ai sensi della Legge Urbanistica Regionale 14 Marzo 2005 n.12 e s.m.i.

Strumento: **Piano delle Regole**

Aggiornamento: Luglio 2012

Elaborato: **Apparato Normativo**

ID Elaborato

PdR_01

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art.13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

Adottato	con Delibera di Consiglio Comunale	n. 28 del 18/11/2011
Approvato	con Delibera di Consiglio Comunale	n. del 2012
Pubblicazione	B.U.R.L. n. del 2012, Serie	

Sindaco	Prof. Sergio Rancati
Segretario Comunale	Dott. Francesco Iuculano
Responsabile del Procedimento	Arch. Camillo Cugini

PROGETTISTA: **RTP POLIS-PAN**
Arch. Antonio Scorletti
Pian. Chiara Panigatta



Sede RTP POLIS-PAN

Via della Selvagrega n. 10 – 26900 LODI, c/o Studio di Architettura,
Ingegneria e Urbanistica Arch. Antonio Scorletti e Associati

Tel. 0371 421992
Fax 0371 422449
e-mail: studio@polis.lo.it

INDICE GENERALE

TITOLO I – NORME DEL PIANO DELLE REGOLE	5
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI	5
Articolo 1 – Natura e contenuti	5
Articolo 2 - Campo di applicazione	5
Articolo 3 - Elaborati costitutivi del PdR	6
Articolo 4 - Deroghe	7
Articolo 5 - Contrasto con il PdR.....	8
Articolo 6 - Area di pertinenza e utilizzazione degli Indici	8
Articolo 7 - Opere di urbanizzazione.....	10
CAPO II – MODALITÀ DI ATTUAZIONE	12
Articolo 8 – Modalità di attuazione del PGT	12
Articolo 9 – Strumenti di pianificazione attuativa: Piani e Programmi	12
Articolo 10 - Interventi diretti – comunicazione e titolo abilitativo semplice	17
Articolo 11 – Progetti di opere pubbliche	19
Articolo 12 - Incentivazione.....	20
Articolo 13 – Monitoraggio VAS.....	21
CAPO III - PARAMETRI URBANISTICI	22
Articolo 14 - Definizioni e parametri urbanistici	22
Articolo 15 - Distanze	28
Articolo 16 – Definizioni tipologiche ed edilizie	31
CAPO IV - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE.....	34
Articolo 17 - Destinazione d'uso e Famiglie d'uso	34
Articolo 18 – Edificabilità e uso del suolo	36
Articolo 19 – Classificazione del territorio in ambiti urbanistici e mutamenti di destinazione d'uso	36
Articolo 20 – Nucleo di Antica Formazione: individuazione e caratteristiche	37
Articolo 21 – Nucleo di Antica Formazione: modalità di attuazione e di intervento	39
Articolo 22 – Nuclei Cascinali urbani ed Ambiti soggetti a Pianificazioni attuative all'interno del Nucleo di Antica Formazione (ARU e ARTU).....	43
Articolo 23 – Tessuto urbano consolidato: individuazione e caratteristiche.....	44
Articolo 24 – Tessuto urbano consolidato: modalità di intervento	45
Articolo 25 – Nuclei produttivi: individuazione e caratteristiche	47
Articolo 26 – Nuclei produttivi: modalità di intervento.....	48
Articolo 27 – Insediamenti residenziali o produttivi consolidati in ambiti agricoli: definizione ed interventi ammissibili	49
Articolo 28 – Aree e Attrezzature della città pubblica: individuazione, caratteristiche e modalità di intervento	50
Articolo 29 – Ambiti agricoli: individuazione e caratteristiche	51
Articolo 30 - Ambiti agricoli produttivi: modalità di intervento	56
Articolo 31 - Ambiti agricoli periurbani: modalità di intervento.....	61
Articolo 32 – Ambiti agricoli di interesse paesistico-ambientale: modalità di intervento	62
Articolo 33 – Ambiti di Valorizzazione Ambientale	63
Articolo 34 – Valutazione dell'impatto argoforestale e Fasce di mitigazione.....	64

CAPO V – DISCIPLINA DEL RECUPERO EDILIZIO E ABITATIVO E DEL RISPARMIO ENERGETICO	66
.....	66
Articolo 35 – Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	66
Articolo 36 – Norme in materia di “risparmio energetico”.....	67
CAPO VI – LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA’	69
Articolo 37 – Infrastrutture per la mobilità: individuazione e caratteristiche.....	69
Articolo 38 – Interventi sulle infrastrutture per la mobilità.....	70
Articolo 39 - Impianti al servizio delle infrastrutture per la mobilità	72
CAPO VII – VINCOLI, SALVAGUARDIE E AREE SOTTOPOSTE A TUTELA E BONIFICA	69
Articolo 40 - Aree di tutela e fasce di rispetto	74
Articolo 40bis - Norme di Coordinamento con il Piano di Indirizzo Forestale.....	86
Articolo 41 – Aree sottoposte a bonifica.....	88
CAPO VIII – COORDINAMENTO INTERDISCIPLINARE E NORMA TRANSITORIA	91
Articolo 42 – Finalità e campo di applicazione	91
Articolo 43 - Durata del Periodo Transitorio ed efficacia delle Discipline Transitorie	91
Articolo 43bis - Pianificazioni Attuative approvate ma non Convenzionate	91
Articolo 43.ter - Circolazione dei diritti edificatori acquisiti antecedentemente all'adozione del PGT	92
Articolo 44 – Adempimenti successivi all'entrata in vigore del PGT	94
Articolo 45 – Coordinamento con il Regolamento del Verde Pubblico e Privato comunale	94
Articolo 46 – Esame della Componente Paesistica dei Progetti	95
TITOLO II - AMBITI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA.....	96
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI	96
Articolo 47 – Criteri di determinazione dei Dati generali del comparto.....	96
Articolo 48 – Gradi di prescrittività delle indicazioni contenute del PGT e dalle Schede d'Ambito (schede norma)	96
Articolo 49. Modalità di attuazione degli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa ..	97
Articolo 50. Contenuti dell'Accordo preliminare.....	98
CAPO II – AMBITI DI RECUPERO URBANO – ARU	100
Articolo 51 – Elenco degli ARU individuati ed indicazioni generali	100
CAPO II – AMBITI DI RICOMPOSIZIONE DEL TESSUTO URBANO – ARTU	115
Articolo 52 – Elenco degli ARTU individuati ed indicazioni generali.....	115

LEGENDA DELLE ABBREVIAZIONI E DEI SIMBOLI

Strumenti di Pianificazione Territoriale

PTR – Piani Territoriale Regionale
PTA – Piano Territoriale d' Area
PTC – Piano Territoriale di Coordinamento
PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PGT – Piano di Governo del Territorio
 DdP – Documento di Piano
 PdS – Piano dei Servizi
 PdR – Piano delle Regole
 CP – Componente Paesistica
 QC – Quadro Conoscitivo
VAS – Valutazione Ambientale Strategica
D.d.In – Documento di Inquadramento

Strumenti di Pianificazione Settoriale

PPR – Piano Paesistico Regionale
PIF – Piano di Indirizzo Forestale
PAT – Piano Agricolo Triennale

Strumenti Negoziati ed Attuativi

AdP – Accordo di Programma
AdPQ – Accordo di Programma Quadro
PdI – Protocollo di Intesa
PII – Programma Integrato di Intervento
PL – Piano di Lottizzazione
PR – Piano di Recupero

Titoli Abilitativi, Interventi speciali, altri Documenti

PdC – Permesso di Costruire
 PdCC – Permesso di Costruire Convenzionato
 PdCS – Permesso di Costruire Semplice
DIA – Denuncia di Inizio Attività
AP – Autorizzazione Paesistica
IdRS – Istanza di Recupero Sottotetto
R.E. – Regolamento Edilizio
All.A - "CP" – Allegato A "Componente Paesistica del PGT"
R.L.I. – Regolamento Locale di Igiene

Altre abbreviazioni e simboli

art. – articolo
artt. – articoli
BURL – Bollettino Ufficiale Regione Lombardia
C.C. – Consiglio Comunale
C.P. – Consiglio Provinciale
C.R. – Consiglio Regionale
C.U.E.C – Commissione Urbanistica ed Edilizia Comunale
Conv. – Convenzione
D. – Decreto
Del – Delibera
D.I. – Decreto Interministeriale
D.L. – Decreto Legge
D.Lgs. – Decreto Legislativo
D.M. – Decreto Ministeriale
D.P.R. – Decreto del Presidente della Repubblica
DIR. – Direttiva
G.C. – Giunta Comunale
G.P. – Giunta Provinciale
G.R. – Giunta Regionale
G.U. – Gazzetta Ufficiale
L. – Legge
L.R. – Legge Regionale
lett. – lettera
OOUU I – Oneri di Urbanizzazione Primaria
OOUU II – Oneri di Urbanizzazione Secondaria
prof. – protocollo
P.A. – Pubblica Amministrazione
R.D. – Regio Decreto
Reg. – Regolamento
Rif. – Riferimento
Sent. – Sentenza
Sez. – Sezione
Tab. – Tabella
T.A.R. – Tribunale Amministrativo Regionale
T.U. – Testo Unico
€ - Euro

TITOLO I – NORME DEL PIANO DELLE REGOLE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 – Natura e contenuti

1. Il Piano delle Regole – in seguito denominato PdR – disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo le linee d'indirizzo contenute nel Documento di Piano – in seguito DdP –, in coerenza con la L.R. 12/2005 e s.m.i. e con le disposizioni e le indicazioni espresse e contenute dai documenti componenti la VAS e dalle pianificazioni sovraordinate (provinciale e regionale), tenendo conto dei vincoli e delle limitazioni derivanti dalle condizioni fisiche, geologiche, idrogeologiche, sismiche e paesaggistico - ambientali, quali condizioni per la ammissibilità e le caratteristiche degli interventi.

2. Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il Piano di Governo del Territorio – in seguito PGT –, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Inoltre costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti abilitativi comunque denominati.

3. Il PdR vige a tempo indeterminato ed è sempre modificabile con le procedure di cui all'art. 13 della LR 12/05 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 2 - Campo di applicazione

1. Le presenti norme si applicano all'intero territorio comunale.

2. In particolare, vengono definite le disposizioni normative che regolano le trasformazioni:

- a) nei nuclei, ambiti e insediamenti storici presenti nel territorio;
- b) nelle aree residenziali, terziarie e commerciali, e produttive insediate, ivi comprese le aree libere intercluse e di completamento;
- c) per insediamenti residenziali o produttivi localizzati all'interno degli ambiti agricoli
- d) nelle aree rurali distinguendo, sulla base delle indicazioni e valutazioni emerse dalle analisi preliminari:
 - gli ambiti agricoli produttivi
 - gli ambiti agricoli periurbani
 - gli ambiti agricoli di valore paesaggistico-ambientale
 - gli ambiti di valorizzazione ambientale
 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica (*laddove individuate*).

3. Vengono inoltre definite le regole di recupero e trasformazione del sistema insediativo urbano e rurale esistente stabilendo:

- le destinazioni d'uso ammissibili nelle varie parti del territorio secondo criteri di compatibilità e di integrazione funzionale;
- i tipi di intervento per gli edifici di valore storico-architettonico e testimoniale;
- i parametri di configurazione e gli indici per gli insediamenti urbani e rurali in riferimento ai caratteri tipologici, morfologici, funzionali e alle densità preesistenti;
- le prescrizioni assegnate ai fini della sostenibilità urbanistica ed ambientale degli interventi previsti;

4. Ogni intervento o trasformazione:

- deve essere conforme a quanto prescritto dalle presenti norme salvo, quanto ulteriormente e specificamente disposto dal DdP e PdS per gli ambiti e materie di specifica competenza;
- deve rispettare le direttive, gli indirizzi e gli obiettivi definiti dal DdP, specificando eventuali tematiche di competenza, nonché esprimere coerenza verso le indicazioni espresse dal PdS;
- deve essere compatibile con le indicazioni contenute nella VAS;
- non deve essere in contrasto con i progetti indicati nel DdP e dal PdS, compromettendone la fattibilità.

5. Per quanto concerne le aree individuate dal DdP come "Ambiti di Trasformazione Urbana", ovvero assoggettate a specifica disciplina da parte del DdP, così come definite ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., viene stabilito quanto segue:

- sino all'attuazione degli Ambiti di Trasformazione Urbana, ovvero alla definizione ed all'approvazione definitiva di atti di pianificazione attuativa, che deve avvenire secondo le modalità, le tempistiche e le indicazioni definite dallo stesso DdP, le suddette aree mantengono la classificazione urbanistica di "Ambiti agricoli periurbani" e sono assoggettate alla relativa normativa di riferimento.

6. Per quanto non riportato nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti.

Articolo 3 - Elaborati costitutivi del PdR

1. Il PdR si esprime attraverso il presente testo normativo, elaborati grafici ad esso correlati o allegati e gli approfondimenti tecnici di settore di cui al seguente elenco.

2. Il PdR è costituito dai seguenti elaborati:

- i. PdR_01 – Apparato Normativo del Piano delle Regole
- ii. PdR_01 All.1 – Carta degli Indirizzi agro-ambientali dettati dalla pianificazione provinciale con riferimento al territorio extraurbano (scala 1:6.500)
- iii. PdR_02_T – Ambiti del Territorio Comunale (scala 1:5.000)
- iv. PdR_02_AC – Ambiti dei Centri Abitati (scala 1:2.000)
- v. PdR_03 – Disciplina degli Interventi nei Nuclei di Antica Formazione (scala 1:5.000)
- vi. PdR_04 – Rilievo Fotografico dei Nuclei di Antica Formazione
- vii. PdR_05 – "Linee Guida per l'Esame della componente paesistica", (contenente *norme di tutela paesaggistica* e direttamente correlato all'elaborato di cui al successivo punto viii).

3. Gli elaborati grafici correlati – per tipo di informazioni, tematismi e determinazioni espresse – sono:

- viii. CQ_01 – Dossier delle Pianificazioni Sovralocali
- ix. QC_02 – Carta dei vincoli e delle Tutele Ambientali e Antropiche (scala 1:10.000)
- x. QC_05 – Carta dei vincoli e delle Tutele Paesaggistiche (scala 1:10.000)
- xi. DdP_04 – Carta del Paesaggio, "Allegato A al Documento di Piano" (scala 1:5.000)

I sopra indicati elaborati contengono indicazioni e direttive di carattere vincolante e prescrittivo.

4. Ai fini della pianificazione territoriale e dell'attuazione del PGT si ricorda che le indicazioni, le prescrizioni e le direttive contenute ed espresse dagli elaborati grafici costituenti il PdR, sono da intendersi complementari a quelle esplicitate dagli elaborati grafici del DdP e del PdS - con particolare riferimento ai contenuti prescrittivi ed orientativi espressi dai suddetti strumenti in relazione alle specifiche competenze dell'atto.

In particolare per quanto attiene il PdR, gli elaborati grafici indicati ai punti "ii", "iii", definiscono:

PdR_01 Apparato Normativo del Piano delle Regole [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

- le perimetrazioni e superficie degli ambiti urbanistici;
- la perimetrazione degli ambiti soggetti a pianificazioni attuative;
- le fasce di rispetto e vincoli principali;
- la funzionalità della rete viabilistica, (con particolare riferimento alla mobilità lenta, alla sosta ed alle indicazioni progettuali afferenti soluzioni viabilistiche atte a migliorare le condizioni di sicurezza e fluidità del traffico veicolare di natura locale).

5. In particolare per quanto attiene il PdS, gli elaborati grafici correlati al Piano definiscono:

- la localizzazione e la differenziazione cromatica areale delle tipologie di aree per servizi ed attrezzature esistenti;
- la classificazione delle attrezzature e dei servizi di interesse pubblico esistenti;
- la localizzazione delle aree per attrezzature e servizi "in progetto" – connotate da identificativo alfabetico in riferimento alle determinazioni del PdS;
- la funzionalità della rete viabilistica, (con particolare riferimento alla mobilità lenta ed alla sosta);
- la perimetrazione degli ambiti soggetti a pianificazioni attuative;
- l'indicazione del perimetro dei centri abitati.

6. Sono considerati parti ad integrazione delle prescrizioni e delle indicazioni del PdR, gli elaborati costituenti Studi ed Approfondimenti Tecnici di Settore redatti, secondo le indicazioni della L.R. 12/2005 e s.m.i. e modalità attuative, in concomitanza o a seguito della redazione del PGT, quali:

- lo Studio della componente Geologica, Idrogeologica e Sismica;
- il Piano di Zonizzazione Acustica;
- il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo – PUGSS;
- il Piano della Pubblica Illuminazione;
- il Piano Cimiteriale;
- il Piano del Traffico e della Sosta o altro Studio o Strumento di Settore ad esso assimilabile;
- il Piano del Commercio o altro Studio o Strumento di Settore ad esso assimilabile;
- il Piano del Verde o altro Studio o Strumento di Settore ad esso assimilabile.

7. Per quanto attiene la coerenza interna degli elaborati di Piano delle Regole, a livello interpretativo si specifica che, nell'eventualità in cui si riscontrino differenze o discordanze tra Tavole a differente scala, si considera prevalente l'indicazione riportata dalla Tavola con scala a denominatore più basso. Nell'eventualità in cui si riscontrino discordanze tra indicazioni planimetriche ed indicazioni delle presenti norme, prevale l'indicazione espressa dalla norma.

Articolo 4 - Deroghe

1. Le prescrizioni e le previsioni del presente strumento possono essere derogate solo nei casi previsti e secondo le procedure stabilite dall'art. 40 della L. 12/2005 e s.m.i., ovvero sempre e solo in relazione a casistiche interessanti edifici pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

La deroga, non può prescindere dal rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, e può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra fabbricati inseriti all'interno del medesimo intervento (ovvero di natura affine per funzione e caratteristiche).

Non sono ammesse realizzazioni in deroga interessanti interventi di natura privata che non ricadano in casistiche specificamente descritte e definite dalla l.r. 12/2005 e s.m.i. .

2. Il linea generale, dunque, si precisa infine che non possono essere oggetto di deroga da parte di atti di Pianificazione Attuativa quelle indicazioni parametriche che regolano le condizioni di "vivibilità" e "salubrità" dei luoghi (*se non disposte dalla Soprintendenza e comunque purchè non si configurino come lesive di interessi di terzi*).

Articolo 5 - Contrasto con il PdR

1. Le disposizioni e gli indici stabiliti all'interno degli elaborati di Piano, di cui all'articolo 3, hanno carattere di operatività a partire dalla data di adozione del PdR e comunque a partire dalla data di adozione del PGT, secondo la procedura indicata dalla normativa regionale vigente.

2. Gli immobili che alla data di adozione del presente PdR risultino in contrasto con quanto dallo stesso stabilito possono subire trasformazioni soltanto per uniformarvisi.

3. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PdR aventi destinazioni d'uso non ammesse dalle specifiche norme possono essere soggetti solo ad interventi di Manutenzione, così come definiti dall'articolo 16. Qualora si uniformi la destinazione a quella ammessa sono invece consentite anche le altre categorie di interventi.

4. I piani attuativi approvati in data anteriore all'adozione del presente PdR conservano, salvo diversa o specifica indicazione contenuta dalla Convenzione, la validità delle prescrizioni in essi contenute fino alla loro naturale decadenza. Nella suddetta fattispecie, gli stessi possono essere adeguati al PdR attraverso approvazione di variante al Piano Attuativo stesso.

5. In caso di incongruenza tra indicazioni definite dal PdR e dal Regolamento Edilizio comunale è considerato prevalente il contenuto normativo del PdR – in quanto maggiormente coerente ed adeguato alla normativa regionale e nazionale vigente, nonché agli atti di pianificazione sovraordinati vigenti. In caso vengano rilevate incongruenze, entro un periodo di 12 mesi dalla data di pubblicazione del PGT, ovvero dalla vigenza dello strumento, il Regolamento Edilizio dovrà essere adeguato ai contenuti delle presenti norme secondo le modalità e le procedure previste dalla normativa regionale vigente.

6. In caso di incongruenza tra indicazioni definite dal PdR e dal Regolamento Locale d'Igiene, laddove siano verificata la coerenza con le indicazioni contenute dal Decreto Direttore Generale 29 dicembre 2005 n. 20109, "*Linee Guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale*" (D.G. Sanità - Regione Lombardia), è considerato prevalente il contenuto normativo del PdR – in quanto maggiormente coerente alla normativa regionale e nazionale vigente. Nel caso, entro un periodo di 6 mesi dalla data di pubblicazione del PGT, ovvero dalla vigenza dello strumento, il Regolamento Locale d'Igiene dovrà essere adeguato ai contenuti e dalle indicazioni delle presenti norme, attraverso approvazione di apposita Delibera di Consiglio Comunale, ovvero secondo le modalità e le procedure previste dalla normativa regionale vigente.

Articolo 6 - Area di pertinenza e utilizzazione degli Indici

1. L'area di pertinenza di un edificio esistente è quella su cui insiste l'edificio medesimo, corrispondente al mappale indicato nei fogli del Catasto Terreni conservati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale.

L'area di pertinenza, che può essere sia edificata che non edificata, è al servizio dell'edificio.

1.bis Nel caso di pertinenzialità legate al reperimento di spazi per la sosta interni alle proprietà o comunque asserviti ad unità abitative agli effetti del presente PGT, ovvero delle normative regionali, il rapporto di pertinenza dovrà essere garantito mediante atto da trasciversi nei registri immobiliari, ad impegnativo per sé per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

Con riferimento al presente punto si ricorda che, agli effetti della l.r. 12/2005 e s.m.i., l'articolo 64, comma 3 stabilisce che gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per

parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare.

Si ricorda che i parcheggi (posti auto o box) realizzati anche in eccedenza rispetto ai minimi previsti dalla legge, si intendono, agli effetti della normativa regionale vigente, come "opere di urbanizzazione primaria", con i vincoli di utilizzo ed alienabilità che ne derivano.

2. Per gli edifici di nuova costruzione l'area di pertinenza è quella sulla quale è stato calcolato l'indice di utilizzazione fondiaria (Iuf).

3. Nel caso di piani attuativi l'area di pertinenza del piano è quella sulla quale è stato calcolato l'indice di utilizzazione territoriale (Iut).

4. Gli elaborati tecnici per l'ottenimento del titolo abilitativo all'esecuzione di opere edilizie, siano esse per nuove costruzioni, per ampliamenti o per rimaneggiamenti di edifici esistenti, devono contenere l'esatta indicazione dell'area di pertinenza dell'opera in programma, con riferimenti catastali e quotatura lineare del lotto, riportante la firma di un professionista abilitato e della proprietà dell'area.

Deve inoltre essere consegnata, contestualmente alla documentazione cartacea dovuta, una copia digitale di "inquadramento urbanistico dell'intervento", redatta a scala 1:500 o 1:1.000, che evidenzia la relazione esistente tra intervento, rete viabilistica locale e tessuto insediativo circostante, per un raggio non inferiore a 200 metri dal confine della proprietà oggetto di richiesta di titolo abilitativo.

5. Ove l'area di pertinenza non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale (titoli abilitativi, strumenti attuativi), deve essere assunta come tale una superficie corrispondente all'estensione di terreno necessario, in base all'applicazione dell'indice edificatorio del presente PdR, a generare la volumetria insediata.

Detta superficie dovrà essere nella disponibilità del Richiedente o a titolo di proprietà, o a titolo di asservimento volumetrico. In entrambi i casi la disponibilità dovrà essere comprovata allegando alla richiesta di titolo abilitativo gli atti necessari alla verifica del requisito da parte dell'Ufficio Tecnico.

6. La capacità edificatoria di un'area è data dal prodotto della superficie per il relativo indice di fabbricabilità o di utilizzazione oppure è stabilita direttamente dal PdR o dal DdP mediante assegnazione di un Volume o di una Superficie lorda di pavimento - Slp massimi realizzabili.

In caso di interventi di recupero urbanistico mediante attivazione di ARU o ARTU, la capacità edificatoria è calcolata in base al principio del Volume Urbanistico, calcolato in rapporto alla Superficie Lorda di Pavimento, secondo le modalità di cui all'articolo 14.

7. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando l'edificazione ad essa afferente raggiunge i limiti consentiti.

8. La relazione di pertinenzialità permane con il permanere degli edifici.

Salvo in casi eccezionali comunque indicati all'interno del presente articolato normativo, la completa utilizzazione della capacità edificatoria implica l'impossibilità di sfruttare ulteriormente, anche previo frazionamento o accorpamento ad altro lotto o passaggio di proprietà, le relative aree di pertinenza, escludendo pertanto, il successivo rilascio di altri permessi di costruire sulle aree stesse indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, salvo i casi di recupero e ricostruzione.

Nel caso l'area di pertinenza comprenda parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento, occorre che gli aventi titolo producano apposito atto, registrato e trascritto a loro cura e spese, che documenti l'utilizzo della capacità edificatoria così acquisita.

9. Gli edifici esistenti negli ambiti agricoli individuati agli articoli da 29 a 32 – a seconda delle specifiche prescrizioni d'Ambito –, sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto alla data di adozione delle presenti norme. I fondi e gli appezzamenti agricoli la cui superficie sia stata computata ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità mantengono tale vincolo anche in caso di frazionamento successivo.

In caso il suddetto vincolo dovrà essere annotato e risultare dagli atti di frazionamento.

10. Ad eccezione delle aree per le quali sia prevista l'implementazione di specifici meccanismi di perequazione urbanistica o territoriale, o meccanismi di compensazione – ai sensi dell'articolo 11, comma 4, della L.R. 12/2005 e s.m.i. – attraverso la definizione di Ambiti di Ricomposizione del Tessuto Urbano, non è consentito il trasferimento dei diritti edificatori (volumetrici o di superficie realizzabile) all'interno del Nucleo di Antica Formazione, del Tessuto Urbano Consolidato, dei Nuclei Produttivi e degli Ambiti Agricoli.

Articolo 7 - Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono le opere necessarie per l'insediamento di ogni singolo edificio, ovvero per l'attestazione del certificato di abitabilità o agibilità rilasciato a conclusione del titolo abilitativo, e costituiscono il presupposto per l'edificazione di un'area.

2. L'edificazione, ove ammessa, è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro previsione nel programma delle opere pubbliche vigente al momento della richiesta di edificazione o all'impegno convenzionato da parte dell'operatore ad eseguirle direttamente contestualmente alla costruzione o quantomeno prima dell'utilizzo degli ambienti.

3. Le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'edificazione e l'abitabilità di una data area, devono rispettare:

- le caratteristiche funzionali esplicitate all'interno delle Schede d'Ambito afferenti gli "Ambiti soggetti a pianificazione attuativa", di cui al Titolo II delle presenti norme e al DdP;
- le caratteristiche tecniche e funzionali individuate dal Capo IV – "Le infrastrutture per la mobilità";
- le indicazioni esplicitate dal PdS, nonché – laddove esplicitate – le indicazioni costruttive riportate dagli elaborati del PUGSS.

In caso di progettazione di Infrastrutture per la Mobilità, devono inoltre essere rispettate le indicazioni progettuali eventualmente formulate all'interno di specifici Studi e Piani di Settore attivi presso il Comune.

4. Sono opere di urbanizzazione primaria (OO.UU.I):

- a) le strade al servizio dei lotti edificabili idonee al transito veicolare e pedonale, fornite di adeguata pavimentazione e degli eventuali spazi accessori (aree di sosta, marciapiedi, alberature, ecc.), occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale.
- b) le piste ciclabili laddove distinte dalle strade e qualora previste dagli strumenti urbanistici.
- c) gli spazi di sosta e parcheggio al servizio delle abitazioni da dimensionare e realizzare in relazione alla entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono.
- d) la rete della fognatura e relative opere accessorie (sollevamento, depurazione, depuratori, ecc.);

- e) la rete dell'acquedotto e relative opere accessorie (impianti di captazione, sollevamento, accumulo, ecc.);
- f) la rete di distribuzione dell'energia elettrica e relative opere accessorie;
- g) la rete e gli impianti di illuminazione stradale pubblica e relative opere accessorie;
- h) la rete di distribuzione del gas e relative opere accessorie;
- i) la rete di telefonia e trasmissione dati e relative opere accessorie;
- j) un condotto libero per l'alloggiamento di nuove reti;
- k) spazi di verde attrezzato di pertinenza dell'ambito;
- l) ogni altra opera che sia accorpata alla definizione di "urbanizzazione primaria" , all'interno delle normative regionali vigenti.

5. Le opere di urbanizzazione secondaria comprendono tutte le strutture, le aree, i servizi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico necessari alla vita civile e collettiva della città.

6. Sono opere di urbanizzazione secondaria (OO.UU. II):

- a) asili nido;
- b) scuole dell'infanzia;
- c) scuole del primo ciclo;
- d) scuole del secondo ciclo;
- e) tutte le attrezzature e gli spazi a servizio dell'istruzione e complementari allo svolgimento dell'attività didattica e formativa;
- f) strutture per l'istruzione e la formazione superiore;
- g) attrezzature di uso e interesse pubblico (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ricreative e cimiteriali, impianti di depurazione);
- h) impianti per il gioco e lo sport;
- i) aree a parco o di interesse paesistico-ambientale o naturale;
- j) strutture di supporto alle attività economiche (servizi centralizzati interaziendali di natura amministrativa, espositiva, promozionale);
- k) spazi di sosta e parcheggio;
- l) presidi per la sicurezza pubblica;
- m) chiese e altri edifici e strutture per il culto religioso, così come definiti dall'articolo 71, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- n) cimiteri.

7. Ulteriori determinazioni rispetto agli OO.UU. I e II sono definite dal PdS, conformemente a quanto previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. .

CAPO II – MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Articolo 8 – Modalità di attuazione del PGT

1. Il PGT si attua attraverso la definizione di strumenti di pianificazione attuativa, interventi diretti convenzionati, interventi diretti semplici o progetti per la realizzazione di opere pubbliche.

1bis. A far data dall'adozione del PGT, la misura degli oneri, delle monetizzazioni e in generale dei costi di trasformazione viene adeguato a quanto definito all'interno del Piano dei Servizi.

2. Le trasformazioni con destinazione produttiva soggette alle procedure di cui all'art. 5 del D.P.R. 447/1998 sono attuate unicamente mediante Piano Attuativo (per interventi che richiedano la realizzazione, ad cura dell'Operatore, di nuove urbanizzazioni di carattere primario) o Permesso di Costruire Convenzionato.

3. Gli strumenti di attuazione devono essere conformi alle disposizioni di cui al presente PdR, nonché alle prescrizioni ed alle indicazioni contenute nel DdP e PdS, ed esprimere compatibilità verso le determinazioni portate dalla VAS.

4. Ogni trasformazione che avviene in applicazione del Documento di Piano ed in attuazione del Piano di Governo del Territorio deve essere sottoposta a monitoraggio VAS, secondo le modalità espresse dall'elaborato di valutazione approvato.

5. Per quanto attiene gli strumenti di Pianificazione Attuativa (comprendendo in essi anche gli atti di programmazione negoziata vigenti), che alla data di adozione del PGT siano "in corso di attuazione", essi conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale e non sono soggetti ad adeguamento, agli effetti dell'art. 26, comma 4 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

6. In applicazione del combinato disposto degli articoli 26 comma 2quater e 14 comma 12 della l.r. 12/2005 e s.m.i, per i piani attuativi di cui al comma 5, si precisa che fino alla vigenza del PGT, saranno ammesse unicamente variazioni che non necessitino approvazione di preventiva variante, così come definite all'articolo 14, comma 12 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

7. Al di fuori della casistica di cui al comma 6, con riferimento al periodo di vigenza del PGT, ogni atto di variante al Piano Attuativo Convenzionato che induca anche variante al PGT dovrà essere coerenziato ai disposti di cui al Piano dei Servizi e provvedere alla verifica dei fabbisogni espressi in relazione al nuovo Disegno della Città Pubblica.

8. Qualora il Piano Attuativo introduca varianti agli atti di PGT, dopo l'adozione da parte del Consiglio comunale, si applica quanto previsto dall'articolo 13, commi da 4 a 12.

Articolo 9 – Strumenti di pianificazione attuativa: Piani e Programmi

1. In linea generale, gli Strumenti di pianificazione attuativa possono essere redatti sia su iniziativa pubblica, da parte dell'Amministrazione Comunale, o che su iniziativa privata, da parte di soggetti privati.

Corrispondono a Strumenti di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica:

- i Piani Particolareggiati – P.P., ex-lege 17.08.1942, n. 1150;
- i Piani di Recupero – P.R., ex-lege 05.08.1978, n. 458 et ex-lege 17.02.1992, n. 179;
- i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare – P.E.E.P, ex-lege 18.04.1962, n.167 e s.m.i., che dovranno essere predisposti sempre e comunque in modo da essere perfettamente integrabili con il contesto urbanistico ed ambientale di inserimento;
- i Piani per gli Insediamenti Produttivi – P.I.P., ex-lege 11.10.1971, n. 865;
- i Piani di Lottizzazione d'ufficio – P.L., ex-lege 17.08.1942, n.1150.

2. Corrispondono a Strumenti di pianificazione attuativa di iniziativa privata:

- i Piani di Recupero – P.R., ex-lege 05.08.1978, n. 458 et ex-lege 17.02.1992, n. 179;
- i Piani di Lottizzazione – P.L., ex-lege 17.08.1942, n.1150;
- i Programmi Integrati di Intervento – P.I.I., ex-lege 11.03.2005, n. 12 e s.m.i., aventi valore di piani attuativi.

3. Detti strumenti, che si configurano come modalità attuativa di interventi, sono implementabili all'interno di aree e specifici ambiti soggetti ad interventi di trasformazione urbanistica denominati come segue:

- Ambiti di Trasformazione Urbana – ATU, 'sì come definiti e individuati dal DdP e dal PdS;
- Ambiti di Ricomposizione Territoriale – ART, 'sì come definiti e individuati dal DdP e dal PdS;
- Tessuto Urbano Consolidato, qualora consentito dalla specifica disciplina di PdR, ovvero per quelle porzioni di Tessuto Urbano Consolidato interessate dalla contestuale individuazione di Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano – ARTU o Ambiti di Recupero – ARU, 'sì come definiti e individuati dal DdP, dal PdS e dal PdR;
- Nucleo di Antica Formazione, qualora consentito dalla specifica Disciplina di PdR, ovvero per quelle porzioni di Nucleo di Antica Formazione interessate dalla contestuale individuazione di Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano – ARTU o Ambiti di Recupero – ARU, 'sì come definiti e individuati dal DdP, dal PdS e dal PdR.

4. Le modalità di cessione delle aree e di realizzazione delle opere di urbanizzazione sono disciplinate dal PdS.

5. Gli Strumenti di pianificazione attuativa specificamente individuati dal PGT all'interno del Tessuto Urbano Consolidato possono, previa dimostrazione effettuata tramite presentazione di dettagliato rilievo celerimetrico, essere oggetto di modifica minima del perimetro in fase di presentazione dello strumento, senza che ciò costituisca variante al PGT. In caso, la quantificazione della "dotazione minima ottimale" di aree per la localizzazione di attrezzature e servizi derivate dall'attuazione dello strumento attuativo, (nonché un'eventuale modifica delle quote di "standard di qualità"), dovrà essere adeguata e commisurata alla variazione.

Della suddetta modifica deve essere dato conto all'interno dell'Accordo Preliminare definito al successivo Titolo III, Capo I.

6. In senso assoluto, necessitano di applicazione della procedura di pianificazione attuativa in variante, di cui all'articolo 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., le seguenti fattispecie:

- a. modifiche planivolumetriche che alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso (nel caso di strumento già adottato) ovvero indicate in seno alla Scheda di riferimento;
- b. aumento del dimensionamento globale dell'intervento, ad eccezione della casistica esposta al comma 5;
- c. definizione di una proposta progettuale che comporti una riduzione del valore corrispondente alla "dotazione minima ottimale" di aree per la localizzazione di attrezzature e servizi – rispetto alle previsioni minime definite dalla Scheda d'Ambito da realizzarsi all'interno dell'Ambito stesso;
- d. variazioni nella definizione dell'assetto viabilistico d'ambito, definito all'interno delle Tavole e delle Schede d'Ambito del PdR, in quanto:
 - non presentanti soluzioni viabilistiche che garantiscano la continuità con la rete viabilistica esistente;
 - eliminino la previsione di infrastrutture per la mobilità lenta e connettività pedonale;
 - non evidenzino la realizzazione di elementi attinenti il disegno del "sistema del verde e del paesaggio";

- non prevedano la realizzazione delle dovute quote di parcheggi pubblici e ad uso pubblico, (il posizionamento delle aree di sosta all'interno degli ambiti e degli strumenti attuativi è stabilito di concerto tra soggetto attuatore e Amministrazione Comunale).
- e) variazioni nella definizione dell'assetto viabilistico d'ambito indicato all'interno della Tavola delle Previsioni di Piano e delle Schede d'Ambito del DdP, nonché presentazione di progetti che contrastino con il perseguimento degli obiettivi di qualità definiti dall'Amministrazione Comunale attraverso il Documento di Piano o Studi e Piani di Settore ad esso correlati.

7. Le procedure e la documentazione a corredo dei Piani attuativi sono indicate dal Regolamento Edilizio (da adeguare o predisporre entro 6 mesi dall'approvazione definitiva del PGT, in conformità col PdR e con le Linee Guida per l'esame della componente paesistica), e sono definite all'interno delle norme della normativa nazionale e regionale vigente.

8. Gli strumenti di pianificazione attuativa convenzionati hanno validità massima di 10 anni, salvo diversa specificazione contenuta nella Convenzione stessa.

9. Le opere di urbanizzazione devono essere eseguite entro 10 anni dalla sottoscrizione della convenzione e comunque contestualmente alla progressiva edificazione.

10. In particolare, per quanto attiene i Piani di Lottizzazione e gli strumenti convenzionati, si precisa quanto segue: i proprietari che intendano proporre un Piano di Lottizzazione o un analogo strumento attuativo, devono presentare domanda al Sindaco.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) stralcio del PGT – PdR, PdS e Componente Paesistica – con la perimetrazione del territorio soggetto a lottizzazione, in modo che risultino chiare le connessioni tra lo strumento attuativo, la zona entro cui esso è inserito e il PGT;
- b) stralcio delle norme di Piano che disciplinano l'Ambito di riferimento, le prescrizioni afferenti le zone sottoposte al Piano di Lottizzazione;
- c) mappa catastale in scala 1: 1.000 e 1:2.000, corredata dagli elenchi catastali delle proprietà comprese nel progetto di lottizzazione, e titolo di proprietà o altro titolo idoneo a dimostrare la natura del diritto esercitato sulle aree interessate dal progetto;
- d) planimetria orientata, in scala almeno 1:500, dell'area soggetta al Piano di Lottizzazione contenente il rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno con l'indicazione dei capisaldi di riferimento, il rilievo e la descrizione delle essenze arboree e delle presenze ambientali, indicazione di tutti i fabbricati già esistenti e, per ognuno di essi, della superficie coperta, dell'altezza, della cubatura, della destinazione e della rispettiva area di pertinenza;
- e) documentazione fotografica, in formato cm 18 x 24, atta a descrivere compiutamente la zona soggetta al Piano di Lottizzazione e le zone ad essa circostanti;
- f) progetto planivolumetrico quotato in scala 1:500, corredata da schemi planovolumetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- g) la suddivisione in lotti delle aree edificabili;
- h) schemi planimetrici in scala 1:500 delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria, con l'indicazione delle rispettive connessioni e allacciamenti alle reti esistenti e delle aree e opere di urbanizzazione secondaria;
- i) planimetria in scala 1:500 con l'individuazione delle aree di uso pubblico, di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
- l) tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicate le funzioni insediabili e le relative quantità, la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, le aree di pertinenza sature e non sature degli edifici preesistenti anche non direttamente interessati dall'intervento ai fini del computo volumetrico;

- m) progetto delle opere di urbanizzazione, dei particolari di arredo urbano e delle recinzioni della sistemazione di tutte le aree verdi specificando le essenze arboree previste e, ove del caso, progetto delle opere di urbanizzazione secondaria,
- n) relazione illustrativa del progetto;
- o) documentazione ai sensi di legge;
- p) proposta di Convenzione redatta secondo le indicazioni della normativa di PGT, conformemente alle indicazioni espresse dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., nonché alle precisazioni di seguito esplicitate.

Approfondimento punto p) – contenuti della proposta di Convenzione

La Convenzione dello strumento attuativo, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei Permessi di Costruire ovvero la presentazione delle Denunce di Inizio Attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 "Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150", deve prevedere:

- a) la cessione gratuita da parte del "soggetto attuatore", entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell' art. 46 della L.R. 12/2005 e s.m.i., nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree;
- b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite e devono essere in conformità con quanto indicato dal PdS e, per quanto riguarda le OOUU, con le caratteristiche tecniche indicate dal PUGSS; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza al Comune; al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque una somma non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
- c) la cessione gratuita da parte del "soggetto attuatore" delle aree per attrezzature e servizi, delle aree per opere di urbanizzazione primaria (in caso di realizzazione diretta da parte del Comune), nonché – in caso la Convenzione riguardi l'attivazione di un ATU o di un Programma Integrato di Intervento – la cessione delle aree per attrezzature e servizi di carattere prioritario, deve essere effettuata alla stipula della Convenzione, a cura e spese del "soggetto attuatore";
- d) il versamento a carico della proprietà, degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (in relazione a quanto precisato al punto a) e b)) deve essere corrisposto all'atto del rilascio del titolo abilitativo - PdC o DIA - o della esecuzione diretta da parte del Comune delle Opere, di cui al punto a) e b);
- e) l'impegno da parte della proprietà (soggetto attuatore) a redigere i progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui ai commi precedenti, secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune, oltre che nel rispetto delle normative vigenti;
- d) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione;

- e) l'impegno ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al momento dell'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo;
- f) l'impegno a rispettare i termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e per la eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento in rapporto alle previsioni di Programmi Pluriennali di Attuazione vigenti, ma comunque entro cinque anni dall'approvazione della Convenzione da parte degli organi regionali di controllo; in caso di inadempienza da parte del "soggetto attuatore", dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del Piano di Lottizzazione approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e il versamento degli oneri;
- g) i termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal Piano di Lottizzazione, anche suddivisi per fasi in rapporto alle previsioni dei Programmi Pluriennali di Attuazione vigenti, ma comunque entro dieci anni dall'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo; in caso di inadempienza del "soggetto attuatore", dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del Piano di Lottizzazione approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e il versamento degli oneri;
- h) congrue garanzie finanziarie e fidejussorie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione;
- i) l'assunzione degli eventuali impegni di cui all' art. 43, comma 2-ter, e all'art. 44, comma 15, della L.R. 12/2005 e s.m.i., a meno che il concessionario non li assuma con convenzione all'atto del rilascio del titolo abilitativo - PdC o DIA.
- l) l'esplicitazione dei doveri del soggetto attuatore – proponente –, nonché la dimostrazione dell'effettiva disponibilità delle aree soggette a convenzionamento – comprese le aree da cedere in relazione alla dotazione ottimale minima, secondo quanto previsto dal meccanismo di attuabilità d'ambito e dalle indicazioni del PdS;
- m) altri accordi convenuti tra il "soggetto attuatore" e il Comune per l'attuazione degli interventi.

11. La Convenzione, i cui contenuti sono vincolanti per tutti i Soggetti Sottoscrittori, può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dallo strumento attuativo, tenendo conto che gli interventi di interesse pubblico generale dovranno sempre essere realizzati entro i primi tre anni di vigenza e che comunque la durata complessiva del Piano Attuativo e dell'atto di Convenzione non potrà mai essere superiori a dieci anni.

12. La Convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, ovvero del soggetto attuatore (anche detto soggetto proponente), deve essere approvata secondo i termini, le modalità e le forme previste dalla legge.

13. Contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione dovrà essere attuata la cessione, in forma diretta o di monetizzazione, a seconda di quanto previsto per l'Ambito di riferimento e definito dalla Convenzione stessa, delle aree afferenti la "dotazione minima ottimale" (ex "aree a standard"), nonché di eventuali quote di "standard di qualità" dovuto, di cui al DdP e al PdS.

14. Agli effetti della vigenza del Piano Attuativo (ovvero di Atto di Programmazione Negoziata), salvo diversa definizione temporale esplicitata all'interno delle norme che regolano lo strumento attuativo utilizzato, la sottoscrizione dell'atto di Convenzione tra il Comune e il Soggetto Proponente dovrà essere sottoscritto e perfezionato entro 6 mesi dalla vigenza della delibera di approvazione del Piano, a pena di nullità dell'atto approvativo assunto.

Il presente obbligo viene sottoscritto in modo esplicito dal Soggetto Proponente all'interno dell'Accordo Preliminare.

Articolo 10 - Interventi diretti – comunicazione e titolo abilitativo semplice

1. Nelle aree del territorio comunale in cui non sia previsto l'obbligo di predisporre un Piano Attuativo, l'attuazione del PGT avviene mediante interventi diretti, nel rispetto delle prescrizioni generali e d'ambito contenute nel presente PdR.

2. Le procedure relative ai diversi provvedimenti abilitativi connessi agli interventi diretti sono definiti dal presente elaborato, ad integrazione di quanto espresso dal Regolamento Edilizio comunale, conformemente alle indicazioni normative espresse dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. che fossero prevalenti.

a) Sono interventi assoggettati a Comunicazione:

- gli interventi di manutenzione ordinaria devono essere oggetto di comunicazione al Sindaco prima di dar corso ai lavori;
- con riferimento alle sole zone residenziali: i pergolati, gazebo, berceau o strutture ad essi assimilabili aventi caratteristica di "arredo da giardino", se realizzate senza copertura fissa e contenute nei limiti dimensionali di mq. 9,00 in pianta e mt. 2,40 in altezza, sono esenti dall'obbligo di rispondere alla verifica dei parametri edilizi della zona (indice di utilizzazione fondiaria, rapporto di copertura, distanza dai confini, ecc.), fatta salva la distanza dal confine con gli spazi pubblici o destinati ad uso pubblico che non potrà essere inferiore a mt. 5,00.

La suddetta distanza potrà essere ridotta ad un massimo di mt. 3,00 purché venga comprovata all'atto della formulazione della comunicazione: "la non pericolosità della struttura in relazione a problematiche legate alla sicurezza stradale" – non deve essere prodotta alcuna distorsione alle percezioni visive tra spazi pubblici non continui, ovvero l'occlusione della visuale ottimale in prossimità o corrispondenza di intersezioni viabilistiche o attraversamenti pedonali).

Gli "arredi" in questione dovranno essere realizzati utilizzando materiali e finiture tali da non diminuire il decoro dell'ambiente circostante e da non pregiudicare l'aspetto estetico del luogo.

- Le opere destinate in modo durevole al servizio o ornamento degli edifici che costituiscono pertinenza degli stessi. Sono da considerarsi tali le costruzioni accessorie, legnaie, depositi attrezzi, serre, ripostigli, purché:
 - rispettino le prescrizioni all'uso definite dal Regolamento Edilizio comunale;
 - abbiano altezza massima interna non superiore a m. 2,10 (e comunque una altezza massima al colmo della copertura non superiore a 2,50 metri);
 - siano poste a una distanza minima di 3 metri dal confine di proprietà;
 - definiscano una superficie lorda di pavimento non superiore a 6 mq. La superficie definita dai manufatti di cui al presente punto rientra nel computo del Rapporto di Copertura.

All'interno della Comunicazione dovrà essere indicata la casistica di appartenenza con autocertificazione del rispetto delle indicazioni dimensionali indicate al presente articolo e delle prescrizioni definite dal Regolamento del Verde comunale – provvedendo, se necessario – a produrre i necessari allegati di verifica.

Le disposizioni di cui sopra non si applicano in ogni caso agli immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1939 n. 1497 e alle opere non conformi alle presenti Norme.

Tutte le costruzioni che non rispondessero alle norme sopra indicate, qualora ammissibili agli effetti delle presenti Norme, del Regolamento Edilizio comunale e del Regolamento del Verde comunale, dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, così come previsto all'articolo successivo.

- b) Sono interventi assoggettati a presentazione di SCIA, Denuncia di Inizio Attività o Permesso di Costruire: tutti gli interventi previsti dall'articolo 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i. definiti alle lettere b), c), d), ed e) secondo le specifiche caratteristiche di procedibilità dei diversi tipi di titolo abilitativo.

Eventuali maggior precisazioni in riferimento al presente punto vengono precisate in sede di revisione del Regolamento Edilizio comunale. Resta fermo l'obbligo, nei casi descritti dal presente PGT e in particolar modo dal Piano dei Servizi, e indipendentemente dal titolo abilitativo richiesto, di provvedere agli adempimenti correlati agli aspetti progettuali legati alle verifiche riguardanti vincoli, tutele e salvaguardie individuate dal presente PGT, dal Regolamento del Verde Comunale, dagli Studi e Piani di Settore correlati al governo del territorio, nonché alla verifica degli impatti progettuali rispetto alla Città Pubblica.

In caso di incremento del peso insediativo, determinato dall'incremento del numero di abitanti (ovvero di SIp in caso di attività commerciali e/o produttive) che dal recupero di edifici esistenti comportante la divisione di una unità abitativa in due o più alloggi, si richiama l'obbligo di disporre, contestualmente alla richiesta di titolo abilitativo anche il relativo atto unilaterale d'obbligo (ovvero di Convenzionamento laddove specificamente previsto), a garanzia del rispetto degli obblighi espressi dal Piano dei Servizi.

- c) Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire, ai sensi dell'articolo 60, commi 1, 2 e 3, della L.R. 12/2005 e s.m.i. .

3. Il Permesso di Costruire Convenzionato è sempre obbligatorio laddove l'intervento oggetto del titolo abilitativo produca un incremento del peso insediativo, secondo quanto espressamente indicato dal DdP e dal PdS.

4. Sino alla revisione del Regolamento Edilizio comunale sono considerati interventi diretti ammissibili nel territorio:

- a) Ampliamento o completamento edilizio

Per ampliamento o completamento edilizio si intende un complesso di lavori avente come risultato quello di ingrandire un fabbricato esistente sino al raggiungimento della volumetria consentita dai parametri urbanistici dell'ambito.

- b) Sopraelevazione (*sopralzo*)

Per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale, che non produca aumento della Sc ed escluso il Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Detta tipologia di interventi può essere ammessa unicamente in conformità con il rispetto del parametro relativo all'altezza massima d'Ambito.

- c) Trasformazione funzionale

Per trasformazione funzionale si intendono le modifiche ai caratteri distributivi dell'edificio effettuate al fine di modificarne la destinazione d'uso.

- d) Ricostruzione

Per ricostruzione si intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzato con lo stesso titolo abilitativo - PdC o DIA.

- e) Demolizione e fedele ricostruzione

Si tratta di interventi tesi a sostituire totalmente edifici esistenti le cui condizioni di degrado strutturale non consentono operazioni di recupero, dei quali si intende tuttavia conservare il volume, la sagoma, le dimensioni esterne e la destinazione d'uso residenziale, nonché le peculiari caratteristiche estetiche ed architettoniche.

Sono considerati tali gli interventi che, previo accurato e puntuale rilievo dell'esistente, tendano a riprodurre un immobile del tutto conforme a quello realizzato nello stesso sedime, fatta salva la possibilità di ridistribuire gli spazi interni e di introdurre nella costruzione gli elementi necessari per il superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento alle norme di sicurezza e igienico sanitarie, non esclusa l'introduzione di nuove aperture per il soddisfacimento dei requisiti aeroilluminanti.

In ogni caso, prima delle demolizioni dei fabbricati dovrà essere valutata la necessità di un eventuale intervento di derattizzazione ai sensi dell'art. 2.2.1 del vigente Regolamento Locale d'Igiene - Titolo II e degli artt. 3.2.1 e 3.3.4. del vigente Regolamento Locale d'Igiene - Titolo III.

I materiali provenienti dalle demolizioni dovranno essere smaltiti in conformità alla normativa vigente; in particolare per il materiale contenente amianto si dovrà provvedere alla presentazione del Piano di Lavoro ai sensi del D.Lgs. n.81/2008.

5. In particolare per quanto attiene il rilascio di titoli abilitativi semplici si specifica quanto segue:

nelle zone in cui l'attuazione del PdR è prevista mediante concessioni semplici, ovvero dove esse sono conseguenti all'approvazione di un piano attuativo, i presupposti per il rilascio del titolo abilitativo - PdC, DIA - al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla, sono:

- a) l'esecutività dell'eventuale piano attuativo cui il titolo abilitativo - PdC o DIA - è subordinato.
- b) l'impegno a:
 - corrispondere gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura e con le modalità stabilite dalla vigente delibera comunale, salvo maggiori oneri derivanti dall'applicazione dell'eventuale Convenzione dello strumento attuativo, nel quale il titolo abilitativo - PdC o DIA - è compreso salvo il caso di esecuzione diretta delle opere e fatti salvi i casi di gratuità previsti dalle leggi vigenti;
 - corrispondere un contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi delle leggi vigenti;
 - l'impegno alla sottoscrizione e al rispetto di un atto unilaterale d'obbligo (qualora l'intervento comporti incremento del peso insediativo o altri obblighi verso il Comune), ovvero dell'atto di Convenzionamento quando espressamente richiesto in ragione dell'obbligo alla prestazione di garanzie fidejussorie;
 - rispettare le destinazioni d'uso assegnate dal progetto assentito alle singole unità immobiliari.

Articolo 11 – Progetti di opere pubbliche

1. Il PGT si attua attraverso opere pubbliche intese come interventi finalizzati alla realizzazione di servizi e strutture di interesse generale o di uso pubblico.

I progetti di opere pubbliche:

- sono regolati dalla normativa nazionale e regionale vigente;
- possono interessare tutto il territorio comunale;
- possono attuarsi con il contributo di soggetti privati;

a. Salvo in casi specifici esplicitati dalla normativa vigente, l'approvazione del progetto costituisce titolo unico per la realizzazione dell'intervento e può produrre modifiche al PGT, senza che sia necessaria variante specifica.

b. In particolare, agli effetti della l.r. 12/2005 e s.m.i., articolo 33, comma 2 "Per le opere pubbliche dei Comuni, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'articolo 47 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554 (Regolamento di attuazione della legge

quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni), ha i medesimi effetti del permesso di costruire”.

c. Per quanto attiene l'attuazione di opere pubbliche aventi come oggetto “la tutela della sicurezza e dell'ordine pubblico”, si rimanda ai disposti “straordinari” di cui alla l.r. 12/2005 e s.m.i., articolo 98.

d. Nella progettazione delle Opere Pubbliche dovrà essere tenuto conto delle indicazioni definite dai diversi Strumenti di Settore attivi presso il Comune, sia di carattere tecnico-progettuali, che paesistico-ambientali.

Articolo 12 - Incentivazione

1. All'atto di presentazione di un progetto relativo ad una trasformazione territoriale, per favorirne il conseguimento ed il mantenimento di un miglior livello della qualità della vita, sono previste alcune casistiche di incentivazione urbanistica, sì come previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., attraverso cui è possibile ottenere, da parte del soggetto attuatore, il conferimento maggiori diritti edificatori, fino ad un massimo di incremento per ciascuna casistica, pari al 15% dell'Uf, rispetto alla volumetria ammessa.

Agli effetti del presente Piano, l'accumulazione degli incentivi di cui al presente articolo non può mai in ogni caso superare il 15% dell'Uf, rispetto alla volumetria ammessa.

2. Casistiche di incentivazione urbanistico:

- per interventi ricompresi in piani e strumenti attuativi di cui all'Articolo 9 e/o soggetti a attuazione mediante presentazione di Permessi di Costruire Convenzionati, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti dalla normativa di PGT e dalla normativa vigente riguardanti:
 - significativi miglioramenti della qualità ambientale interna al Piano Attuativo (+5% rispetto alla Uf ammessa) – piantumazioni o rinaturalizzazione di aree a verde privato inserite nell'Ambito soggetto a pianificazione attuativa; oppure mitigazioni collocate in corrispondenza di aree e attrezzature tecnologiche o piazzole ecologiche (di cui al PdS), o in adiacenza ad attività produttive o zootecniche (al fine di migliorare i rapporti di coesistenza tra attività zootecniche e nuclei urbani);
 - interventi di riqualificazione paesaggistica e di mitigazione o rimozione dei manufatti paesaggisticamente intrusivi e/o ostruttivi (+10% rispetto all'Uf ammessa), con particolare riferimento alla demolizione di manufatti ex-agricoli dismessi che non presentino caratteri di pregio architettonico, ovvero attraverso la definizione di interventi qualificanti localizzati all'interno degli Ambiti agricoli di interesse paesistico-ambientale o degli Ambiti agricoli di tutela ambientale, in attuazione del disegno del “Sistema del verde e delle relazioni” di cui al DdP;
anche se eseguiti in area limitrofa al piano attuativo, purché specificato ed esplicitato all'interno della Convenzione e coperto da garanzia fidejussoria;
- per interventi ricompresi in piani e strumenti attuativi di cui all'Articolo 9 e/o soggetti a attuazione mediante presentazione di Permessi di Costruire Convenzionati, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti dalla normativa di PGT e dalla normativa regionale vigente:
 - che presentino riduzioni certificate superiori del 20% e fino al 50% rispetto ai limiti di fabbisogno di energia primaria (EPH) o trasmittanza termica definiti dalle disposizioni regionali vigenti - L.R. n°26/1995, come modificato dall'articolo 12 della L.R. 33/2007 (incentivo volumetrico assegnabile fino ad un massimo del 10% rispetto alla Uf ammessa), purché per il conseguimento dei suddetti parametri siano state utilizzate una o più delle seguenti tecnologie costruttive:

- Impianti Geotermici Integrati combinati con Fotovoltaico e altri impianti a energie rinnovabili;
 - Tecniche di Edilizia Bio-Climatica;
 - Sistemi integrati di utilizzo delle acque piovane.
- che attuino i suddetti interventi di nel rispetto qualità progettuale (fino a un massimo del 5% rispetto alla luf ammessa).

In linea generale, come elemento a supporto della valutazione qualitativa dei progetti e comunque fintanto che non siano definite ulteriori specificazioni all'interno del Regolamento Edilizio, sono da intendersi come "criteri valutativi della qualità progettuale ai fini dell'assegnazione degli incentivi volumetrici" le indicazioni espresse dalla D.G. Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia con atto D.d.s. 20 dicembre 2007 n. 16188 *"Approvazione del documento «Linee orientative per l'incentivazione al riutilizzo delle aree urbane compromesse attraverso la promozione dell'edilizia sostenibile»"*, paragrafo 3.3 *"Proposta di modulazione degli incentivi finalizzati alla promozione dell'edilizia sostenibile negli interventi di riqualificazione di aree urbane compromesse"*.

3. L'istituto dell'incentivazione e la verifica degli impegni assunti dal "soggetto attuatore" – individuato agli atti come beneficiario dell'incentivazione – viene regolato all'interno della Convenzione urbanistica del Piano o Programma Attuativo o tramite atto unilaterale d'obbligo in caso di Permesso di Costruire Convenzionato. La mancata ottemperanza ai contenuti espressi dalla Convenzione produce un abuso e una violazione contrattuale tra le parti contraenti e determina l'immediata perdita della garanzia fidejussoria corrispondente nonché l'avvio di procedimento sanzionatorie.

4. I diritti edificatori acquisiti a mezzo del presente articolo non sono commerciabili, devono pertanto essere realizzati all'interno dell'area oggetto di pianificazione attuativa, sì come definita ai sensi dalla Convenzione.

5. I diritti edificatori acquisiti a mezzo del presente articolo devono sempre e comunque essere computati ai sensi della definizione delle quote di Dotazione di aree per attrezzature e servizi da realizzare/reperire/cedere secondo quanto previsto della normativa del Piano dei Servizi e dalle Schede d'Ambito.

6. Il Comune può definire, con apposito provvedimento, ovvero mediante aggiornamento del Regolamento Edilizio Comunale, specifiche norme regolamentari per l'applicazione delle misure di incentivazione, sia con riferimento al tema del Risparmio energetico, che al tema del Verde. Si ricorda in proposito che il Comune di Caselle Lurani è dotato di Regolamento del Verde comunale e che pertanto la progettazione architettonica ed urbanistica deve tener conto anche delle indicazioni in esso definite – con particolare riferimento al tema della conservazione della massa arborea, intesa come volume fogliare.

Articolo 13 – Monitoraggio VAS

1. L'attuazione del PGT è soggetta a Monitoraggio secondo quanto previsto dal Rapporto Ambientale. Si ricorda che la sostenibilità delle attuazioni di Piano è presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi e per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione.

CAPO III - PARAMETRI URBANISTICI

Articolo 14 - Definizioni e parametri urbanistici

1 - *St* (Superficie territoriale)

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a intervento di trasformazione urbanistica con capacità edificatoria, la quale comprende, oltre alle aree destinate all'edificazione, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche, esistenti alla data di adozione del PdR, eventualmente ricadenti all'interno di detto perimetro.

2 - *Sf* (Superficie fondiaria)

Nelle zone sottoposte a pianificazione esecutiva è la superficie delle aree destinate alla realizzazione degli interventi ed a costituire pertinenze degli stessi, detratte le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria, di quelle a destinazione pubblica, delle aree gravate da servitù di uso pubblico o di pubblico passaggio.

3 - *Slp* (Superficie lorda di pavimento)

E' costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano o soppalco entro o fuori terra, al lordo delle murature anche perimetrali nonché di ogni altra area coperta e chiusa su almeno tre lati.

Non sono conteggiati nel computo della *Slp*:

A) Per i fabbricati residenziali e i servizi pubblici

- a) le superfici a parcheggio privato (box , autorimesse) a tal fine costituite come pertinenza di specifici fabbricati o unità immobiliari comprese nel fabbricato per la parte non eccedente 1 mq ogni 3 mq di *slp*, ovvero di 1 mq ogni 10 mc di volume;
- b) le superfici dei sottotetti privi di strutture fisse di accesso e che abbiano altezza media inferiore o uguale a m 1,50 calcolando comunque un'altezza minima teorica agli appoggi pari a 60 cm, e che la pendenza del tetto, che deve presentare un'inclinazione di falda costante tra la gronda e il colmo, non superi il 45%.
- c) le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici (centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, locale per i motori dell'ascensore) nonché (nei fabbricati costituiti da almeno due unità immobiliari) i vani ascensori ed i vani scala comuni a tutte le diverse unità, calcolati nella loro proiezione;
- d) le strutture relative alle reti di distribuzione (cabine elettriche, stazioni di decompressione del gas, impianti di sollevamento dell'acquedotto o della rete fognaria, ecc.);
- e) le superfici aperte su almeno due lati e coperte da pensiline o da porticati nella misura massima pari al 30% della superficie coperta dell'edificio principale;
- f) le superfici dei balconi e dei terrazzi;
- g) g) le superfici a cantina e in genere per servizi ed accessori, come i locali lavanderia, per la parte non eccedente i seguenti rapporti: 80% della *slp*, in caso di fabbricati con un piano fuori terra, 50% della *slp* in caso di fabbricati con due piani fuori terra, 30% della *slp* in caso di fabbricati con tre piani fuori terra, 15% della *slp* in caso di fabbricati con più di tre piani fuori terra;
- h) il volume di spazi coperti su pilotis o portici se non superiore al 60% della superficie coperta;
- i) le murature perimetrali e i solai costituenti l'involucro esterno delle nuove costruzioni e delle ristrutturazioni che presentino riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai limiti di fabbisogno di energia primaria o trasmittanza termica definiti dalle disposizioni regionali vigenti - L.R. n°26/1995, come modificato dall'articolo 12 della L.R. 33/2007.

B) Per fabbricati a prevalente destinazione produttiva

- a) le superfici a parcheggio privato (box , autorimesse) a tal fine costituite come pertinenza di specifici fabbricati o unità immobiliari comprese nel fabbricato per la parte non eccedente 1 mq ogni 3 mq di slp, ovvero di 1 mq ogni 10 mc di volume;
- b) le superfici occupate da impianti di depurazione;
- c) i vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici non utilizzati per la produzione;
- d) le superfici occupate da silos o serbatoi non accessibili in soprassuolo e sottosuolo;
- e) le superfici coperte da pensiline o da tettoie aperte su almeno due lati, per la parte non eccedente il 10% della superficie coperta;
- f) le superfici dei piani interrati o seminterrati adibiti a magazzino, deposito di valori, archivio, autorimesse, costituenti pertinenze delle unità immobiliari soprastanti, aventi altezza netta interna non superiore a m 2.40, qualora non sporgano per più di m 1.60, misurati dalla quota del marciapiede all'estradosso del solaio del primo piano abitabile; detti spazi non devono essere di tipo abitabile;

C) Per i fabbricati agricoli

- a) le superfici a parcheggio privato (box , autorimesse) a tal fine costituite come pertinenza di specifici fabbricati o unità immobiliari comprese nel fabbricato per la parte non eccedente 1 mq ogni 3 mq di slp, ovvero di 1 mq ogni 10 mc di volume;
- b) Gli spazi per gli impianti di depurazione, per gli impianti termici, per gli impianti elettrici e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;
- c) I serbatoi esterni in soprassuolo e sottosuolo;
- d) Le superfici dei piani interrati o seminterrati adibiti a magazzino, deposito di valori, archivio, autorimesse, costituenti pertinenze delle unità immobiliari soprastanti, aventi altezza netta interna non superiore a m 2.40, qualora non sporgano per più di m 1.60, misurati dalla quota del marciapiede all'estradosso del solaio del primo piano abitabile; detti spazi non devono essere di tipo abitabile;
- e) I soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive per esigenze di produzione o stoccaggio, che abbiano un'estensione inferiore al 20% della superficie del locale nel quale sono realizzati;
- f) Gli spazi delle tettoie aperte su tre lati perimetrali o al massimo due lati di un edificio.

Nel caso di intervento di Ricostruzione edilizia, così come definita dal Regolamento Edilizio, e di Recupero Urbano (ARTU e ARU), non sono computati nella Superficie lorda di pavimento esistente i locali ricavati da coperture di cortili, le tettoie e le logge, anche se in muratura che non siano rilevabili dalla cartografia storica, le superfetazioni, le costruzioni in precario e le costruzioni oggetto di condono edilizio o prive di documenti aventi valore formale (titoli abilitativi, strumenti attuativi).

4 - Su (Superficie utile abitabile)

E' la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, dei tramezzi, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci, dei vani di porte e finestre, delle scale interne, delle logge e dei balconi.

5 - Snr (Superficie non residenziale)

E' la superficie del fabbricato, complessivamente destinato ad uso abitativo, adibita a servizi e accessori, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Sono considerati servizi e accessori: cantine, soffitte, sottotetti privi dei requisiti di abitabilità, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, altri locali per impianti tecnologici, lavatoi comuni, immondezzei, androni di ingresso, depositi per attrezzi, biciclette, carrozzine ecc., porticati liberi, salvo il caso in cui siano asserviti all'uso pubblico, spazi di distribuzione dei locali, logge, balconi e terrazze, vano delle scale comuni comprensive dei pianerottoli di sbarco e vano

ascensore misurato una sola volta in proiezione verticale, vani scale interni all'alloggio quando delimitati da pareti a tutta l'altezza, autorimesse singole o collettive coperte (comprehensive di spazi di manovra coperti) definite dalle delimitazioni perimetrali esterne con esclusione dei parcheggi scoperti e delle rampe di manovra scoperte.

6 - *Sc (Superficie coperta)*

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali e/o strutture perimetrali, aperte o chiuse, comunque dotate di copertura, con l'esclusione:

- delle parti aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda scale aperte o e simili fino a un massimo di m 1,60, per i manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a prevalente destinazione diversa dalla produttiva;
- delle parti aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda scale aperte o simili fino a un massimo di m 1,20, dei silos e dei serbatoi di materie prime necessarie alla produzione inaccessibili, degli impianti tecnologici e dei manufatti costituenti impianti di depurazione, per i manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a prevalente destinazione produttiva.

Si computano completamente (parte eccedente e non) nel calcolo della Sc anche le parti aggettanti aperte di cui sopra qualora eccedano tale dimensione.

7 - *Livello terra*

E' la quota zero di riferimento per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi definiti dalle presenti norme.

Il livello terra è la quota media ponderale del tratto di marciapiede pubblico antistante il lotto o, in assenza di questo, del piano stradale aumentato di 20,00 cm.

In caso di lotti compresi fra più strade il livello terra si determina come media ponderale delle quote delle diverse strade.

Per edifici realizzati a distanza maggiore o uguale a 10 m dal ciglio stradale la quota di riferimento si calcola come media ponderale fra il livello terra e la quota del terreno al piede dell'edificio.

8 - *Locali interrati e seminterrati*

Sono considerati:

- a) locali interrati quelli che hanno l'estradosso del relativo solaio di copertura a quota inferiore o uguale rispetto allo Zero urbanistico;
- b) locali seminterrati quelli che hanno l'estradosso del relativo solaio di copertura a quota inferiore o uguale a 1,50 m rispetto allo Zero urbanistico.

9 - *Locali sottotetto (spazi sottotetto)*

I locali sottotetto sono i volumi posti direttamente al di sotto dell'ultimo solaio di copertura indipendentemente da controsoffittature o elementi non strutturali di separazione.

10 - *H (Altezza massima del fabbricato)*

L'Altezza massima del fabbricato si misura:

- a) per gli edifici ad uso residenziale e per le attività terziarie con tipologia diversa dalla produttiva o commerciale, dal livello terra fino al colmo dell'intradosso della copertura inclinata dell'ultimo piano abitabile (H_{max}), oppure dal livello terra fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile;
- b) per gli insediamenti produttivi o commerciali e per le strutture agricole e le attività terziarie con tipologia edilizia non assimilabile alla residenza, dal livello terra all'intradosso del solaio di copertura in caso essa sia piana o, dell'imposta della stessa, in caso di copertura inclinata.

Vengono esclusi dal computo dell'altezza massima i volumi tecnici ovvero quei volumi edilizi emergenti al di sopra dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile destinati agli impianti o alle opere aventi stretta connessione con le funzionalità degli impianti stessi e riferibili alla definizione di cui all'articolo 16, sottoparagrafo 16, delle presenti norme.

In generale, all'interno dei cortili, con riferimento agli edifici accessori ed agli arredi, non è mai ammessa un'altezza delle strutture superiore a 2,50 m presa nel punto più alto della copertura.

11 - Volume (Volume urbanistico)

La volumetria urbanistica si calcola:

- a) per gli edifici residenziali e per le attività terziarie con tipologia edilizia assimilabile alla residenza moltiplicando la SIp per l'altezza virtuale interpiano pari a 3,00 m indipendentemente dalla minore o maggiore altezza reale;
- b) per gli insediamenti produttivi, sia industriali o artigianali che agricoli, e per le attività terziarie con tipologia edilizia non assimilabile alla residenza, moltiplicando la SIp per il minor valore tra Hmax (altezza massima del fabbricato esistente) e 4,50 m.

Nel caso di interventi compresi in Ambiti soggetti a pianificazione attuativa, per cui sia previsto il cambio di destinazione da agricolo a residenziale, l'altezza virtuale viene definita in 3,00 m, anche nel caso di strutture a servizio dell'attività produttiva.

Tale attenzione è volta, da un lato ed evitare – per quanto possibile – l'abbattimento di manufatti rurali appartenenti al nucleo originario, dall'altro a incentivare la bonifica di aree interessate dalla presenza di vasconi e attrezzature per la stabulazione degli animali.

Precisazione metodologica

Nel caso di edifici residenziali o ad uso residenziale compresi nel Nucleo di Antica Formazione oppure all'interno di Nuclei Rurali di Antica Formazione, per "Volume esistente" è stato computato il volume fuori terra ottenuto moltiplicando la Sc il numero di piani dedotto dalla conformazione della struttura (SIp virtuale) e successivamente per l'altezza media di 3 metri.

Il "volume esistente", come sopra calcolato, è stato utilizzato, agli effetti del presente PGT, per effettuare la stima della popolazione insediabile sviluppata nella definizione della capacità edificatoria assegnata a ciascun Ambito assoggettato a Pianificazione Attuativa individuato dal PdR. In fase esecutiva, agli effetti della definizione della Capacità Edificatoria di comparto, dovrà essere determinato il valore del Volume Urbanistico, come sopra definito.

Nel caso dei silos che siano compresi all'interno di Nuclei cascinali urbani, sarà possibile computare come "Volume Urbanistico" l'interno "volume esistente" solo a condizione che il manufatto venga conservato della propria essenza e compreso all'interno dell'intervento di recupero senza perdere la propria riconoscibilità.

In applicazione dell'art. 27 della LR 12/2005, per quanto attiene gli Ambiti agricoli, nel caso di Ristrutturazione edilizia, la definizione di "Volume Urbanistico" si estende anche alla "volumetria preesistente", come definita dal suddetto articolo, nonché dal Regolamento Edilizio, o di individuazione di Ambiti di pianificazione attuativa quali ARTU e ARU, di cui alla presente normativa.

Dal computo dei volumi si esclude il volume dei piani terreni a portico, se la superficie porticata è oggettivamente destinata ai soli movimenti pubblici o di uso pubblico.

Sono altresì da escludere dal computo dei volumi i porticati annessi ad edifici, purché la loro superficie non superi il 30 % (trenta per cento) della superficie coperta dell'edificio a cui sono annessi, e siano rispettate le distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici preesistenti (tale volume è computato al fine del conteggio degli oneri di urbanizzazione e la superficie è

considerata s.n.r. ai fini del calcolo del contributo sul costo di costruzione). Qualora la superficie dei porticati superi tale parametro, nel computo dei volumi si dovranno includere i porticati.

In caso di interventi di Ristrutturazione edilizia, come definita dalla l.r. 12/2005 e s.m.i., o di individuazione di Ambiti di pianificazione attuativa quali ARTU e ARU, di cui alla presente normativa, si dovrà tener conto della natura "aperta" o "chiusa" delle parti volumetriche conteggiate, di cui dovranno essere mantenuti usi e caratteristiche formali nel rispetto delle indicazioni contenute dall'elaborato PdR_05 "Linee Guida per l'Esame della componente paesistica".

Le autorimesse pertinenziali poste al piano terreno di un edificio e quelle poste sulle aree libere di pertinenza dell'edificio medesimo, con altezza interna (anche media) di m 2,40 massima, non saranno computate nel volume edificabile, fino alla concorrenza del rapporto di 1,00 mq di superficie ogni 10,00 mc di volume residenziale, e comunque fino ad un massimo di 30 mq di superficie di autorimessa per ogni unità immobiliare residenziale.

In riferimento alle nuove costruzioni ed edificazioni, in relazione a quanto espresso dal presente sottoparagrafo, nonché a quanto definito dai successivi sottoparagrafi 10, 12, 13, 14 e 15, si stabilisce che dovrà essere conteggiato agli effetti della volumetria edificabile (e pertanto verrà assoggettato a verifica dell'indice urbanistico) qualsiasi volume tecnico "di sottotetto", ovvero qualsiasi volume posto al di sopra dell'estadosso dell'ultimo solaio abitabile, che non rientri nelle definizioni di cui all'articolo 16, sottoparagrafo 16, delle presenti norme.

Il volume del sottotetto, come sopra definito, non è da conteggiare agli effetti della volumetria edificabile solo nel caso in cui:

- il volume tecnico di sottotetto sia ricavato con muricci e tavelloni e presenti un'altezza media interna inferiore a 1,50 m;
- l'altezza media interna del sottotetto sia inferiore a m 1,50 , calcolando comunque un'altezza minima teorica agli appoggi pari a cm 60 e che la pendenza del tetto – che deve presentare un'inclinazione di falda costante - non superi il 45%.

Lo spazio del sottotetto deve sempre essere ispezionabile, pertanto deve essere predisposto un punto di accesso costituito da una botola di 0,70 cm x 0,50 cm ,o comunque secondo le indicazioni formulate dall'Ufficio Tecnico, conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente in materia di sicurezza.

In riferimento alla normativa sul Risparmio Energetico, non sono da conteggiare agli effetti della volumetria edificabile: le murature perimetrali e i solai costituenti l'involucro esterno delle nuove costruzioni e delle ristrutturazioni che presentino riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai limiti di fabbisogno di energia primaria o trasmittanza termica definiti dalle disposizioni regionali vigenti - L.R. n°26/1995, come modificato dall'articolo 12 della L.R. 33/2007.

Maggiori precisazioni potranno essere rese all'interno del Regolamento Edilizio comunale.

12 – Volume fondiario

Per volume fondiario si intende il volume edificabile sulla superficie fondiaria.

13 – Volume territoriale

Per volume territoriale si intende il volume edificabile sulla superficie territoriale.

14 – $I_{ut} = S_{lp}/S_t$ (Indice di utilizzazione territoriale)

Definisce la massima S_{lp} realizzabile per metro quadrato di S_t . Può anche essere scritto come U_t .

15 – $I_{uf} = S_{lp}/S_f$ (Indice di utilizzazione fondiaria)

Definisce la massima S_{lp} realizzabile per metro quadrato di S_f . Può anche essere scritto come U_f

16 – Rc = Sc/Sf (Rapporto di copertura)

E' il rapporto fra la Sc e la Sf.

Agli effetti del calcolo del Rapporto di Copertura non sono computate le murature perimetrali e i solai costituenti l'involucro esterno delle nuove costruzioni e delle ristrutturazioni che presentino riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai limiti di fabbisogno di energia primaria o trasmittanza termica definiti dalle disposizioni regionali vigenti - L.R. n°26/1995, come modificato dall'articolo 12 della L.R. 33/2007.

17 – Verde Privato (Vprivato)

La superficie a Verde privato, così come definita dal Regolamento del Verde comunale, è rappresentata all'interno dell'elaborato PdS_01 Allegato2 "Stato dei Luoghi e del Verde Comunale".

Con riferimento alle aree pertinenziali degli edifici di nuova edificazione (anche compresi in ARU, ARTU, ATU e ART), è la quantità minima di superficie che deve essere mantenuta a verde con presenza di piantumazioni o comunque giardini.

Per quanto riguarda il tessuto urbano esistente la presente definizione ha valenza azzontativo.

In particolare, all'interno del Nucleo di Antica Formazione, la presenza giardini ed orti di proprietà privata configura un valore di carattere testimoniale dell'abitato; pertanto all'interno delle suddetta aree sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei rustici esistenti o la realizzazione di piccoli capanni – strutture leggere – per il ricovero di attrezzi agricoli necessari alla manutenzione delle aree stesse.

Non è ammessa la copertura permanente dei suoli né la diminuzione di superficie permeabile.

All'interno delle aree a Verde Privato, così come definite dal Regolamento del Verde comunale e presenti alla data di adozione del PGT, è ammessa la realizzazione di coperture leggere – in coerenza con quanto definito dal Regolamento Edilizio comunale – per autoveicoli purchè pertinenziali al lotto residenziale adiacente e in numero massimo pari agli alloggi che ne fossero privi, fermo restando il rispetto di una distanza minima di 3 metri dal confine, e comunque fatto salvo quanto disposto dall'articolo 15. In caso di ancoraggio a terra, dette coperture determinano Superficie Coperta e sono soggette a verifica dei parametri di riferimento.

18 – Verde permeabile (VP)

E' la parte di Superficie fondiaria (Sf) caratterizzata dal mantenimento delle caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana che, proprio in ragione di tale caratterizzazione, non può essere interessata dalla realizzazione/costruzione di manufatti di qualsiasi tipo, sia soprasuolo anche in sottosuolo.

Con riferimento alla gestione del verde e degli spazi cortilizi esistenti alla data di adozione del PGT, la realizzazione di pavimentazioni potrà essere autorizzata (a fronte della presentazione di un progetto organico):

- nel caso di lotti ricadenti in Nuclei di Antica Formazione di tipo residenziale o in Tessuto Urbano Consolidato di tipo residenziale , a condizione che il 60% della superficie non coperta rimanga permeabile;
- nel caso di lotti ricadenti in Tessuto Urbano Consolidato di tipo produttivo, (tenuto conto del rischio di percolazione da parte di oli o sostanze inquinanti o comunque non naturali presenti in quanto collegate alla natura degli insediamenti), a condizione che il 20% della Superficie non coperta rimanga permeabile e venga contestualmente sistemata a verde permanente, con piantumazioni a siepe e/o a filare.

I suddetti rapporti e percentuali si applicano anche agli interventi ricadenti all'interno di Ambiti assoggettati a Pianificazione Attuativa.

In ogni caso, le pavimentazioni dovranno garantire la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo, secondo attenzioni e cautele previste a norma di legge. In ciò non potranno essere realizzati posti auto e/o qualsiasi tipo di deposito senza che contestualmente vengano adottate misure idonee a garantire la salvaguardia dei suoli in rapporto ad eventuali agenti percolanti.

Ai sensi dell'art. 66, comma 2, della l.r. 12/32005 e s.m.i., per tutti i fabbricati realizzati antecedentemente alla data del 7 aprile 1989 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato anche in deroga al rispetto del rapporto drenante minimo previsto dai regolamenti e dalle norme vigenti in materia, purché siano garantiti idonei sistemi di raccolta e dispersione in falda delle acque meteoriche della superficie resa impermeabile o che prevedano la realizzazione di vasche volano idonee a raccogliere e smaltire le acque derivanti dal lotto di riferimento.

19 – Densità Arborea e Arbustiva (DAa)

Configura il numero minimo di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie soggetta a trasformazione urbanistica.

Nel caso del Comune di Caselle Lurani, le indicazioni di riferimento per il suddetto parametro sono da verificare in rapporto ai disposti del Piano del Verde pubblico e privato comunale.

Con riferimento alle definizioni degli Indici riferite all'attivazione degli Ambiti individuati dal Documento di Piano si rimanda all'Apparato Normativo del Piano dei Servizi.

Articolo 15 - Distanze

1. Le distanze si misurano in proiezione sul piano orizzontale in modo lineare e perpendicolare.

2. Non vengono calcolati ai fini delle distanze (salvo non intervengano indicazioni normative o giuridiche maggiormente restrittive, con carattere prevalente rispetto alla norma):

a) gli oggetti con sporgenza inferiore a 1,60 m; (sentenza)

b) gli elementi ornamentali;

c) le scale aperte con larghezza inferiore a 1,60 m;

Nel caso di oggetti o scale di profondità superiore a 1,60 m la distanza deve essere aumentata di una quantità pari all'eccedenza.

3. In particolare si distinguono le seguenti tipologie di "distanze":

1 - Ds (Distanza dalle strade)

Fuori dal centro abitato, come definito dal D.Lgs. 285/1992 e successive modificazioni e integrazioni, si applicano le norme e le distanze stabilite dal suddetto decreto.

All'interno del centro abitato la Ds si misura tra il punto dell'edificio più vicino alla strada ed il confine stradale o altro spazio ad uso pubblico.

Ai fini del presente articolo si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza di tale individuazione il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

In senso generale, negli ambiti di nuova edificazione - ATU ed ARTU individuati al di fuori dei Nuclei di Antica Formazione - la *distanza minima dal confine stradale*, Ds, deve rispettare le seguenti misure:

- 5,00 m per strade con carreggiata di larghezza inferiore a 7,00 m

- 7,50 m per strade con carreggiata di larghezza compresa fra 7,00 m e 15,00 m
- 10,00 m per strade con carreggiata di larghezza superiore a 15,00 m

La Distanza dalla strada può essere diminuita nei seguenti casi:

- in presenza di allineamenti esistenti, chiaramente definiti dalla cartografia di Piano, anche costituiti da edifici in serie non continua;
- in presenza di specifica norma d'ambito contenuta nel presente PdR e comunque riferita al solo recupero del patrimonio edilizio storico posto all'interno del Nucleo di Antica Formazione, nel rispetto di quanto definito dalle "Linee Guida per l'esame della componente paesistica", ovvero finalizzata al mantenimento degli allineamenti di valenza storica espressamente previsti dal PGT.

2 - De (Distanza tra edifici)

E' la distanza minima tra i singoli edifici, indipendentemente dalla tipologia e dalla destinazione funzionale, o tra i fronti del medesimo fabbricato composto da più corpi edilizi.

La distanza minima ammessa tra pareti finestrate, anche quando sia finestrata una sola delle pareti, è pari all'altezza dell'edificio più alto – quando uno dei due edifici superi l'altezza di 10,00 m. - e con un minimo di 10,00 m (anche nel caso in cui si abbiano due edifici con altezza inferiore a 10,00 m).

Per pareti non finestrate deve essere comunque rispettata una distanza minima pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto.

Sono consentite distanze inferiori nei seguenti casi:

- qualora tra i due fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito, limitatamente ai corpi di fabbrica esistenti alla data di adozione del PGT;
- qualora il fabbricato da ampliare o ricostruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato, ponendosi in continuità con gli stessi;
- per gli edifici rientrati all'interno di un Piano Attuativo avente natura di recupero urbanistico condizionatamente al fatto che la previsione planivolumetrica sia stata definita dal PGT;
- per gli edifici ricadenti all'interno del Nucleo di Antica Formazione, per i quali, con riferimento alla sagoma esistente, è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.
- qualora il fabbricato da ampliare o ricostruire sia di proprietà comunale ed ospiti funzioni pubbliche e servizi.

Sono comunque sempre fatti salvi i diritti di terzi.

In applicazione di quanto definito all'art.103, comma 1ter della l.r. 12/2005 e s.m.i., ferme restando le distanze minime di cui agli articoli 873 (*Distanze tra costruzioni*) e 907 (*Distanza delle costruzioni dalle vedute*) del codice civile, fuori dai centri storici e dai Nuclei di Antica Formazione la distanza minima tra pareti finestrate, di cui al comma 1 bis della l.r. 12/2005 e s.m.i., è derogabile per lo stretto necessario alla realizzazione di sistemi elevatori a pertinenza di fabbricati esistenti che non assolvano al requisito di accessibilità ai vari livelli di piano.

3 - Dc (Distanza dai confini di proprietà)

E' la distanza tra l'edificio ed il confine della proprietà.

La distanza minima da mantenere è pari a 5,00 m.

Nel caso di edifici con altezza di colmo maggiore a 10,00 m, la distanza dal confine di proprietà deve essere uguale o superiore a 1/2 dell'altezza dell'edificio.

E' sempre consentita l'edificazione in aderenza, fino ad una altezza massima pari a quella dell'edificio confinante.

E' consentita l'edificazione a confine in caso:

- di unico atto autorizzativo che interessi le proprietà confinanti o previo accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cure e spese dei medesimi proprietari nei Registri Immobiliari e salvo quanto indicato nelle specifiche norme d'ambito;
- in caso non ci si trovi in presenza di limiti ostativi di cui al D.M. 1444/68 "Limiti e distanze inderogabili", accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cure e spese dei medesimi proprietari nei Registri Immobiliari e salvo quanto indicato nelle specifiche norme d'ambito.

In caso il confine di proprietà corra in adiacenza a corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrografico Minore o individuati dal R.I.M. come "Corsi d'acqua appartenenti al reticolo di competenza dei consorzi di miglioramento fondiario, dei consorzi di irrigazione e di privati utilizzatori", e quindi si ponga in concomitanza con le relative fasce di rispetto, si precisa che, entro i limiti definiti dalle suddette fasce di rispetto sono ammessi gli interventi consentiti dalle vigenti le norme di polizia idraulica (R.D. n. 368/1904, T.U. n. 523/1904, T.U. n. 1775/1933 e s.m.i.) e dal regolamento per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici nel Comune di Caselle Lurani, redatto ai sensi della D.G.R.L. n. 7/7868 del 25.01.2002 e s.m.i. .

La realizzazione di opere a confine potrà pertanto essere autorizzata solo condizionatamente all'acquisizione, da parte del soggetto richiedente, di specifica autorizzazione, da parte dei gestori – da redigere in forma di Convenzione o nei modi previsti dalla Legge –, nel rispetto dei disposti di cui al Regolamento sopra richiamato.

Le distanze esplicitate dall'D.M. 1444/68 sono definite come inderogabili, pertanto anche in caso di accordo tra proprietari ed in particolare tra il proprietario di un lotto libero e un proprietario di un lotto già edificato, il proprietario del lotto libero che accetti di accordare al proprio vicino la possibilità di edificare ad una distanza inferiore a 5,00 m dal confine di proprietà (o comunque inferiore alla distanza dovuta), dovrà impegnarsi, per sé e per i successivi aventi causa, a mantenere la distanza minima di 10 m (o superiore, in caso sia dovuto dalla Legge e della presente norma) dall'edificio posto sulla proprietà confinante. Tale impegno dovrà essere assunto contestualmente all'atto di convenzionamento tra vicini e dovrà pertanto essere regolarmente trascritta a cure e spese dei medesimi proprietari nei Registri Immobiliari e salvo quanto indicato nelle specifiche norme d'ambito.

Negli ambiti produttivi di cui all'Articolo 26 sono ammesse, distanze inferiori a quelle sopra indicate nei seguenti casi:

- particolare conformazione del lotto tale da risultare limitante nei confronti delle possibilità edificatorie, a condizione che vengano rispettate le norme sulle distanze fra fabbricati e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cure e spese dei medesimi proprietari nei Registri Immobiliari;
- soprizzo di fabbricato esistente alla data di adozione del presente strumento urbanistico avente una distanza dal confine di almeno 3,00 m, purché siano rispettate le norme sulle distanze fra edifici e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cure e spese dei medesimi proprietari nei Registri Immobiliari.

Nelle aree del Nucleo di Antica Formazione è ammesso, previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cure e spese dei medesimi proprietari nei Registri Immobiliari:

- il soprizzo di edifici posti al confine;

- la costruzione a confine, con altezza massima al colmo di 2,50 m rispetto al Livello terra di autorimesse.
Per la presente casistica non sono ammesse deroghe dovute a presenza di controsoffittature.

Negli ambiti produttivi di cui all'Articolo 26 è inoltre ammesso, previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cure e spese dei medesimi proprietari nei Registri Immobiliari, la costruzione a confine di Locali accessori o tecnici, fermi restando il rispetto dei limiti di altezza stabiliti da per il comparto e il mantenimento della salubrità dei luoghi.

Articolo 16 – Definizioni tipologiche ed edilizie

1. In riferimento alle definizioni di tipo edilizio, già esplicitate all'interno del Regolamento Edilizio comunale, conformemente a quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene, si recepisce quanto definito in seno all'articolo 27, comma 1, della L.R. 12/2005.

2. Pertanto, ai fini dell'attuazione della presente normativa, si intendono:

a) interventi di manutenzione ordinaria - gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria - le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo - gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

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

e) interventi di nuova costruzione, interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) (numero dichiarato illegittimo dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 129 del 2006)
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- 7.bis) gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito.

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

3. In riferimento alle definizioni tipologiche, si specifica quanto segue:

1 – Androni e vestiboli

Ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terra degli immobili, aventi o due lati aperti o un lato aperto ed uno collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di sollevamento.

2 – Ballatoio

Struttura orizzontale, aperta almeno su un lato, sorretta da mensole o a sbalzo sporgente dalle delimitazioni perimetrali esterne, ad uso di disimpegno e comunicazione tra il corpo di distribuzione verticale e le unità immobiliari o parte di esse.

3 – Delimitazione perimetrali esterne

Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

4 – Edificio

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

5 – Linea di colmo

E' la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra i piani verticali e la falda.

6 – Linea di gronda

E' la retta orizzontale posta a livello inferiore dei piani inclinati costituiti da falde. E' determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura.

7 – Loggia

E' uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra; delimitata per almeno un lato dell'edificio stesso e per i restanti da pilastri, può essere sormontata da terrazzo o edificio pieno o copertura.

8 – Piano interrato

E' il piano avente quota di pavimento finito e quota della soletta di copertura misurata all'estradosso inferiori alla quota del piano campagna (zero urbanistico).

9 – Piano seminterrato

E' il piano avente quota di pavimento finito inferiore alla quota del piano di campagna (zero urbanistico) e la quota dell'estradosso della soletta di copertura superiore alla quota del piano di campagna (zero urbanistico) o marciapiede/strada per un massimo di m 1,60.

10 – Piano sottotetto

E' il volume compreso tra l'ultimo solaio delimitante l'ultimo piano abitabile o praticabile ed il solaio inclinato di falda che sorregge il manto di copertura.

11 – Piano terra o terreno

Corrisponde al primo piano fuori terra del fabbricato, posto al livello del piano di campagna (zero urbanistico) o con quota del pavimento, misurata dal piano di campagna inferiore o uguale a 20 cm.

12 – Portico

E' uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio con almeno un lato aperto e/o eventualmente sostenuto da pilastri; può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio pieno.

13 – Soppalco

E' un ripiano intermedio all'interno di spazi primari avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza.

14 – Sporti aggettanti aperti

Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni.

15 – Tettoia

E' un corpo sostenuto da pilastri che definiscono uno spazio mediante semplice copertura, aperto su tutti i suoi lati. Sostenuto da mensole o altro può essere addossato a uno o al massimo due lati di un edificio.

16 – Volumi tecnici

Sono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento/elevazione, elettrico, di sicurezza, telefonico).

A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche, il vano corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta.

CAPO IV - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Articolo 17 - Destinazione d'uso e Famiglie d'uso

1. Il PdR, ai sensi dell'art. 10 della l.r. 12/2005 e successive modifiche e variazioni, indica nei successivi articoli, e per ogni ambito in cui è suddiviso il territorio comunale rimesso alla sua potestà, le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse.

2. Si riportano le definizioni delle destinazioni d'uso:

- **Residenziale:** comprende le 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). Rientrano nella categoria residenziale anche gli spazi per l'esercizio delle attività professionali quando svolte in ambienti promiscui con la residenza. Per interventi in dette aree valgono le prescrizioni contenute dalla Legge 5 agosto 1978, n. 457 *Norme per l'edilizia residenziale*. Laddove la suddetta legge sia stata superata o integrata da normative regionali, sono da applicare le leggi e le norme regionali.
- **Attività agricola:** comprende tutte le costruzioni necessarie al settore primario per la 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. Rientrano in questa categoria gli immobili destinati all'attività di agriturismo complementare all'attività agricola, come definito dalla legislazione regionale.
- **Attività Produttiva:** comprende 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 gli spazi di esposizione e di vendita dei beni prodotti, nonché gli uffici pertinenziali, esercitate in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano in questa categoria anche le attività di magazzinaggio ed autotrasporto dei beni, con l'esclusione della vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate. La residenza annessa all'attività produttiva, per il titolare o per il custode, nei limiti definiti dagli articoli 25 e 26.
- **Artigianato di servizio:** comprende le attività artigianali di servizio alla casa e alla persona, 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 1^a classe e rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del Regio Decreto n. 1265/1934.
- **Attività terziarie:** 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 standard per l'eventuale maggior peso insediativo, non sono soggette a particolari disposizioni.
- **Attività commerciali:** rientrano in questa categoria le attività commerciali di vendita al dettaglio ed 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 150,00 di superficie (riferito alla superficie di vendita e comunque non superiori a 200 mq in cui devono essere comprese tutte le superfici connesse all'attività), 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, non sono soggette a particolari disposizioni.

Alcune definizioni per gli esercizi commerciali:

- *unità di vicinato:* un esercizio avente una superficie di vendita fino a 150 mq;

- *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.
- *Impianti per la distribuzione del carburante di autotrazione*: rientrano in questa categoria i fabbricati 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 in materia.

3. A partire dalle suddette definizioni, le "famiglie degli usi" sono raggruppate e articolate nei seguenti Gruppi Funzionali (GF)

GF I Commercio

- a - esercizi di vicinato: quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mqv;
 - b - medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie superiore a 150 mqv e fino a 1.500 mqv;
 - c - grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti delle medie strutture di vendita;
- secondo quanto stabilito all'art. 4 del D.Lgs.114/98, salvo diversa definizione da parte delle normative vigenti.

GF II Residenza.

- a. - residenza, compresa la residenza collettiva e/o temporanea
- b - servizi per l'ospitalità (come alberghi, pensioni, locande e simili) e attrezzature anche di carattere ricreativo, associate ai servizi stessi.

GF III Terziario

- a - attività professionali e direzionali, istituti di credito e compagnie di assicurazione, ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche ricreative e sindacali.
- b - servizi per il ristoro (come ristoranti, trattorie e simili).
- c - pubblici esercizi (ad esclusione dei locali per il tempo libero come teatri, cinematografi, discoteche e simili).
- d. - artigianato di servizio alla persona e alle famiglie, alle imprese, compatibile con le funzioni abitative –sport, spettacolo e tempo libero (teatri, cinematografi, discoteche e simili), fiere.

GF IV Attività produttive e artigianali

Comprende l'industria, l'artigianato produttivo, l'industria manifatturiera e relativi spazi di servizio (depositi e magazzini), nonché la residenza per il personale di sorveglianza o per i titolari delle aziende nel limite di un alloggio con Slp non superiore a mq. 140 per ciascuna unità immobiliare autonoma.

GF V Servizi pubblici

Come da definizione e Disciplina indicata dal Piano dei Servizi - PdS.

GF VI Attività produttive agricole

Sono le funzioni e le attività definite e articolate dalla LR 12/2005.

Sono compatibili con funzioni agricole le attività produttive di trasformazione di prodotti agro-alimentari prodotti nell'ambito del territorio comunale e le attività di "spaccio agricolo" per la vendita al dettaglio di prodotti confezionati sul territorio comunale.

Sono compatibili gli usi e le funzioni agricole le attività agrituristiche e in generale ogni attività che venga inclusa nel Piano Agricolo Triennale e che trovano finanziamento nell'ambito delle "politiche regionali" di sostegno all'attività agricola e rurale, purchè non generino impatti

paesistici consistenti ovvero nel momento in cui detti impatti non vengano adeguatamente Mitigati – come indicato in seno all'elaborato PdR_05.

Con riferimento al presente Gruppo Funzionale si ricorda che le attività di allevamento rientrano nella definizione di "attività insalubri", determinando le specifiche attenzioni del caso.

Articolo 18 – Edificabilità e uso del suolo

1. La destinazione d'uso di un'area prevista nelle Tavole del PdR non conferisce al proprietario dell'immobile il titolo per richiederne la trasformazione a fini edificatori, ove difettino i presupposti di cui al punto 2 dell'art. 36 (Presupposti per il rilascio del permesso di costruire), della l.r. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Affinché un'area possa essere utilizzata a fini edificatori devono sussistere le seguenti condizioni:

- esistenza delle opere di urbanizzazione primaria al servizio dell'area medesima;
- previsione del Comune dell'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria per l'area medesima nel triennio successivo;
- impegno formale e con garanzia, sottoscritto dall'interessato alla trasformazione dell'area a fini edificatori, all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento in programma.

3. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola l'edificabilità è subordinata all'esistenza o all'impegno formale, e con garanzia, alla realizzazione, contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento in programma, delle seguenti opere e/o autorizzazioni, ai sensi della vigente legislazione regionale in materia:

- viabilità d'accesso al luogo;
- autorizzazione approvvigionamento idrico;
- autorizzazione allo stoccaggio e spandimento dei liquami zootecnici;
- autorizzazione allo smaltimento delle acque reflue domestiche e assimilate, ai sensi dei Regolamenti Regionali n. 03 e 04 del 24.03.2006 ;
- allacciamento alla rete di energia elettrica.

4. Per gli immobili, edifici e loro aree di pertinenza, esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio e dei suoi atti costitutivi, che risultano in contrasto con le previsioni del PdR, possono essere autorizzati con titolo abilitativo diretto unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi previsti dalla normativa regionale o nazionale per adeguamenti igienico-sanitari e legati alla statica dell'edificio.

Qualsiasi altra categoria di intervento edilizio deve essere subordinata all'esecuzione di un piano attuativo e di Permesso di Costruire convenzionato al fine di adeguare l'immobile esistente alle previsioni ed alla normativa del PdR nonché del PdS (in particolare in caso di incremento del peso insediativo prodotto, ovvero in ragione di un aumento della pressione che il mutamento d'uso dell'edificio o dell'area produrrebbe sul sistema della "città pubblica").

5. Costituiscono "variazioni essenziali" al Progetto approvato le modifiche edilizie che rientrino nelle fattispecie indicate dall'articolo 54 della L.R. 12/2005 e s.m.i. .

Articolo 19 – Classificazione del territorio in ambiti urbanistici e mutamenti di destinazione d'uso

1. Il PdR suddivide il territorio comunale in diversi Ambiti urbanistici ai fini della definizione, dell'attuazione e della verifica della disciplina urbanistica.

2. L'individuazione dei diversi Ambiti Urbanistici, in cui è stato classificato l'interno territorio comunale, è riportata nell'elaborato denominato "PdR_02 - Ambiti del Piano delle Regole", (scala 1:5.000) e successivo elaborato di dettaglio, (scala 1:2.000). Parziali individuazioni d'Ambito possono essere presenti anche in altri elaborati, funzionalmente all'esplicitazione di specifiche norme ed attuazioni.

3. Gli Ambiti urbanistici generali identificati sono agli effetti dell'articolo 10 della l.r. 12/2005 e s.m.i.:

- Nucleo di Antica Formazione
- Tessuto Urbano Consolidato di natura Residenziale
- Tessuto Urbano Consolidato di natura Produttiva
- Ambiti Agricoli
- Ambiti di Valorizzazione Ambientale (Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone)
- Aree per attrezzature e servizi

Ferme restando le indicazioni e prescrizioni di inedificabilità assoluta e relativa scaturite dalle normative sovraordinate, non vengono individuate dal Piano specifiche "aree non soggette a trasformazione urbanistica".

4. Gli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa identificati sono:

- Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano
- Ambiti di Recupero Urbano
- Ambiti di Compensazione per la Città Pubblica (in riferimento al Piano dei Servizi)
- Ambiti di Ricomposizione Territoriale (in riferimento al DdP)
- Ambiti di Trasformazione Urbana (in riferimento al DdP)

5. Negli Ambiti così definiti si applicano, oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme specifiche precisate dai successivi articoli e nelle Schede d'Ambito.

6. Sono inoltre state individuate Aree e attrezzature della città pubblica, sia esistenti che "in progetto", la cui disciplina è trattata nell'articolo 28 delle presenti norme e nel Piano dei Servizi.

7. 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.

8. Le destinazioni d'uso che, all'entrata in vigore delle presenti norme, risultassero in contrasto con la disciplina delle medesime devono essere ritenute ad esaurimento.

Articolo 20 – Nucleo di Antica Formazione: individuazione e caratteristiche

1. Ricadono nella definizione di Nucleo di Antica Formazione le porzioni dell'abitato che sorgono a ridosso dell'orditura della maglia stradale storica (individuata in base alla cartografia IGM 1888 e catastale) la quale ha generato gli orientamenti e gli allineamenti dell'urbanizzazione nel tempo. In questi Ambiti dunque non si troveranno solamente gli edifici storici, ma anche quelli che sono sorti in epoche recenti a parziale sostituzione o a completamento dei precedenti.

2. Le aree comprese nel Nucleo di Antica Formazione sono quelle comprese nel perimetro indicato nell'elaborato grafico denominato PdR_02 - Ambiti del Piano delle Regole", (scala 1:5.000), e successiva tavola di dettaglio (scala 1:2.000).

La Disciplina degli Interventi ammessi nei Nuclei di Antica Formazione è invece definita dall'elaborato PdR_03 ed ai successivi PdR_04 (Rilievo Fotografico dei Nuclei di Antica Formazione) e PdR_05 "Linee Guida per l'esame della componente paesistica".

3. Obiettivo del PdR è la salvaguardia dei residui valori storico-testimoniali da attuarsi mediante la tutela e la valorizzazione degli elementi di interesse architettonico, il recupero del patrimonio edilizio esistente, la conservazione dell'impianto urbanistico e il miglioramento degli spazi pubblici sia sotto l'aspetto qualitativo sia per quel che concerne la fruibilità.

4. Il Nucleo di Antica Formazione, caratterizzato prevalentemente da usi e funzioni insediate di tipo residenziale, presenta una struttura urbana all'interno della quale sono riconoscibili tipologie edilizie che variano da singole costruzioni o agglomerati edilizi di diverse epoche e caratteristiche. All'interno delle suddette aree – che definiscono un continuum urbanistico – e lungo la viabilità storica, si identificano generalmente fronti insediativi compatti, allineati al ciglio stradale, costituiti da edifici di altezza limitata (generalmente 2 piani fuori terra e caratterizzati dalla presenza di aree pertinenziali comuni, per lo più riconducibili a corti o cortili interni).

5. Il Nucleo di Antica Formazione deve la propria riconoscibilità alle caratteristiche evolutive dell'entro abitato, ovvero dalla graduale agglomerazione di edifici e fabbricati colonici attorno a nuclei cascinali avvenuta per lo più in corrispondenza di assi viabilistici di rilevanza storica o presentanti caratteristiche di particolare connettività verso gli insediamenti di maggior dimensione. Proprio in ragione dell'origine del nucleo urbano, all'interno del Nucleo di Antica Formazione si rileva la presenza di diversi Nuclei cascinali urbani, taluni di rilevanza storica, caratterizzati da architetture tipiche degli insediamenti rurali e, nella maggior parte dei casi, dalla presenza di attività agricole attive.

6. All'interno del Nucleo di Antica Formazione sono state rilevate le seguenti destinazioni funzionali:

- uso residenziale (e assimilabili alla residenza);
- attività agricola (limitatamente ad alcuni casi anche zootecnica);
- attività artigianali di servizio;
- attività commerciali, limitatamente ad attività classificabili come "unità di vicinato";
- aree per attrezzature e servizi;

secondo le definizioni di cui all'articolo 17.

7. Per quanto riguarda gli Edifici per attività non residenziali esistenti alla data di adozione del presente PGT nei quali è insediata un'attività extra residenziale intesa come uso prevalente dell'immobile, all'interno del Nucleo di Antica Formazione, è consentito il mantenimento delle attività in atto o la loro trasformazione verso le destinazioni ammesse.

8. Per quanto riguarda i nuclei cascinali urbani attivi, per i quali il PGT mantiene la funzione agricola nel rispetto della particolare localizzazione urbana e dell'eventuale loro trasformazione verso usi residenziali, la destinazione d'uso principale è costituita dall'attività agricola compreso l'allevamento zootecnico.

9. All'interno del Nucleo di Antica Formazione non sono ammissibili destinazioni d'uso quali:

- a) le attività artigianali e industriali;
- b) le attività di trasporto, deposito e movimentazione merci;
- c) i campeggi;
- d) le autorimesse collettive;
- e) gli impianti per la distribuzione di carburante.

10. In tutti i casi di mutamento di destinazione d'uso, gli interventi edilizi sono assentiti mediante Permesso di costruire convenzionato, ai sensi della LR 12/2005, con un inquadramento territoriale ed una restituzione planivolumetrica che tenga conto delle funzioni insediate per un raggio non inferiore 250 m dalla zona oggetto di intervento.

Tale convenzione definisce:

- la corresponsione di oneri e monetizzazioni determinate dalla trasformazione e riferite al progetto della "città pubblica", in base dei parametri contenuti nel PdS e del fabbisogno pregresso rilevato nel contesto urbano;
- le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento;
- la dotazione e la localizzazione degli spazi a parcheggio adeguati alla tipologia di trasformazione funzionale e all'incremento di pressione insediativa da esso generata.

Articolo 21 – Nucleo di Antica Formazione: modalità di attuazione e di intervento

1. Il PdR nelle aree interne ai nuclei di antica formazione si attua mediante:

- intervento diretto su edifici e parti di edifici;
- intervento urbanistico mediante attivazione di Ambiti soggetti a pianificazione attuativa.

2. Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili compresi nei Nuclei di Antica Formazione devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente urbano circostante e degli elementi architettonici di rilievo eventualmente presenti. Per questo motivo, con la domanda di concessione del titolo abilitativo, ovvero con la presentazione del progetto di recupero, si dovranno presentare, oltre ai documenti di rito, il rilievo di tutti i fabbricati esistenti, in scala 1:100, comprendente le piante, le sezioni e tutti i prospetti, oltre a una documentazione fotografica atta a descrivere compiutamente la zona, gli edifici oggetto del titolo abilitativo - PdC o DIA - e le zone e gli edifici ad essa circostanti.

Dovrà inoltre essere fornito il rilievo cartografico e fotografico delle essenze arboree e delle presenze ambientali, completo di descrizione.

3. Gli interventi da eseguire sugli immobili ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione che non comportino modifica del peso insediativo – secondo la definizione contenuta nel Piano dei Servizi – sono realizzabili attraverso la presentazione di Permesso di Costruire semplice o DIA (o SCIA) e devono avvenire nel rispetto delle categorie di intervento definite per ogni edificio all'interno dell'elaborato PdR_03 "Disciplina degli Interventi nei Nuclei di Antica Formazione", nonché in ottemperanza alle indicazioni di cui all'Elaborato PdR_05 "Linee Guida per l'Esame della componente paesistica" dei Progetto.

4. Il Soggetto attuatore (ovvero Proponente) è tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva). Di detto approfondimento deve essere trovato riscontro agli atti.

5. È consentito il recupero ai fini abitativi delle costruzioni ex agricole (stalla, fienile o rustico), purché incluso in Ambiti di Recupero Urbano o Ambiti di Riqualficazione del Tessuto Urbano, e coerenti con le indicazioni contenute dall'articolo 30, in materia di distanze da e verso gli allevamenti zootecnici. Tali trasformazioni devono rispettare le prescrizioni in materia di parcheggi privati, con un minimo di una autorimessa per ogni unità immobiliare di nuova costituzione.

6. I parcheggi privati devono essere recuperati nell'edificio o all'interno della corte oggetto di intervento e solo a seguito di specifica indicazione dell'Amministrazione Comunale possono essere ricavati in altre aree, che devono comunque essere legate da vincolo di pertinenza alle unità immobiliari previste dall'intervento stesso. Qualora l'edificio da trasformare sia già adibito ad autorimessa in base a regolare titolo abilitativo, la corrispondente quantità di posti auto deve essere garantita in loco.

7. All'interno del Nucleo di Antica Formazione ed in particolare all'interno dei Nuclei Cascinali Urbani (individuati in cartografia come Nuclei Cascinali di Antica Formazione), le aree pertinenziali sono a servizio degli edifici e devono essere mantenute o sistemate a verde, al fine di limitare il più possibile la creazione di superfici non-permeabili.

Le autorimesse esistenti alla data di adozione del presente PGT non possono subire modifiche della destinazione d'uso.

Ai sensi della l.r.12/2005 e s.m.i. è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali agli edifici esistenti e delle strutture di accesso ai parcheggi stessi (rampe, scale, aree di manovra, ecc.).

E' consentita la demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime di edifici accessori, regolarmente autorizzati, esistenti alla data di adozione del presente PGT, al fine di realizzare autorimesse. Tali autorimesse devono essere inserite organicamente nella corte. Sono pertanto da preferirsi le collocazioni perimetrali anche in aderenza rispetto a costruzioni esistenti. Sono sempre vietati gli accessi diretti dalla viabilità pubblica.

8. Sui fabbricati esistenti sono consentite, senza preventiva adozione del Piano di Recupero, anche qualora inseriti all'interno di Ambiti soggetti a Pianificazione attuativa, gli interventi descritti alla Tavola PdR_03 "Disciplina degli Interventi nei Nuclei di Antica Formazione".

In particolare :

- a), gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i., richiamati all'articolo 16 delle presenti norme, e secondo specifiche di cui alle Linee Guida per l'Esame della Componente Paesistica del Piano delle Regole, che non implicino aumenti di volumetrie e/o variazioni esterne dei volumi edilizi;
- b) gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i., richiamati all'articolo 16 delle presenti norme, e secondo specifiche di cui alle Linee Guida per l'Esame della Componente Paesistica del Piano delle Regole, relativi ad edifici in cui permangano abitazioni prive di servizi igienici, purché l'incremento di SIp (Superficie lorda di pavimentazione) e di Rc (Rapporto di copertura) sia strettamente funzionale al miglioramento delle condizioni minime di abitabilità e sempre nel rispetto dei diritti di terzi;
- c) gli interventi di cui alla lettera d) dell'articolo 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i., richiamati all'articolo 16 delle presenti norme, e secondo specifiche di cui alle Linee Guida per l'Esame della Componente Paesistica del Piano delle Regole, che modificano fino ad un massimo del 25% della SIp le destinazioni preesistenti, compatibilmente con le destinazioni ammesse per il Nucleo di Antica Formazione e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 14, primo comma della Legge 17.2.1992 n. 179. Si ricorda infine che il cambio di destinazione d'uso può comportare incremento di peso insediativo dovuto a variazione funzionale, pertanto si richiama la necessità di verificare le indicazioni definite in merito all'interno del Piano dei Servizi.

9. All'interno del Nucleo di Antica Formazione e in corrispondenza dei Nuclei cascinali urbani, oltre che negli ambiti appositamente perimetrati di cui sopra, nonché in corrispondenza di punti di particolare criticità viabilistica o ambientale, è facoltà dell'Amministrazione comunale, in relazione al tipo di intervento in progetto e di situazione urbanistica in cui esso deve attuarsi, di subordinare il rilascio del titolo abilitativo - PdC o DIA o SCIA - alla formazione dei Piani di Recupero, ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78 come modificato dall'art. 13 della L. 17.2.1992 n. 179 e con le modalità di individuazione e di approvazione previste dall'art. 27 della L. 457/78 e dall'art. 14 della L. 79/92.

10. Sono sempre subordinati a predisposizione di Piano di Recupero – di cui all'articolo 28 della L. 457/78 – o di Permesso di Costruire Convenzionato: gli interventi ricadenti all'interno di Ambiti di Recupero Urbano, 'sì come perimetrati all'interno delle tavole del PdR; gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al comma f) dell'articolo 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i., richiamati all'articolo 16 delle presenti norme; e gli interventi che si avvalgono di quanto previsto dall'art. 9 ultimo comma del D.M. 2.4.1968 n. 1444 o dal successivo punto 3) del presente articolo.

I Piani e gli Strumenti Attuativi che riguardano l'ambito in oggetto, devono essere estesi oltre che agli edifici anche all'Area pertinenziale, di proprietà esclusiva o comune, qualora interessata. Gli strumenti attuativi ed i Permessi di Costruire Convenzionati devono prevedere la cessione di aree per servizi di interesse pubblico secondo quanto definito dal Piano dei Servizi.

11. La descrizione degli interventi e delle tipologie edilizie ammissibili è contenuta contenuta all'interno del documento *Linee Guida per l'esame della componente paesistica*, allegato al PdR, che ne costituisce parte integrante.

12. Considerando lotti di pertinenza, individuati secondo le disposizioni dell'articolo 6, sono definiti i seguenti indici e parametri urbanistici:

- i) Per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione mediante sostituzione edilizia (come definita all'articolo 16, comma 2, lettera e), punto 7bis, delle presenti Norme), che siano posti al di fuori di Ambiti soggetti a pianificazione attuativa (ARU e ARTU, ovvero ART interessanti Nuclei Cascinali iscritti all'elenco SIRBeC):

Per quanto riguarda gli edifici residenziali o ad uso residenziale, si definiscono i seguenti parametri urbanistici:

luf max : SIp esistente

Rc max.: 45%

Vprivato minimo : 35% Sf

Superficie permeabile minima: esistente, ovvero secondo parametro definito dal Regolamento del Verde comunale se maggiormente restrittivo

Per quanto riguarda gli edifici di natura diversa da quella residenziale, interessati dalla dismissione di attività produttive di carattere artigianale e dal conseguente mutamento di destinazione urbanistica, compatibilmente con quanto ammissibile per l'ambito urbanistico generale di riferimento, si definiscono i seguenti parametri urbanistici:

V max realizzabile = SIp esistente * 3 m

Rc max : 45% Sf

Vprivato minimo : 35% Sf

Superficie permeabile minima: esistente, ovvero secondo parametro definito dal Regolamento del Verde comunale se maggiormente restrittivo

Fermi restando i limiti dimensionali espressi dalla normativa d'Ambito, al fine di generare un miglioramento della qualità abitativa caratterizzante l'ambiente urbano di inserimento e di incentivare la "sostituzione" di edifici "non residenziali" dismessi o sottoutilizzati: è ammessa la possibilità attivare procedure di Programmazione Negoziata (Pll), in cui provvedere il recupero dell'intero Volume urbanistico determinato dal fabbricato.

I termini di attivazione del Pll sono da definire a partire dai contenuti espressi dal Piano dei Servizi ed in sinergia con l'Amministrazione Comunale. La procedura di definizione della Proposta di Intervento dovrà confluire nella sottoscrizione di un Accordo Preliminare, come definito all'art.50 delle presenti Norme.

La possibilità di accedere a forme di incentivazioni previste e normate all'articolo 12 è ammessa unicamente laddove esplicitamente indicato nelle Schede d'Ambito, ovvero subordinatamente alla presentazione ed attivazione di un Programma Integrato di

Intervento, tenendo conto che comunque la cumulabilità degli incentivi è stata determinata in un massimo del 15% rispetto alla Capacità Edificatoria calcolata come sopra indicato, nonché tenendo conto della necessità, da parte dell'intervento proposto, di acquisire giudizio paesistico positivo o neutro, con riferimento all'impatto paesaggistico prodotto.

In senso generale, in caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali o ad uso residenziale, l'altezza massima (Hmax), non può superare quella degli edifici preesistenti insistenti sul mappale oggetto di intervento e tenendo conto che la falda del tetto dovrà avere un'inclinazione costante e non potrà avere una pendenza superiore al 45%.

In caso di interventi di nuova edificazione residenziale, sostituzione edilizia interessante edifici non residenziali per cui si prevede il cambio di destinazione, l'altezza massima (Hmax), non può superare quella degli edifici preesistenti insistenti sul mappale oggetto di intervento, tenendo conto che la falda del tetto non potrà avere una pendenza superiore al 45%.

L'indice fondiario massimo è sempre vincolante. In caso sull'area (lotto) di intervento sia già stato applicata tutta la disponibilità volumetrica indicata, il lotto è da considerarsi saturo. All'interno dei lotti saturi sono ammesse unicamente le fattispecie di interventi descritte al punto 7 del presente articolo, fermo restando il rispetto delle distanze da edifici, strade e confini di cui all'articolo 15.

All'interno dei Nuclei di Antica Formazione non sono consentiti interventi di Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti tali da produrre aumento dell'altezza dell'edificio esistente.

- ii) Per gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i., nonché per gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione, documentata da un puntuale rilievo dello *stato di fatto* e realizzati nello stesso sedime degli edifici demoliti, interessanti edifici posti al di fuori di Ambiti soggetti a pianificazione attuativa: può essere recuperato all'uso residenziale tutto il volume urbanistico a destinazione sia residenziale che non residenziale, nel rispetto del rapporto tra pieni e vuoti architettonici e nel rispetto delle indicazioni paesistiche contenute *Linee Guida per l'esame della componente paesistica*, purchè sia garantita in loco la presenza di posti auto pertinenziali nella misura di 1 (uno) per ogni unità abitativa.
- iii) Per gli interventi di ristrutturazione e di nuova edificazione previo abbattimento realizzati nell'ambito di Ambiti soggetti a pianificazione attuativa, si rimanda alle norme e precisazioni formulate in seno al Titolo II – Ambiti soggetti a pianificazione attuativa.

13. Negli interventi misti di ristrutturazione e parziale demolizione e ricostruzione, non devono essere superati globalmente gli indici prescritti nei punti precedenti.

14. I volumi fuori terra dei box per autovetture non vengono computati ai fini della densità fondiaria se realizzati all'interno della proiezione della copertura dell'edificio residenziale.

15. Salvo nei casi in cui le tavole di azionamento contengono diverse prescrizioni, dovranno essere mantenute le cortine edilizie lungo le strade di rilevanza storica, rispettando gli attuali allineamenti stradali, anche quando si tratti di interventi di nuova edificazione che prevedono l'abbattimento di edifici preesistenti, così come definito dalla Tavola DdP_04 "Carta del Paesaggio" e dal documento "*Linee Guida per l'esame della componente paesistica*".

16. In linea generale, per la definizione delle distanze tra edifici, dal confine e dalla strada si fa rimanda all'articolo 15; in tutti gli altri casi debbono essere rispettate le distanze tra i fabbricati prescritte dal 1° e 2° comma dell'art. 9 del D.M 2.4.68 n. 1444, mentre in nessun caso sono ammesse distanze inferiori (neppure in rapporto alla realizzazione di gruppi di edifici compresi in piani attuativi a meno che la prossimità o la conformazione degli stessi non ricalchi una precedente conformazione morfologica dell'edificato – da comprovare mediante documentazione storico-archivistica).

Articolo 22 – Nuclei Cascinali urbani ed Ambiti soggetti a Pianificazioni attuative all'interno del Nucleo di Antica Formazione (ARU e ARTU)

1. I Nuclei cascinali urbani, di cui all'articolo 20, mantengono la propria connotazione agricola – regolata ai sensi dei successivi articoli 29 e 30 – fintanto che, all'interno degli stessi, permangano attività di tipo agro-silvo-colturale o zootecnico, ovvero fintanto che il conduttore del fondo o il proprietario non abbiano provveduto a dismettere l'attività, anche se inseriti all'interno di Ambiti soggetti a pianificazione attuativa (definiti come ARU o ARTU, al Titolo II).

2. I Nuclei cascinali urbani inseriti all'interno di Ambiti soggetti a pianificazione attuativa, definiti come ARU (o ARTU), per cui sia stato accertato lo stato di dismissione dell'azienda agricola o la non disponibilità della proprietà dei terreni e degli edifici da parte del conduttore, ma per cui non sia stato ancora assentito alcuno strumento attuativo, non possono essere oggetto di interventi che comportino variazione dello stato di fatto, né a livello architettonico, né a livello planivolumetrico. All'interno dei suddetti Ambiti sono ammessi unicamente interventi di tipo manutentivo a carattere ordinario e straordinario, risanamento e restauro architettonico volti alla preservazione della struttura statica dei fabbricati, in attesa dell'attivazione dello strumento attuativo.

3. All'interno del Nucleo di Antica Formazione, ma non in corrispondenza di Nuclei cascinali urbani, oltre che alle casistiche indicate all'interno dell'articolo precedente, è possibile, da parte del Privato, promuovere la formazione di Ambiti soggetti a pianificazione attuativa di iniziativa privata (mediante attivazione di Piani di Recupero di cui all'art. 27 della L. 457/1978), al fine di preservare la forma e le tipologie storiche delle costruzioni anche in applicazione di tecnologie meno impattanti a livello ambientale ed energetico.

4. L'articolazione puntuale delle indicazioni progettuali riferite a ciascun "nuovo" Ambito soggetto a pianificazione attuativa individuato è declinata al Titolo II del presente articolato normativo.

4.bis Il Piano delle Regole può individuare specifiche schede attuative per il ripristino di manufatti e fabbricati indicati dall'Amministrazione come di pregio, ovvero di valore storico-culturale. Della suddetta individuazione è stato tenuto conto sulla bacheca.

5. Il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità e di compatibilità delle proposte progettuali con il contesto – letta evidentemente in chiave storica, nel rispetto degli Obiettivi espressi dal DdP – definisce l'opportunità di addivenire ad una valutazione puntuale, da parte dell'Amministrazione Comunale, dell'adeguatezza delle soluzioni adottate.

6. L'Amministrazione Comunale formula la propria valutazione a seguito di istruttoria di esame paesistico formulata in relazione ai disposti dell'elaborato PdR_05 "*Linee guida per l'esame della componente paesistica*", supportata dal giudizio di compatibilità e coerenza prodotto dalla Commissione Paesistica (Integrata) in relazione all'esame della proposta progettuale. L'esame risulterà pressoché obbligatorio per interventi inclusi all'interno dei Nuclei, in quanto i Nuclei sono stati uniformemente classificati in classe di sensibilità paesistica n. 5) e può prescrivere l'adozione di

materiali e soluzioni compositive specifiche mirate a garantire la correttezza dell'intervento rispetto ai caratteri del paesaggio.

Articolo 23 – Tessuto urbano consolidato: individuazione e caratteristiche

1. Sono le parti del territorio comunale esistenti, in via di completamento o di nuovo e/o recente insediamento la cui destinazione d'uso principale è la residenza.

Si tratta di tessuti urbani prevalentemente residenziali caratterizzati sia dalla presenza di case uni o bifamiliari, che dalla presenza di piccoli condomini, ed edifici plurifamiliari.

2. Il PdR prevede per queste aree il consolidamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio e la riconversione delle attività artigianali, consentendo operazioni di adeguamento ed il completamento delle aree interstiziali ancora libere, escluse le aree classificate a Verde privato, che devono rimanere in-edificate.

3. All'interno del Tessuto urbano consolidato si individuano due tipologie d'ambito:

- Tessuto urbano consolidato a carattere semi-intensivo;
- Tessuto urbano consolidato a carattere estensivo

4. All'interno del Tessuto urbano consolidato sono state rilevate le seguenti destinazioni funzionali:

- uso residenziale (e assimilabili alla residenza);
- attività agricola (limitatamente ad alcuni casi anche zootecnica);
- attività artigianali di servizio;
- attività commerciali, limitatamente ad attività classificabili come "unità di vicinato";
- aree per attrezzature e servizi;

secondo le definizioni di cui all'articolo 17.

5. Per quanto riguarda gli Edifici per attività non residenziali esistenti alla data di adozione del presente PGT e nei quali è insediata un'attività extra residenziale intesa come uso prevalente dell'immobile, all'interno del Tessuto urbano consolidato, è consentito il mantenimento delle attività in atto o la loro trasformazione verso le destinazioni ammesse.

6. Per quanto riguarda i nuclei cascinali urbani attivi, per i quali il PGT mantiene la funzione agricola nel rispetto della particolare localizzazione urbana e della eventuale loro trasformazione verso usi residenziali, la destinazione d'uso principale è costituita dall'attività agricola compreso l'allevamento zootecnico.

7. All'interno del Tessuto urbano consolidato non sono ammissibili destinazioni d'uso quali:

- a) gli esercizi commerciali così come definiti alle lettere a) commercio all'ingrosso, f) grande struttura di vendita, g) centro commerciale del comma 1 dell'art. 4 del D.Lgs. 114/1998 e s.m.i.;
- b) gli esercizi commerciali così come definiti alla lettera e) media struttura di vendita, dell'art. 4 del D.Lgs. 114/1998 con superficie di vendita superiore a 250 mq;
- c) tutte le attività industriali;
- d) le attività artigianali incompatibili ai sensi del comma precedente o generanti impatti sulla viabilità e mobilità locale tali da creare situazioni di pericolosità;
- e) le attività agricole di nuova localizzazione;
- f) le attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica);
- g) gli impianti per la distribuzione di carburante.

8. In tutti i casi di mutamento di destinazione d'uso, gli interventi edilizi sono assentiti mediante Permesso di costruire convenzionato, ai sensi della LR 12/2005, con progetto esteso all'intero ambito. Tale convenzione definisce:

- la corresponsione di oneri e monetizzazioni determinate dalla trasformazione e riferite al progetto della "città pubblica", in base dei parametri contenuti nel PdS e del fabbisogno pregresso rilevato nel contesto urbano;
- le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento;
- la dotazione e la localizzazione degli spazi a parcheggio adeguati alla tipologia di trasformazione funzionale e all'incremento di pressione insediativa da esso generata.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono in generale tutte quelle che possono determinare l'insorgenza di problemi di compatibilità con la funzione residenziale. Si tratta di tutte le attività che dal punto di vista quantitativo o qualitativo (spazi utilizzati, macchinari installati, numero di addetti, materie prime e semilavorati stoccati o manipolati, numero di utenti, orari di esercizio, ecc.) possono provocare molestia al vicinato.

9. Implica variazione del fabbisogno di aree per servizi di interesse pubblico il mutamento di destinazione d'uso, attuato con opere edilizie, a favore delle seguenti destinazioni complementari:

- a) gli istituti scolastici;
- b) i centri espositivi;
- c) le attività terziarie e direzionali con Slp superiore a 250 mq;
- d) le attrezzature ricettive;
- e) gli esercizi pubblici e i locali di intrattenimento con Slp superiore a 250 mq;
- f) i teatri e i cinematografi;
- g) gli esercizi commerciali così come definiti alla lettera e) medie strutture di vendita, dell'art. 4 del D.Lgs. 114/1998 con superficie di vendita superiore a 150 mq.
- h) ogni altra destinazione d'uso, che non sia tra quelle esplicitamente ammesse è da considerarsi a tutti gli effetti vietata.

10. Il reperimento delle aree per servizi di interesse pubblico, riferito alla quantificazione del fabbisogno indotto dalla localizzazione delle destinazioni complementari sopra elencate, si calcola considerando il 100% della Slp soggetta a mutamento.

11. Fino all'approvazione dei apposito studio di approfondimento riferito all'analisi della dinamica commerciale ed agli impatti generati dalla concentrazione di piccole e medie strutture sul tessuto insediativo e sulle reti viabilistiche esistenti, all'interno del Tessuto urbano consolidato, non è ammesso l'insediamento di esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 250 mq - comunque soggetta alla verifica della dotazione di parcheggi nel lotto o all'obbligo di reperimento degli stessi nelle aree adiacenti.

12. In caso di medie strutture di vendita, l'insediabilità della funzione dovrà essere valutata in termini di sostenibilità e tenuta delle reti, anche al fine di determinare le opere di ammodernamento del sistema stradale esistente da realizzare a carico dell'Operatore al fine di ottimizzare l'inserimento della struttura all'interno dell'Ambito Urbano.

E' sempre vietata la realizzazione di medie strutture di vendita entro un raggio di 500 metri dalle scuole e dalle zone residenziali acusticamente connotate in II classe o inferiore.

Articolo 24 – Tessuto urbano consolidato: modalità di intervento

1. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dall'articolo 16, lettere a), b) c) e d), purchè contenuti entro gli indici di zona. Gli interventi di cui alla lettera d) ed e) dell'articolo 16, sono subordinati a presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato se determinano come effetto l'incremento del peso insediativo, così come definito dalla Premessa del PdS.

2. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT ed aventi destinazione funzionale non conforme ai disposti del Piano possono subire solo interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, ovvero di Recupero e Risanamento Conservativo come definiti dall'articolo 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i. . I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito.

3. E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari. In caso di mancato accordo, di intendono da applicare le Distanze indicate dall'articolo 15 delle presenti norme di PdR.

4. E' sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari, temporanei, disgiunti e disomogenei rispetto all'organismo edilizio di riferimento (tettoie, coperture per auto, ecc.). Eventuali edifici a destinazione ex agricola (stalle, fienili o rustici) possono essere trasformati, mediante interventi di Ristrutturazione edilizia così come definito dall'articolo 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dalle norme riferite agli Ambiti Agricoli di cui al presente articolato normativo, in spazi ad uso abitativo fermo restando il rispetto delle forme esistenti ed il rispetto delle distanze da eventuali attività zootecniche.

In particolare devono sempre essere rispettate le distanze ed i rapporti di reciprocità tra abitazioni ed allevamenti zootecnici, definiti in seno all'articolo 40 delle presenti norme e definite dal Regolamento Locale di Igiene.

Nel caso in cui tra l'area oggetto di intervento e l'allevamento zootecnico si riscontri la preesistenza di un fronte edificato continuo o di fronti vegetazionali fitti e permanenti nel tempo, possono essere realizzati interventi di tipo residenziale, "a servizio della residenza" e a servizio della comunità, purché gli stessi non vadano a determinare una riduzione della distanza intercorrenti tra l'allevamento zootecnico e il fronte insediativo consolidato.

5. In particolare, per quanto attiene il **Tessuto Urbano Consolidato a carattere semi-intensivo**, laddove ammessa, l'edificazione è subordinata a rilascio di titolo abitativo semplice, nel rispetto dei seguenti indici:

$luf\ max = 0,5\ mq/mq$

$Rc\ max = 50\% Sf$

$Hmax = 9,20\ m$, con una pendenza massima delle coperture non superiore al 45%.

Tipologia edilizia ammessa = case a schiera e palazzine plurifamiliari, nonché case e abitazioni unifamiliari, bifamiliari e appartamenti in villa.

Con riferimento ai parametri Verde Privato e Verde Permeabile si veda quanto espresso in seno alla definizione indicata dalle presenti Norme.

6. All'interno del presente Tessuto, in corrispondenza di lotti "saturi" interessati dalla presenza di ville unifamiliari o bifamiliari, sono ammessi interventi *una tantum* di ampliamento di unità abitative esistenti per una dimensione massima pari al 20% della Slp esistente, purché gli stessi non comportino aumento delle unità immobiliari esistenti, con atto di impegno a non dar corso a frazionamenti per un periodo di 10 anni successivo all'attuazione dell'intervento.

7. In particolare, per quanto riguarda il **Tessuto urbano consolidato a carattere estensivo**, laddove ammessa, l'edificazione è subordinata a rilascio di titolo abilitativo semplice, nel rispetto dei seguenti indici:

$luf\ max = 0,4\ mq/mq$

$Rc\ max = 50\% Sf$

$Hmax = 9,20\ m$, con una pendenza massima delle coperture non superiore al 45%.

Tipologia edilizia ammessa = case e abitazioni unifamiliari, bifamiliari, case a schiera e appartamenti in villa

Con riferimento ai parametri Verde Privato e Verde Permeabile si veda quanto espresso in seno alla definizione indicata dalle presenti Norme.

8. Il Soggetto attuatore (ovvero Proponente) è tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva). Di detto approfondimento deve essere trovato riscontro agli atti.

9. Ambiti soggetti a Pianificazioni attuative all'interno del Tessuto urbano consolidato (ARTU)

L'articolazione puntuale delle indicazioni progettuali riferite a ciascun Ambito soggetto a pianificazione attuativa individuato è declinata al Titolo II del presente articolato normativo.

Articolo 25 – Nuclei produttivi: individuazione e caratteristiche

1. Si tratta delle parti di territorio, esistenti, in via di completamento o di nuova edificazione, destinate all'insediamento di impianti industriali, artigianali e commerciali di tipo endogeno.

In generale in questi nuclei non sono ammesse attività che comportino qualsiasi tipologia di inquinamento, sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, che attraverso rumori molesti.

Tenendo conto della precedente definizione, sono ammesse nei nuclei produttivi le seguenti attività classificate come "insalubri di prima":

- piccola carpenteria per aziende che non superino più di 150 tonnellate di ferro lavorato;
- piccoli macelli e salumifici che non lavorino più di 150 tonnellate di capi morti all'anno;
- piccole tipografie con non più di due rotative con larghezza dei rulli massima di 1 metro.

Agli effetti dei reflui, ognuna di queste attività dovrà avere una depurazione autonoma con immissione nella fognatura comunale di reflui che rientrino nella classe A.

Tenendo conto della precedente definizione, sono ammesse nei nuclei produttivi le seguenti attività classificate come "insalubri di seconda classe":

- calderai;
- falegnamerie;
- fonderie di seconda fusione che non lavorino più di 500 tonnellate all'anno di metallo;
- lavanderie a secco;
- officine per la lavorazione dei metalli che non superino le 150 tonnellate all'anno;
- salumifici senza macellazione che lavorino non più di 1.000 tonnellate all'anno di prodotto;
- tipografie senza rotative;
- vetriere artistiche.

2. Inoltre non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso, salvo quanto specificato nella disciplina d'ambito:

- a) gli stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti di cui al D.Lgs. 334/1999;
- b) le attività insalubri di prima e di seconda classe, che non siano state indicate al precedente comma;
- c) le attività agricole;
- d) la residenza, ad esclusione di quella ad uso del titolare o del custode dell'azienda nella misura massima della slp corrispondente al 30% della slp a destinazione produttiva (e comunque non

superiore a 150mq di slp complessiva dell'abitazione), per ogni unità insediata e in aggiunta a quella produttiva;

- e) gli istituti scolastici di ogni ordine e grado;
- f) le attrezzature ricettive;
- g) in generale tutte quelle destinazioni definite dal PTCP come "esogene".

3. All'interno delle suddette aree, implica variazione del fabbisogno di aree per servizi di interesse pubblico il mutamento di destinazione d'uso a favore delle seguenti destinazioni complementari:

- a) gli esercizi commerciali;
- b) gli esercizi pubblici e i locali di intrattenimento;
- c) i teatri e i cinematografi;
- d) i centri espositivi;
- e) le attrezzature sportive.

4. Salvo diversa e specifica valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale circa il reperimento delle aree per servizi di interesse pubblico, il fabbisogno indotto dalle destinazioni complementari di cui al punto 3 (*sopra elencate*) si calcola in ragione del 100% della Slp soggetta a mutamento.

5. Sul territorio comunale non è ammessa la realizzazione di insediamenti commerciali definiti alla lettera f) grande struttura di vendita, del comma 1, dell'art. 4 del D.Lgs. 114/1998. La modifica della presente norma determina variante sostanziale al PGT.

Articolo 26 – Nuclei produttivi: modalità di intervento

1. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dall'articolo 16, lettere a), b) c) e d).

Gli interventi di cui alla lettera e) dell'articolo 16, sono subordinati a presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato se determinano come effetto l'incremento del peso insediativo, così come definito dalla Premessa del PdS.

2. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria e Risanamento conservativo come definiti dall'articolo 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i. . I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito.

3. Il PdR si attua mediante intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici:

$U_f \leq 0,60 \text{ mq/mq}$

$R_c \text{ max} \leq 50\%$

$H_{\text{max}} \leq 10$, m compresi i volumi tecnici, salvo la presentazione di documentazione comprovante la necessità di una maggiore altezza dettata dalla volontà di addivenire ad un miglioramento misurabile gli impianti esistenti (a fronte di una maggior efficienza degli impianti tecnici in termini di impatti ambientali).

Nel caso è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la presentazione di Titolo Abilitativo Convenzionato.

V_{privato} : per ogni area soggetta a trasformazione dovrà essere garantita, all'interno dell'area oggetto di intervento, la piantumazioni di n°1 albero ogni 50 mq di superficie di utilizzazione fondiaria trasformabile assegnata dalla presente norma, ovvero secondo parametro più restrittivo eventualmente definito dal Regolamento del Verde comunale.

4. E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari. Detto atto dovrà essere allegato alla richiesta di titolo abilitativo necessario all'edificazione.

5. E' sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari, temporanei, disgiunti e disomogenei rispetto all'organismo edilizio di riferimento (tettoie, coperture per impianti, ecc.).

6. Per ogni modificazione dello stato di fatto, compreso l'adeguamento tecnologico e il rinnovamento degli impianti e delle tecniche di produzione, l'insediamento o la modifica della tipologia dell'attività, deve essere dimostrata e garantita la mancanza di nocività per l'ambiente, al fine di prevenire e scongiurare ogni forma di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico e garantire un corretto smaltimento dei residui di produzione.

Lo scarico di eventuali acque di rifiuto dovrà avvenire solo previa preliminare depurazione.

Il Soggetto attuatore (ovvero Proponente) è tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva). Di detto approfondimento deve essere trovato riscontro agli atti.

7. La mancata ottemperanza di quanto affermato al comma 6 comporta la sospensione dell'esame degli ulteriori requisiti necessari per ottenere l'autorizzazione alla realizzazione dell'insediamento in questione.

8. Per le aree produttive contigue con ambiti residenziali o per servizi di interesse pubblico è prescritta, salvo evidente impossibilità tecnica, la realizzazione di adeguate opere di mitigazione ambientale, paesaggistica ed acustica – con riferimento alle localizzazioni indicate anche dal DdP. Dette mitigazioni dovranno comunque essere realizzate in coerenza con le specifiche norme di settore dettate dal Piano di Zonizzazione Acustica ovvero normative regionali e/o nazionali prevalenti sul PGT.

9. Qualora i progetti presentati allo sportello unico per le attività produttive risultino in contrasto con il PGT, si applica la disciplina dettata dall'articolo 5 del d.P.R. 447/1998, integrata dalle disposizioni di cui all'articolo 97 della L.R. 12/2005 e s.m.i.. Nel caso di approvazione di progetti comportanti variante alla strumentazione urbanistica, prima della definitiva approvazione della variante ad opera del consiglio comunale, il proponente deve sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, con il quale si impegna a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché a iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica.

Articolo 27 – Insediamenti residenziali o produttivi consolidati in ambiti agricoli: definizione ed interventi ammissibili

1. Trattasi di edifici ricadenti ed inseriti in Ambiti Agricoli, che ospitano destinazioni d'uso residenziali o produttive, raggruppate in nuclei di ridotte dimensioni o costituite in singole unità abitative, e che non si configurano come Centri Abitati ai sensi del Codice della Strada.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle esistenti alla data di adozione del PGT, con possibilità di intervenire unicamente mediante azioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza possibilità di incrementare il numero delle unità abitative o produttive insediate.

Gli interventi realizzabili non possono generare incremento di peso insediativo.

3. In queste aree non sono ammessi ampliamenti, se non funzionali all'adeguamento tecnologico dei volumi tecnici, ovvero secondo quanto definito al successivo comma 4.

4. All'interno degli insediamenti residenziali o produttivi siti in abiti agricoli, sono ammessi interventi *una tantum* di ampliamento di unità abitative esistenti per una dimensione massima pari al 20% della Slp esistente, purchè gli stessi non comportino aumento delle unità immobiliari esistenti, con atto di impegno a non dar corso a frazionamenti per un periodo di 10 anni successivo all'attuazione dell'intervento.

5. Laddove specificamente individuati con indicazione di Permesso di Costruire Convenzionato AP, sono ammessi interventi di ampliamento delle attività produttive agricole esistenti – in quanto legate alla trasformazione di produzioni primarie condotte in loco.

6. Gli interventi definiti al comma 5 sono soggetti ai parametri urbanistici di cui all'articolo 26.

E' comunque ammessa la possibilità da parte dei Soggetti Proponenti di sviluppare progetti in variante agli effetti della procedura di cui all'articolo 26, comma 9

Articolo 28 – Aree e Attrezzature della città pubblica: individuazione, caratteristiche e modalità di intervento

1. Trattasi di edifici, attrezzature ed aree inserite a completamento del Nucleo di Antica Formazione e del Tessuto Urbano Consolidato, che ospitano destinazioni d'uso classificabili come servizi pubblici o di interesse pubblico generale funzionali alla residenza (o alle attività produttive) e che definiscono quella che viene denominata "la Città Pubblica".

2. Per le destinazioni funzionali specifiche, gli interventi ammessi e le modalità ed i parametri di attuazione sia riferiti alle aree comprese all'interno della città esistente, nonché per le aree di nuova individuazione, si fa riferimento e si rimanda alle indicazioni ed alle prescrizioni definite in seno al Piano dei Servizi.

3. Tra le aree disciplinate dal presente articolo possono essere indicate anche le aree private ospitanti "servizi privati di interesse pubblico", ovvero una particolare casistica funzionale appartenente al Tessuto Urbano Consolidato che può definire situazioni azzonative consolidate non assimilabili – per indici di edificabilità ed usi del suolo – al tessuto residenziale.

4. Le aree di cui al comma 3, quando presenti, sono evidenziate sia dagli elaborati grafici del PdR, che da quelli del PdS. In particolare all'interno del PdS, alcune di esse sono ri-comprese all'interno di perimetrazioni denominate "Ambiti di interesse sociale e religioso", comprendenti "attrezzature di interesse comune" di tipo religioso denominate "attrezzature religiose - AR", nonché aree ospitanti funzioni di tipo socio-religioso gestite da privati o confessioni religiose (come ad esempio le scuole materne).

5. Le norme afferenti le "Aree private di interesse pubblico" ed i "Comparti di interesse sociale e religioso", sono definite all'interno del Piano dei Servizi.

Articolo 29 – Ambiti agricoli: individuazione e caratteristiche

1. L'individuazione di tali ambiti costituisce approfondimento a scala di maggior dettaglio della classificazione del sistema rurale contenuta nell'art. 27 degli Indirizzi Normativi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

2. Si riconoscono le seguenti sottocategorie di ambiti agricoli:

- ambiti agricoli produttivi;
- ambiti agricoli periurbani;
- ambiti agricoli di interesse paesistico ambientale.

Negli ambiti così definiti dal PdR si riconosce all'agricoltura il ruolo di attività produttiva prioritaria di salvaguardia del paesaggio e dell'equilibrio ecologico.

3. Obiettivi primari del PdR sono pertanto il mantenimento delle funzioni agricole insediate, la conservazione attiva del territorio e la tutela delle risorse naturali. E' inoltre punto di attenzione il recupero funzionale, architettonico, testimoniale e paesistico del patrimonio edilizio esistente di origine rurale quale elemento centrale dell'azione di valorizzazione e salvaguardia complessiva degli ambiti rurali.

4. Il PdR persegue inoltre l'obiettivo della conservazione dell'integrità e della non frammentazione del territorio agricolo limitando al massimo le nuove urbanizzazioni e promuovendo la qualificazione del patrimonio edilizio esistente.

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

5-bis. Con riferimento agli indirizzi di coordinamento con le norme del PTCP vigente, per quanto attiene le aree a destinazione agricola ricadenti all'interno dell'Ambito Agricolo di pianura irrigua descritto all'art. 27.7 degli Indirizzi Normativi del PTCP vigente, ferme restando le specifiche indicazioni definiti alle presenti norme per le diverse tipologie d'Ambito, definite al comma 2, ed il rispetto delle attenzioni afferenti il sistema fisico-naturale e la rete dei valori ambientali, sono prioritariamente da prevedere:

- consolidamento e sviluppo della qualità e dell'efficienza del sistema produttivo agricolo mediante
 - l'insediamento di imprese di trasformazione di materie prime locali;
 - interventi strutturali per l'introduzione della trasformazione aziendale dei prodotti agricoli;
 - 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 dimesse per funzioni compatibili con il contesto rurale;
 - la realizzazione di circuiti enogastronomici ed interventi per la vendita diretta di prodotti agroalimentari locali;
- rafforzare gli aspetti multifunzionali dell'agricoltura lodigiana per preservare le realtà produttive minori e tutelare l'ambiente e il territorio mediante:
 - l'incentivazione dell'agriturismo;
 - l'introduzione di colture energetiche ed interventi di incentivazione della trasformazione dei prodotti agricoli per la produzione di energia pulita;
 - la tutela idrogeologica e ambientale;

- favorire lo sviluppo di un sistema ambientale e per l'impresa sostenibile mediante:
 - la salvaguardia delle unità produttive e della continuità delle superfici agricole;
 - 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.

6. In tutti gli Ambiti agricoli sono pertanto da limitare le trasformazioni che compromettono lo sviluppo delle attività agricole e che sottraggono porzioni significative di territorio e riducono la capacità produttiva.

In queste aree il PdR si attua mediante intervento diretto. Ogni intervento deve rispettare, qualora ricorra il caso, anche quanto disposto negli articoli relativi agli elementi e ambiti sottoposti a tutela e salvaguardia.

6-bis. Con riferimento agli indirizzi di coordinamento con le norme del PTCP vigente, per quanto attiene le aree agricole ricadenti all'interno delle *Aree di protezione dei valori ambientali - Elementi del terzo livello della Rete dei valori ambientali* – di cui all'art. 26.3 degli Indirizzi Normativi del PTCP vigente – ferme restando le specifiche indicazioni definite alle presenti norme per le diverse tipologie d'Ambito, definite al comma 2, ed il rispetto delle attenzioni afferenti il sistema rurale provinciale, gli indirizzi assunti da assumere come riferimento per il recepimento del progetto della Rete dei valori ambientali nel P.G.T. sono:

- la tutela degli elementi paesaggistici caratteristici con particolare attenzione alla presenza di coni visuali di rilevante interesse;
- l'attenta gestione delle risorse naturali presenti, che hanno una funzione di completamento e di salvaguardia delle componenti di primo e secondo livello della Rete dei valori ambientali;
- la corretta gestione delle risorse 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;
- il contenimento della crescita insediativa e la razionalizzazione del disegno dei centri abitati, evitando fenomeni di crescita incoerente con la loro matrice storica;
- il 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;
- il 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 relativamente alle specifiche attitudini funzionali ed in modo coerente con le tipologie forestali identificate;
- il contenimento dell'azione antropica favorendo ed incentivando le pratiche più idonee e capaci di meglio caratterizzare l'elevata valenza paesistico-ambientale di questi ambiti. Questa valorizzazione potrà prevedere il recupero in senso naturalistico delle aree di risulta limitrofe alle infrastrutture ed ai canali e il mantenimento, laddove compatibile con le esigenze di deflusso idraulico, dell'andamento meandriforme dei corsi d'acqua;
- il contenimento dell'azione antropica incentivando il recupero degli ambiti insediativi al fine di salvaguardare la compromissione del suolo agricolo e prioritariamente quello di migliore capacità produttiva;
- la valorizzazione di 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;

- il regolare la crescita insediativa considerando l'orditura storica degli insediamenti e tutelando la morfologia e l'organizzazione del territorio, la sensibilità dei suoli e la presenza di elementi di pregio paesaggistico e naturalistico.

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 rappresentazione specifica delle suddette aree è resa all'interno degli elaborati QC_01 e QC_02, nonché all'allegato 1 delle presenti norme (Elaborato PdR_01 All.1 - Carta degli Indirizzi agro-ambientali dettati dalla pianificazione provinciale con riferimento al territorio extraurbano).

6-ter. Con riferimento agli indirizzi di coordinamento con le norme del PTCP vigente, per quanto attiene le aree agricole ricadenti all'interno delle *Aree di conservazione o ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli - Elementi del quarto livello della Rete dei valori ambientali* - di cui all'art. 26.4 degli Indirizzi Normativi del PTCP vigente - ferme restando le specifiche indicazioni definiti alle presenti norme per le diverse tipologie d'Ambito (definite al comma 2) ed il rispetto delle attenzioni afferenti il sistema rurale provinciale, coerentemente con le differenti sensibilità del territorio, occorre prevedere che gli interventi risultino finalizzati a:

- favorire la valorizzazione del paesaggio agrario attivando, in modo coerente con il Piano Agricolo Triennale Provinciale, politiche locali di finanziamenti, 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 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 nella L.R. 12/05, 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 poderale o che sottolineano la trama degli elementi storici;
- 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 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.

La rappresentazione specifica delle suddette aree è resa all'interno degli elaborati QC_01 e QC_02, nonché all'allegato 1 delle presenti norme (Elaborato PdR_01 All.1 - Carta degli Indirizzi agro-ambientali dettati dalla pianificazione provinciale con riferimento al territorio extraurbano).

7. Le tipologie di intervento ammesse, salvo indicazioni maggiormente restrittive definite ed indicate all'interno dai successivi articoli, sono:

- Restauro
- Risanamento e valorizzazione architettonica
- Ripristino architettonico
- Ristrutturazione edilizia

Con riferimento alle modalità di intervento si vedano, in particolare, le indicazioni di cui alle Linee Guida per l'Esame della Componente Paesistica – elaborato PdR 05.

8. In caso di Ristrutturazione edilizia è ammesso anche l'intervento di demolizione e ricostruzione su altro sedime solo qualora ciò non contrasti con la conservazione dell'impianto originario del nucleo rurale. Le tipologie costruttive devono essere congruenti con il contesto agricolo e le caratteristiche paesistico-ambientali.

9. Le nuove costruzioni e tutti gli interventi sul patrimonio edilizio, laddove ammesse, devono rispettare le prescrizioni di natura architettonica, tipologica e tecnologica contenute nel Regolamento Edilizio e nelle *Linee Guida per l'esame della componente paesistica*.

10. L'uso di materiali, tecnologie e tipologie costruttive diverse da quanto sopra indicato dovrà essere motivato, rispetto al contesto paesistico di riferimento.

Ogni edificio o fronte edificato deve essere dotato di una adeguata schermatura vegetale che ne riduca l'impatto visivo rispetto al territorio agricolo aperto, alla rete dei percorsi e delle strade e ai coni visuali individuati dalla VAS.

11. Nel caso di interventi su edifici non residenziali con struttura tradizionale (stalle e fienili, cosiddetti "rustici") devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- mantenimento in vista delle strutture portanti verticali;
- mantenimento delle strutture lignee di orditura primaria della copertura;
- mantenimento degli elementi grigliati in laterizio a nido d'ape;
- è ammessa la tamponatura delle parti aperte, esclusi i porticati, purché siano mantenuti in vista le strutture e gli elementi originali;
- è consentita la traslazione dei solai intermedi al fine di rispondere ad esigenze igieniche.

12. In generale, l'attuazione di interventi sul patrimonio edilizio rurale deve avvenire in conformità con quanto indicato e prescritto dal documento: "*Linee guida per l'esame della componente paesistica*" – elaborato PdR_05.

13. Il cambio di destinazione d'uso di edifici accessori verso le funzioni ammesse diverse da quella principale agricola è consentito qualora tali edifici:

- siano adiacenti o all'interno dell'edificio principale;
- non abbiano carattere precario o provvisorio;

abbiano dimensioni tali da permetterne il recupero senza modifica della sagoma.

14. La destinazione d'uso principale è la funzione agricola intesa come insieme di tutte le attività di coltivazione, allevamento, floricoltura e ortofrutticoltura. A questa funzione possono essere associate le attività di interesse sociale-culturale e l'agriturismo così come definito dalla legislazione vigente. Le attività di lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli di prima trasformazione sono ammesse solo se strettamente connesse con l'azienda agricola che li produce direttamente in loco.

15. Le destinazioni d'uso non ammissibili, salvo quanto previsto nella specifica disciplina d'Ambito, sono:

- a) gli esercizi commerciali;
- b) le attività artigianali e industriali;
- c) le attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica);
- d) i servizi e le attrezzature pubblici o privati;
- e) i teatri e i cinematografi;
- f) gli uffici, gli studi professionali e le attività direzionali/amministrative;
- g) i laboratori di ricerca ed analisi;
- h) i centri espositivi;
- i) gli istituti di credito e assicurazione;
- j) l'attività di escavazione;
- k) le discariche e i depositi di materiali non connessi all'attività agricola.

16. In ogni caso tutte le destinazioni ammesse, ad esclusione di quelle connesse con la funzione agricola principale, devono insediarsi all'interno di edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT.

17. Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati e gli interventi di Ampliamento e Sopralzo, come definiti dal Regolamento Edilizio, sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire.

18. Il permesso di costruire relativo agli interventi di cui al comma precedente è rilasciato:

- esclusivamente ai soggetti previsti dal comma 1 dell'art. 60 della L.R. 12/2005;
- nel rispetto delle disposizioni previste dal comma 2 dell'art. 60 della L.R. 12/2005.

19. Il PdR detta la specifica disciplina in materia di interventi sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del presente PGT.

Gli interventi non comportanti cambio di destinazione d'uso classificabili come Manutenzione, Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia, ai sensi del Regolamento Edilizio, nonché la realizzazione dei volumi tecnici:

- possono essere richiesti anche da soggetti diversi da quelli indicati al comma 1 dell'art. 60 della L.R. 12/2005;
- possono essere attuati anche mediante la presentazione di Denuncia di Inizio Attività (DIA), nel rispetto delle disposizioni, dei requisiti e delle procedure contenute nel Regolamento Edilizio.

20. In tutti i casi di mutamento di destinazione d'uso, gli interventi edilizi sono assentiti mediante Permesso di costruire convenzionato con progetto esteso all'intero nucleo rurale (cascina). Tale convenzione definisce: il contributo al sistema dei servizi sulla base dei parametri contenuti nel Piano dei Servizi, le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento, la dotazione e la localizzazione degli spazi a parcheggio privato.

21. La localizzazione di nuove strutture, anche realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione, deve sempre minimizzare il consumo di suolo coltivabile e formare organici complessi dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale con particolare riferimento:

- ai rapporti visuali fra costruito e rete fruitiva interpodereale;
- ai rapporti percettivi rispetto agli Ambiti agricoli di interesse paesistico-ambientale, al "sistema del verde e del paesaggio" ed alle eventuali emergenze storiche;
- alla valorizzazione degli elementi di pregio esistenti;
- alla mitigazione di impatti percettivi negativi rilevati in rapporto alla prossimità di elementi detrattori del paesaggio e/o criticità ambientali lineari e puntuali;
- al rispetto dell'impianto morfologico storico e delle modalità costruttive tradizionali.

22. Le recinzioni relative alle suddette aree di pertinenza dovranno essere realizzate secondo le modalità contenute nel Regolamento Edilizio.

23. La distanza delle recinzioni dal ciglio delle strade pubbliche deve essere di almeno 3,00 m. Nel caso di ingressi carrai, gli stessi devono osservare un arretramento minimo di 5,00 m dal ciglio stradale. Si deve inoltre rispettare una distanza minima dall'asse di strade consorziali, vicinali, interpoderali o, in generale, passaggi veicolari preesistenti pari almeno a 5,00 m. Le strade di accesso ai fondi agricoli non possono essere asfaltate o comunque pavimentate.

25. Ogni intervento di modificazione delle condizioni naturali del terreno, deve essere finalizzato alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio agrario.

Le normali pratiche colturali devono pertanto verificare le ricadute sul patrimonio arboreo, le relazioni con il reticolo interpoderale e idrico superficiale nonché garantire il mantenimento del naturale andamento del terreno laddove questo configuri un elemento o ambito di interesse paesistico individuato dal PGT.

Sono vietate tutte le attività che riducono il patrimonio arboreo secondo quanto disposto dall'art. 4 della LR 27/2004.

In prossimità del Colatore Lisone, sia presso le aree specificamente segnalate ed evidenziate sulla Cartografia dei Vincoli e delle Tutele individuata dal PGT, dovranno essere verificate le prescrizioni di cui all'articolo 40, comma 19 "Aree di Tutela segnalate dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia" riportate dalle presenti norme.

26. I reflui derivanti da scarichi di origine civile o zootecnica devono essere smaltiti attraverso tecniche o sistemi previsti dalla normativa vigente con particolare riferimento alle caratteristiche di vulnerabilità degli acquiferi e del suolo descritte nel PGT e dei corpi idrici recettori, nel caso di scarichi in acque superficiali. Ogni intervento di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia come definiti nel Regolamento Edilizio nonché tutti gli interventi sulle reti fognarie private devono ottenere il parere di conformità da parte degli enti sanitari competenti, dell'ARPA e della Provincia di Lodi.

Articolo 30 - Ambiti agricoli produttivi: modalità di intervento

1. Sono ambiti caratterizzati da una valenza agricola di natura produttiva e rappresentano una delle componenti strategiche del disegno di valorizzazione del sistema agro-ambientale definito dal Documento di Piano.

2. In questi ambiti il PdR trova attuazione mediante la predisposizione e l'autorizzazione di interventi diretti nel rispetto della normativa regionale vigente (L.R. 12/2005 e s.m.i.; L.R. 93/1980, "Norme in materia di edificazione nelle zone agricole"), delle norme contenute dal Regolamento Locale d'Igiene e in attuazione delle indicazioni espresse dal Decreto Direttore Generale 29 dicembre 2005 n. 20109, "Linee Guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" (D.G. Sanità - Regione Lombardia).

3. In particolare, all'interno dei suddetti Ambiti, 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 di cui all'articolo 2135 del Codice Civile (quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli) secondo i criteri e le modalità previsti dal art.60 della L.R. 12/2005 e s.m.i. (già art. 3 della L.R. 93/1980). Gli edifici esistenti al momento dell'adozione del PGT, ma in contrasto con le presenti norme, non possono essere ampliati. Sono ammessi esclusivamente interventi manutentivo di tipo ordinario o straordinario.

4. In accordo con quanto sopra riportato, si specificano le seguenti tipologie di insediamento ammissibili, correlate dai relativi parametri urbanistici attuativi ed indicazioni prescrittive:

a) *Per le residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda*

La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

$I_f \leq 0,06$ mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata.

$I_f \leq 0,01$ mc/mq per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente.

$I_f \leq 0,03$ mc/mq sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 1, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

Per il computo dei volumi realizzabili, i limiti definiti al punto precedente non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri sopra riportati sono incrementati del 20 per cento, secondo quanto stabilito dalla L.R. 4/2008.

Altri parametri urbanistici di riferimento:

$H_{max} = 7,50$ m, con un massimo di 2 piani abitabili.

Distanze = conformi a quanto previsto dall'articolo 15 e dall'articolo 40 delle presente articolato normativo.

$U_f = 0,01$ mq/mq, o preesistente se superiore l'indice si calcola sull'intera superficie aziendale, anche se discontinua, ivi comprese le parti ricadenti: in Ambiti agricoli periurbani fintanto che non siano interessate dall'attivazione di ATU (ai sensi e secondo le modalità di cui all'articolo 31 del presente PdR ed in relazione ai disposti del DdP); in Ambiti agricoli di interesse paesistico-ambientale ed in Ambiti agricoli di tutela ambientale; nonché in aree ricadenti dall'interno di Comuni contermini ma facenti parte della medesima Azienda agricola.

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.

In particolare, per le attrezzature e le infrastrutture produttive agricole (con esclusione degli edifici per il ricovero degli animali)

$Slp \leq 10\%$ della superficie aziendale non cumulabili con le quantità autorizzate negli altri commi del presente articolo.

$H_{max} = 7,50$ m (salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche, purché migliorative e rispondenti a criteri di sostenibilità produttiva)

Distanze = conformi a quanto previsto dall'Articolo 15 delle presente articolato normativo, nonché alle distanze previste dal Regolamento Locale d'Igiene.

b) *Per gli edifici per il ricovero degli animali*

Slp \leq 10% della superficie aziendale non cumulabili con le quantità autorizzate negli altri commi del presente articolo

H \leq 6,00 m (salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche)

Distanze = conformi a quanto previsto dall'articolo 15 e dall'articolo 40 delle presente articolato normativo.

Per quanto riguarda le Attività zootecniche di tipo industriale:

Uf = 0,3 mq/mq limitatamente agli allevamenti esistenti, non essendo ammessi nuovi allevamenti industriali nel territorio comunale;

H = altezza massima = 8,00 m.

Distanze = conformi a quanto previsto dall'articolo 15 e dall'articolo 40 delle presente articolato normativo.

Gli ampliamenti di allevamenti esistenti, fatto salvo ogni altro vincolo è consentito a condizione:

- che vengano messi in atto gli interventi e le tecniche agronomiche necessari alla compatibilità dell'insediamento dal punto di vista dello smaltimento dei reflui e della emissione di odori ai sensi delle disposizioni vigenti;
- che venga realizzata una fitta cortina arborea ed arbustiva lungo il confine dell'area di pertinenza;
- che non diminuisca la distanza esistente dalle aree residenziali e dalle aree interessate da attrezzature sanitarie, nel rispetto comunque di quanto definito dall'articolo 40.

In caso di dismissione dell'attività, gli edifici potranno essere recuperati, anche con ricostruzione e parità di SLP, per gli usi di cui agli altri punti nel presente comma.

Il rilascio dei permessi di costruire relativi ad edifici destinati ad allevamenti zootecnici ed alla lavorazione industriale di prodotti agricoli è subordinato all'assunzione da parte del richiedente dell'impegno a realizzare appositi impianti di depurazione degli scarichi o di adottare particolari tecniche – anche di tipo agronomico – atte a garantire il rispetto dei limiti di accettabilità determinati per le acque di scarico dalle normative nazionali e regionali.

Per quanto attiene la necessità di provvedere allo smaltimenti di liquami prodotti dall'azienda mediante ricorso a fertirrigazione, si rimanda agli adempimenti ed ai disposti definiti dalle vigenti normative di settore, con particolare riferimento a quanto definito, a livello nazionale, dal D.M. 19/04/1999 e all'art.112 del D.Lgs 152/06 e s.m.i.; e a livello regionale, dalla D.G.R. 5858/2007, dalla l.r. 31/2008 e s.m.i. e dalla D.G.R. 2208/11. I suddetti riferimenti si intendono fatti salve eventuali ulteriori provvedimenti di modifica ed integrazione disposti a livello nazionale o regionale in materia di utilizzo di reflui in agricoltura e in rapporto alla Direttiva Nitrati. (OSS ARPA, Piano delle Regole, Primo Capoverso)

La richiesta di smaltimento, di cui sopra, deve essere accompagnata da un Piano di Spandimento dei liquami che deve dimostrare la possibilità di disporre di un'area agricola adeguata alle esigenze aziendali, in base alle vigenti normative. La suddetta area può anche non coincidere con quella aziendale, purchè ne sia accertata la disponibilità esclusiva da parte dell'azienda. In questo caso alla richiesta va allegato un atto unilaterale d'obbligo con il quale i titolari dell'azienda sui cui terreni vengono sparsi i liquami ad uso agronomico conservano tali terreni allo spandimento agronomico dei liquami prodotti dall'azienda zootecnica che inoltra la richiesta.

In ogni caso i terreni utilizzabili per la definizione del piano di spandimento di cui sopra devono essere compresi esclusivamente negli Ambiti agricoli produttivi agricola e Ambiti agricoli di interesse ambientale, valutando il carico totale massimo ammissibile sulla base dei relativi limiti di carico. Le aree individuate per lo spandimento non possono essere comprese all'interno di Ambiti agricoli periurbani e comunque devono rispettare la distanza minima dalle zone a destinazione

extra-agricola di PGT di ml. 100 nel caso di allevamenti bovini, di ml. 200 nel caso di altri tipi di allevamenti zootecnici.

c) *Per le serre fisse ed gli impianti di ortofrutticoltura, vivaistica e floricoltura*

Slp \leq 40% della superficie aziendale non cumulabili con le quantità autorizzate negli altri commi del presente articolo

H \leq 6,00 m

Rc = 10%

Si applicano le distanze previste dall'Articolo 15 e dall'articolo 40 delle presenti norme. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 7,5 m.

- Attività florovivaistiche

Per le strutture complementari, comprese le abitazioni di custodia: $U_f = 0,01$ mq/mq

Per le serre fisse: $U_f = 0,30$ mq/mq

Per le strutture complementari: $h_{max} = 8,00$ ml

Per le serre: $h_{max} = 4,00$ ml

Le attività florovivaistiche sono consentite solo se ed in quanto dotate di proprio sistema di approvvigionamento idrico, da acqua meteorica e da riciclo, adeguato a minimizzare la captazione in falda. Tale dotazione è richiesta anche per le aziende esistenti, e per l'intera azienda, in caso di richiesta di ampliamento.

La vendita dei prodotti della attività è consentita fino alla dimensione dell'esercizio di vicinato.

Ove la vendita avvenga anche all'interno di serre la superficie di vendita sarà calcolata in ragione di un quarto della loro superficie e non potrà comunque superare i mq 700;

I parcheggi pubblici o di uso pubblico saranno previsti in ragione di almeno 1 mq ogni 1 mq di superficie di vendita.

d) *Attività di agriturismo e turismo rurale*

L'esercizio delle attività di agriturismo e agriturismo rurale è consentita nel rispetto della legislazione regionale vigente, e deve essere attuata attraverso il recupero degli edifici rurali esistenti.

Al momento esiste sul territorio del Comune di Caselle Lurani una Attività agrituristica e due Attività Agricole Produttive – l'una legata alla macellazione e l'altra alla trasformazione del latte in prodotti caseari alimentari.

Per quanto attiene, in generale, i progetti interessanti edifici appartenenti ai Nuclei di Antica Formazione, (ovvero in essi inseriti), dovranno essere sottoposti a valutazione paesistica e corredati da idonea documentazione tale da rappresentare il quadro di assetto generale dell'intera azienda agricola ove sono indicate le destinazioni di tutte le parti costruite e libere e la organizzazione funzionale della mobilità esistente e di progetto, nonché delle aree attrezzate a parcheggio di pertinenza da prevedersi in misura non inferiore al 50% della SLP recuperata ad uso ricettivo (accoglienza, soggiorno e ristoro).

Il progetto di intervento dovrà essere integrato al disegno del "Sistema del verde e del paesaggio" di cui al DdP.

Correlata all'attività agrituristica e previa presentazione di un progetto planivolumetrico di dettaglio, è possibile prevedere l'insediamento di *Attrezzatura per l'equitazione* attraverso il

recupero di strutture cascinali esistenti: per le abitazioni e le strutture di accoglienza e ristoro e per le strutture complementari è consentito il recupero degli edifici esistenti (e di quelli dell'azienda agricola laddove l'attività sia integrativa dell'attività agricola aziendale) previa verifica delle distanze da garantire con le strutture zootecniche; è consentita la copertura stagionale dei galoppatoi mediante strutture amovibili con Superficie coperta non superiore a mq 800, altezza massima pari a ml 8,00 e con caratteri costruttivi compatibili con il paesaggio circostante.

e) *Attrezzature per la pesca sportiva lungo il Colatore Lisone:*

Previo presentazione di un progetto planivolumetrico di dettaglio, è consentito il recupero degli edifici esistenti (e di quelli dell'azienda agricola laddove l'attività sia integrativa dell'attività agricola aziendale), fermo restando il rispetto dei sedimi e delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici di particolare pregio architettonico, per le abitazioni e le strutture di accoglienza e ristoro e per le strutture complementari

Il progetto di intervento dovrà prevedere una compiuta sistemazione arborea dell'area di pertinenza della attività, che sia coerente ed integrata al disegno del "Sistema del verde e del paesaggio" di cui al DdP.

Le attività di pesca sportiva sono consentite in quanto dotate di un proprio sistema di approvvigionamento idrico, da acqua meteorica e da riciclo, con esclusione di captazioni in falda.

f) *Edifici non più adibiti ad usi, cascine e nuclei rurali ed edifici non connessi all'agricoltura*

Per gli edifici "edifici non più adibiti ad usi agricoli" esistenti, ma interclusi in nuclei cascinali ancora attivi alla data di adozione del presente Piano, sono ammesse le destinazioni in atto.

Ove tali edifici facciano parte di unità poderali agricole alla data di adozione delle presenti norme, la modifica d'uso è assentibile previa accensione di vincolo trascritto che escluda, per la medesima unità poderale anche a seguito di frazionamento, la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi.

Per tali edifici, eventuali progetti di recupero edilizio dovranno prevedere sistemazioni arboree ed arbustive, nell'area di intervento e, per quanto possibile, privilegiando i percorsi poderali, i canali e le scoline, in attuazione del disegno del "Sistema del verde e del paesaggio" definito dal DdP. Per tali edifici, ove non siano soggetti a restauro e risanamento conservativo, è consentito l'ampliamento "*una tantum*" fino ad un massimo del 10% della SLP esistente volto all'adeguamento strutturale dei fabbricati, condizionata a verifica di incidenza relativamente all'incremento di peso insediativo prodotto, delle condizioni di salubrità dei luoghi e comunque previa presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato atto a definire i termini di incremento del peso insediativo.

5. Al fine del computo dei volumi e delle superfici descritti ai commi precedenti è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda, compresi quelli esistenti nei territori dei comuni contermini. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione, debitamente trascritto presso i Registri Immobiliari a cura e spese dei proprietari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

6. I limiti edificatori di cui alle lettere b), c) e d) non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

Articolo 31 - Ambiti agricoli periurbani: modalità di intervento

1. Tali ambiti, individuati dalle diverse cartografie di PGT, e localizzati in continuità con il perimetro dei nuclei abitati – ed in raccordo con gli Ambiti agricoli produttivi – definiscono quella parte di territorio che, seppur mantenendo una propria vocazione agricola, per ragioni di prossimità al tessuto urbano consolidato subiscono la maggior pressione da parte del mercato immobiliare.

2. Gli Ambiti agricoli periurbani sono generalmente compresi all'interno delle fasce di reciprocità generate dal nucleo urbano verso il territorio agricolo e volte a limitare, ovvero organizzare l'insediabilità di nuove strutture ed installazioni di carattere zootecnico in prossimità dei centri urbani.

3. In senso generale, all'interno degli Ambiti agricoli periurbani non è prevista né consentita la possibilità di effettuare alcun tipo di trasformazione in grado di compromettere la natura e la forma dei luoghi.

4. In particolare all'interno dei suddetti ambiti:

- a. l'unica attività ammessa è la coltivazione dei fondi, ovvero è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT a condizione che non vengano effettuate attività che possano comprometterne le caratteristiche fisiche e morfologiche del terreno;
- b. in ogni caso non sono ammessi tutti quegli interventi che possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa per l'Amministrazione Comunale l'attuazione delle previsioni di PGT. Per questo motivo, in particolare, all'interno delle aree agricole periurbane non sono ammesse edificazioni, né sopra terra né in sottosuolo; né si natura agricola, né di natura urbana;
- c. non sono in nessun caso consentiti interventi di edificazione sia di strutture stabili, che di strutture a carattere "stagionale" anche se rimovibili in tempi brevi.
- d. le recinzioni sono ammesse qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione del fondo, purché realizzate in siepe di essenze autoctone o in legno;
- e. sono ammessi interventi legati alla riqualificazione dei corsi d'acqua che attraversano i fondi, purché attinenti alla realizzazione del disegno del "Sistema del verde e del paesaggio", di cui al DdP.

5. All'interno dei medesimi ambiti il DdP individua – attraverso opportuna perimetrazione riportata dalla cartografia di PGT – alcuni Ambiti di Trasformazione Urbana – ATU, ovvero quelle parti di territorio per cui lo stesso DdP definisce la possibilità di attivare forme di pianificazione attuativa.

6. L'individuazione degli ATU, ovvero il periodo entro il quale è possibile addivenire all'attivazione degli stessi, ha validità quinquennale – come il DdP.

Il DdP non produce effetti sul regime giuridico dei suoli, pertanto l'attribuzione di una capacità edificatoria e il diritto ad edificare all'interno degli ATU è attribuito al "soggetto attuatore" solo a seguito dell'attivazione dell'Ambito, e dunque della predisposizione ed approvazione di un Piano attuativo correlato dalla sottoscrizione di atto di convenzionamento tra "soggetto attuatore" ed Amministrazione Comunale.

7. Il decadimento del DdP produce il decadimento della valenza attuativa delle previsioni di ATU, annullando la vigenza delle relative perimetrazioni.

Pertanto, ai fini della certificazione urbanistica, le aree individuate come ATU fintanto che non siano state incluse in specifici Piani di Lottizzazione convenzionati e in relazione allo stato di vigenza del relativo DdP, sono da intendersi classificate come "Ambito Agricolo Periurbano assoggettato a

possibile attivazione di ambito di pianificazione attuativa", secondo i disposti e le modalità di cui al presente articolo.

8. La predisposizione dello strumento di pianificazione attuativa interessante l'ATU deve essere strutturato secondo le indicazioni, i principi ed i costrutti esplicitati all'interno del Piano dei Servizi e delle indicazioni della specifica Scheda d'Ambito di riferimento.

9. Alla scadenza degli atti di pianificazione attuativa – generalmente di validità decennale –, l'Ambito trasformato è ricondotto alla normativa del PdR, in riferimento alla tipologia di funzioni da esso esplicitate.

In particolare, le possibili normative di riferimento sono:

- per le aree edificate a destinazione principale residenza, si applicano i disposti normativi di cui agli articoli 23 e 24 "Tessuto urbano consolidato";
- per le aree edificate a destinazione produttiva e commerciale, si applicano i disposti normativi di cui agli articoli 25 e 26 "Nuclei produttivi";
- per le aree private di interesse pubblico, si applicano i disposti normativi di cui all'articolo contenuti dall'articolo 28 dal Piano delle Regole e le disposizioni definite dal Piano dei Servizi.
- per le aree ricondotte ad "attrezzature e servizi pubbliche o di interesse pubblico", si applicano i disposti normativi contenuti dall'articolo 28 dal Piano delle Regole e le disposizioni definite dal Piano dei Servizi.

10. All'interno della Convenzione, in funzione della natura delle trasformazioni definite dal planivolumetrico di progetto, dovrà essere esplicitato, all'interno di un apposito articolo, il riferimento alla ri-definizione normativa del comparto dovuta ad attuazione e/o decadimento della Convenzione stessa.

Articolo 32 – Ambiti agricoli di interesse paesistico-ambientale: modalità di intervento

1. Comprendono le aree agricole, situate nelle immediate vicinanze del Colatore Lisone, che presentano caratteri e componenti di interesse paesistico, ambientale, naturalistico e testimoniale e nelle quali sono riconoscibili elementi qualificanti e strutturanti il rapporto tra le risorse naturali ed le attività antropiche di trasformazione.

2. L'individuazione di tali ambiti costituisce approfondimento a scala di maggior dettaglio della classificazione del sistema rurale contenuta nell'art. 27 degli Indirizzi normativi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

3. Questo ambito risulta fortemente caratterizzato dalla presenza del Colatore Lisone, del Cavo Marocco e dalle Rogge ad esso parallele, da un sistema di percorsi rurali di valenza storico-testimoniale.

4. L'insieme di tali caratteri territoriali qualifica l'Ambito come:

- elemento essenziale del sistema sovracomunale ecologico e fruitivo connesso al Colatore Lisone;
- fascia di protezione degli elementi di naturalità e di interesse paesistico già parzialmente individuati dal PTCP come corridoio ecologico.

5. Obiettivo primario di tutti gli interventi ammissibili è la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi paesistici sopra descritti, per questo motivo e per la peculiarità del tipico paesaggio "roggia-campo-roggia", all'Ambito è stata attribuita una classe di sensibilità paesistica pari a 4.

6. Il PdR si attua per mezzo di interventi diretti.

7. Sono vietate nuove edificazioni e la realizzazione di nuove infrastrutture e reti se non quelle poste nel sottosuolo.

8. Considerate le caratteristiche intrinseche esistenti e gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione paesistico ambientale descritti ai commi precedenti, si definisce il presente Ambito come non idoneo ad accogliere insediamenti di tipo produttivo anche qualora dovessero porsi, ai sensi del DPR 447/1998, come interventi singoli, successivi e modificativi rispetto al presente PGT.

9. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT sono assoggettati agli interventi definiti dall'Articolo 30. In questi ambiti, anche attraverso le misure di sostegno comunitario e la promozione delle politiche di attuazione degli obiettivi e delle "linee di sviluppo condivise" esplicitate dal Documento di Piano derivate dall'acquisizione di quote di standard qualitativo, devono essere privilegiati gli interventi finalizzati al riequipaggiamento arboreo del territorio agricolo mediante:

- l'impianto di colture legnose di tipo permanente, ceduo o industriale (pioppeto);
- la creazione di fasce arboree e siepi al margine dei fondi e lungo la rete interpoderale;
- la formazione o il potenziamento dei filari in particolare lungo il Colatore Lisone.

10. Nelle aree appartenenti al presente Ambito l'impiego di sostanze reflue di origine zootecnica sui terreni, è assoggettato e regolato da quanto disposto dalla LR 37/1993 eventualmente integrato da normative successive.

Articolo 33 – Ambiti di Valorizzazione Ambientale

1. Sono così individuate le aree più strettamente interessate dal Progetto di Valorizzazione del Colatore Lisone, secondo la descrizione grafica individuata sulla Tavola delle Previsioni di Piano..

2. Sebbene non ricadano all'interno della definizione di Ambiti Agricoli stabilita dalla l.r. 12/2005 e s.m.i., le destinazioni d'uso ammesse sono disciplinate dall'Articolo 30, salvo differenti prescrizioni o limitazioni previste dalle normative e dai regolamenti approvati dagli Enti gestori, con le seguenti specificazioni:

- sono ammessi i servizi di interesse pubblico;
è ammesso il recupero dei nuclei cascinali dismessi ad uso abitativo o agri-turistico, nel rispetto delle forme e delle caratteristiche naturalistiche e agricole del contesto territoriale di inserimento solo se preventivamente individuato dal DdP e dal PdR come Ambito soggetto a Pianificazione attuativa.

3. In questi ambiti, anche attraverso le misure di sostegno comunitario e nel rispetto di quanto indicato nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF), devono essere privilegiati gli interventi finalizzati al riequipaggiamento arboreo mediante:

- l'impianto di colture legnose di tipo permanente, ceduo o industriale (pioppeto);
- la creazione di fasce arboree e siepi al margine dei fondi, lungo la rete interpoderale e i corsi d'acqua;
- la formazione o il potenziamento dei filari.

3-bis. Con riferimento agli indirizzi di coordinamento con le norme del PTCP vigente, per quanto attiene le aree ricadenti all'interno dell'Ambito Agricolo di filtro descritto all'art. 27.3 degli Indirizzi Normativi del PTCP vigente, ferme restando le specifiche indicazioni definiti alle presenti norme ed il rispetto delle attenzioni afferenti il sistema fisico-naturale e la rete dei valori ambientali, sono prioritariamente da prevedere:

- creazione di fasce tampone;

PaR_01 Apparato Normativo del Piano delle Regole [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

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

Le azioni da privilegiare in queste zone perseguono l'obiettivo dell' abbattimento degli inquinanti di natura agricola trasportati dalle acque superficiali.

4. Il PdR si attua per mezzo di interventi diretti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- è vietata ogni nuova edificazione, Sopralzo e Ampliamento come definiti dal Regolamento Edilizio e tuttavia le aree ad uso agricolo concorrono comunque alla formazione della capacità edificatoria così come definita dall'art. 59 della LR 12/2005;
- gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazioni d'uso non ammesse possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dal Regolamento Edilizio.
- Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, aventi destinazione conforme e in tutti i casi di adeguamento alle destinazioni ammesse si applicano le disposizioni contenute nell' Articolo 30.
- In tutti i casi di mutamento di destinazione d'uso, gli interventi edilizi sono assentiti mediante Permesso di costruire convenzionato con progetto esteso all'intero complesso edificato. Tale convenzione definisce: il contributo al sistema dei servizi, le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento, la dotazione e la localizzazione degli spazi a parcheggio. Tali interventi sono autorizzati a titolo oneroso.
- In materia di recinzioni si applicano le disposizioni contenute nell' Articolo 30.

5. All'interno dell'Ambito il taglio dei boschi è vietato, fatte salve le coltivazioni industriali se non per comprovate ragioni di carattere ecologico e di sicurezza: in questo caso, oltre alla concessione comunale, dovranno essere ottenute le altre autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.

Sono ammessi interventi di taglio per diradamento, intesi come interventi di tipo agro-forestale tesi al rafforzamento del patrimonio boschivo, che devono essere condotti secondo le modalità definite dalla normativa vigente, con specifico riferimento a quanto definito dal Regolamento del Verde comunale ovvero al Piano di Indirizzo Forestale Provinciale.

Si ricorda in ciò che la competenza autorizzativa relativamente alla gestione del Bosco è in capo alla Provincia di Lodi.

9. Per la gestione del patrimonio arboreo, si rimanda al Regolamento del Verde comunale.

In relazione alla difesa e allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alla proprietà particolari cautele nella manutenzione dei boschi, per l'eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione.

10. Con riferimento ad eventuali azioni ed interventi che richiedano lo svolgimento di opere di scavo o bonifica agricola, si ricorda che in prossimità del Colatore Lisone, sia presso le aree specificamente segnalate ed evidenziate sulla Cartografia dei Vincoli e delle Tutele individuata dal PGT, dovranno essere preordinatamente verificate le prescrizioni di cui all'articolo 40, comma 19 "Aree di Tutela segnalate dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia" riportate dalle presenti norme.

Articolo 34 – Valutazione dell'impatto agroforestale e Fasce di mitigazione

1. Sono aree da attrezzare con cortine arboree e quinte vegetali che riducano gli impatti derivanti da impianti e insediamenti esistenti o in fase di realizzazione e che migliorino la percezione del paesaggio. Tali aree sono localizzate ai margini dei tessuti edificati o in corrispondenza di insediamenti produttivi di carattere agricolo e produttivo posti in ambito extra urbano.

2. La realizzazione degli interventi di mitigazione avviene mediante intervento diretto, generalmente in attuazione di Ambiti soggetti a pianificazione attuativa, previa predisposizione di progetto che dimostri il rispetto degli obiettivi di PGT.

3. Le Fasce di mitigazione sono obbligatorie in caso di interventi "intrusivi" rispetto al posizionamento di coni panoramici (Tavola PdR_03).

4. Per quanto attiene gli interventi di carattere insediativo o infrastrutturale, ed in generale di trasformazione dell'uso del suolo che interessi ambiti del territorio rurale ai sensi dell'art.27 degli Indirizzi Normativi del PTCP vigente, devono essere verificati gli impatti che la realizzazione dell'intervento andrà a produrre sul sistema agro-ambientale, attraverso la realizzazione di uno Studio di valutazione della compatibilità agroforestale delle previsioni di trasformazione dell'uso del suolo redatto secondo quanto definito all'articolo 35 del PTCP vigente.

Lo Studio, da realizzare a cura del soggetto proponente (sia pubblico che privato), dovrà riconoscere e precisare le interferenze generate dall'intervento di trasformazione con il sistema agricolo, con specifico riferimento ai caratteri delle differenti attitudini funzionali del territorio rurale, e specificare i differenti livelli di compensazione e/o mitigazione da prevedere in funzione delle interferenze generate con gli elementi individuati nelle tavole di indirizzo delle trasformazioni territoriali per i progetti previsti dal PTCP e per la pianificazione comunale, in coerenza con le indicazioni espresse dal PGT.

5. La redazione dello Studio dovrà essere sviluppata a partire dall'approfondimento agronomico prodotto contestualmente alla redazione del PGT, redatto da Professionista abilitato, successivamente integrata dall'elaborato di "Approfondimento Tecnico", redatta a cura del Dipartimento Agricoltura e Ambiente Rurale della Provincia di Lodi, posti rispettivamente in Appendice ed in Allegato (Allegato 1) alla Relazione Generale del Piano delle Regole.

6. Le disposizioni di cui al comma 4 non si applicano agli Ambiti di Trasformazione individuati dal PGT e attivati mediante procedure non in variante al Piano, in quanto già sottoposti a valutazione in sede di formazione dello strumento di governo del territorio.

CAPO V – DISCIPLINA DEL RECUPERO EDILIZIO E ABITATIVO E DEL RISPARMIO ENERGETICO

Articolo 35 – Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Ai sensi dell'art. 65 della LR 12/2005 si definiscono le seguenti norme in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti.

2. Sono esclusi dall'applicazione delle norme di cui agli artt. 63 e 64 della LR 12/2005 gli edifici ricadenti all'interno del Nucleo di Antica Formazione e dei Nuclei cascinali urbani, ovvero è prevista la possibilità di effettuare interventi sulle coperture limitatamente a quanto definito dalle *Linee Guida per l'esame della componente paesistica* e previo parere della Commissione urbanistica e del paesaggio.

3. Sono esclusi dall'applicazione delle norme di cui agli artt. 63 e 64 della LR 12/2005 gli edifici ricadenti in Ambiti soggetti a pianificazione attuativa, per cui non sia trascorso un periodo di almeno 5 anni dalla data di rilascio del certificato di abitabilità, purchè sussistano le condizioni di recuperabilità in base al valore dell'altezza di zona.

4. In generale, non è ammesso recupero abitativo dei sottotetti esistenti se per l'edificio non sia stato rilasciato regolare certificato di abitabilità. Il recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente, laddove consentito, è ammesso solo se l'uso dell'edificio è conforme alla destinazione d'ambito.

5. Le modifiche di falda, laddove consentite in relazione alla classe di sensibilità entro cui ricade l'edificio - comprese eventuali prescrizioni ad esso attribuite -, possono essere apportate unicamente al fine di garantire che in ogni singola unità immobiliare sia assicurata l'altezza media ponderale di almeno m 2,40.

6. Il recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente si può applicare agli edifici ricadenti negli Ambiti agricoli, nel Tessuto urbano consolidato e a quelli all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione con le limitazioni di cui all'allegato a) del PdR – *Linee Guida per l'esame della componente paesistica*.

7. In caso di creazione di nuove unità immobiliari è obbligatorio reperire la dotazione di parcheggi pertinenziali, nonché le quote di Dotazione Minima Ottimale – DoMinO definita dal PdS, in rapporto all'incremento del peso insediativo. Qualora l'intervento si riferisca ad edifici ricadenti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione e sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tale condizione, è obbligatorio versare al Comune una somma pari al costo base di costruzione per mq di spazio per parcheggi da reperire.

8. I progetti relativi al recupero dei sottotetti esistenti, qualora incidenti sull'aspetto esteriore dei luoghi, sono sempre soggetti ad autorizzazione paesistica, ovvero ad esame paesistico, secondo dal Piano delle Regole (elaborato PdR_05).

9. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è escluso per gli immobili con vincolo storico-monumentale puntuale tra quelli compresi nel repertorio dei beni vincolati, e comunque non compatibile con la conservazione del patrimonio culturale individuato dagli Archivi SIRBeC.

Articolo 36 – Norme in materia di “risparmio energetico”

1. Il PdR individua i seguenti obiettivi finalizzati al contenimento dei consumi energetici e alla riduzione degli impatti ambientali nel processo edilizio:

- migliorare le prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico (risparmio energetico);
- ridurre i consumi energetici e idrici nelle costruzioni;
- riduzione delle emissioni inquinanti derivanti da impianti di riscaldamento, e – in caso di attività produttive – da emissioni in atmosfera;
- miglioramento del con fot ambientale ed acustico;
- introdurre innovazioni tecnologiche nel campo dell'edilizia volte a migliorare la condizione abitativa e la qualità delle costruzioni;
- miglioramento del soleggiamento indotto;
- indirizzare la progettazione verso forme edilizie bio-climatiche e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

2. Al fine di rispondere a tali obiettivi, fermo restando quanto previsto dalle nuove normative e regolamenti regionali in materia di risparmio energetico ed edilizia sostenibile, si definiscono in via preliminare e prioritaria i seguenti principi guida:

- a) Le fonti energetiche da utilizzare in via prioritaria per ogni tipo di impianto sono quelle rinnovabili ovvero le risorse che hanno la capacità di riprodursi in un tempo minore di quello in cui vengono consumate. Fra di esse vi sono: energia solare; energia geotermica.
- b) Il progetto edilizio e impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio energetico della costruzione e in particolare: la localizzazione, la morfologia del lotto di intervento, la forma dell'edificio, la tipologia d'uso, le abitudini degli utenti, le tecnologie e i materiali impiegati.
- c) Il progetto definisce, sulla base dei fattori di cui sopra, la migliore soluzione energetica (edilizia e impiantistica), nel rispetto dei seguenti principi di sostenibilità:
 - ricerca di uno sviluppo armonico e sostenibile del territorio, dell'ambiente urbano e dell'edificio;
 - tutela dell'identità storica e mantenimento dei caratteri tipologici insediati;
- d) In ogni caso il progetto deve fornire soluzioni adeguate affinché siano garantite adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno (progettazione integrata caldo-freddo);
- e) Sono considerate tecnologie e soluzioni progettuali atti a promuovere l'applicazione di un'edilizia sostenibile:
 - gli impianti di teleriscaldamento;
 - gli impianti solari termici (che producano una copertura superiore al 50% del fabbisogno annuo di acqua calda, purchè abbinati a macchine di assorbimento per la climatizzazione estiva);
 - gli impianti fotovoltaici;
 - l'orientamento degli edifici lungo l'asse longitudinale, sulla direttiva E/O con tolleranza massima di 45°;
 - i tetti verdi;
 - l'utilizzo di materiali ecosostenibili;
 - l'utilizzo di materiali fotovoltaici per rivestimenti esterni (verticali ed orizzontali);
 - l'utilizzo di materiali costruttivi utili per generare apporti solari utili;
 - il recupero delle acque piovane;
 - la laminazione in loco delle acque di prima pioggia.

3. Attraverso il Regolamento Edilizio, fermo restando quanto stabilito dalle normative e dei regolamenti regionali e nazionali vigenti, ed in attuazione delle stesse, potrà declinare in maniera puntuale i criteri premiali che definiscono i requisiti di sostenibilità e di efficienza energetica degli interventi obbligatori sulla base di standard riconosciuti.

4. Fino all'integrazione del Regolamento Edilizio, come supporto alla definizione terminologica si rimanda D.d.s. - D.G. Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia - 20 dicembre 2007 n. 16188 "Approvazione del documento «Linee orientative per l'incentivazione al riutilizzo delle aree urbane compromesse attraverso la promozione dell'edilizia sostenibile» e ai contenuti del "Piano d'Azione per l'Energia" della Regione Lombardia.

5. Al fine di dare attuazione agli obiettivi di sostenibilità espressi dal DdP, per gli interventi ricadenti all'interno di Ambiti soggetti a pianificazione attuativa è stata prevista la possibilità di accedere a forme speciali e specifiche di incentivazione, di cui all'articolo 12 delle presenti norme, in coerenza con le definizioni del DdP e come richiamato nel PdS.

"6. La progettazione di qualsivoglia impianto di illuminazione esterna, da redigere a firma di un professionista abilitato, dovrà rispettare i requisiti tecnici minimi fissati dalla L.R. n.17 del 27/03/2000 "Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso" e s.m.i.. L'applicazione della norma risponde a obiettivi di risparmio energetico sia a livello pubblico (illuminazione di strade, piazze, parchi, monumenti pubblici, ecc.) che a livello privato (illuminazione di giardini, ingressi, impianti industriali, ecc.)."

CAPO VI – LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Articolo 37 – Infrastrutture per la mobilità: individuazione e caratteristiche

1. Sono le infrastrutture destinate alla mobilità veicolare e ciclopedonale.
2. In corrispondenza dei tracciati previsionali, riportati dalle tavole del DdP e del PdS, sia di carattere viabilistico che riferiti alla mobilità lenta, è vietata ogni forma di edificazione a carattere permanente e temporaneo che precluda o complichino il percorso di attuazione del PGT.
3. La rappresentazione grafica delle aree destinate alla mobilità individua l'andamento del tracciato viabilistico ed i punti di connessione con le reti viabilistiche esistenti.
La progettazione definitiva dell'ingombro della carreggiata veicolare e comprensiva delle opere complementari quali i marciapiedi, le banchine, le schermature vegetali, le piste ciclopedonali, l'arredo urbano, le aree di sosta veicolare, ecc., è definita in sede di progettazione d'Ambito tenendo conto delle indicazioni contenute dal PdS e delle indicazioni tecnico-costruttive definite dal PUGSS.
4. Per quanto riguarda i percorsi di fruizione paesistica-ambientale e la rete stradale storica, il Piano definisce due ordini di interventi, il primo volto alla valorizzazione dei percorsi "secondari", ovvero delle interconnessioni orizzontali (con andamento ovest-est) tra punti di particolare valore agro-ambientale quali nuclei cascinali storici e il Colatore Lisone e che si rifà al disegno del Sistema del verde e del paesaggio definito dal DdP; il secondo volto alla conservazione dei tratti caratterizzanti la percezione della viabilità storica all'interno del Nucleo di Antica Formazione e tra il Capoluogo e Calvenzano-Cusanina.
5. Tali indicazioni costituiscono approfondimento e articolazione alla scala locale delle disposizioni contenute nel PTCP. Nel caso di interventi interessanti tali elementi devono essere attuate soluzioni specifiche che li garantiscano e valorizzino anche in relazione alla loro valenza sovracomunale, soprattutto nel caso di tracciati interpoderali con funzione connettiva ecologicamente compatibile. Nello specifico per tali elementi valgono, in aggiunta a quanto di seguito specificato e in coerenza con gli Indirizzi Normativi del PTCP, le seguenti disposizioni:
 - i tracciati ad alta valenza paesistica e storica devono essere conservati nei loro caratteri fisici, morfologici e vegetazionali;
 - eventuali modifiche di tracciato non devono incidere sui caratteri di riconoscibilità del percorso;
 - è vietata l'installazione di cartellonistica pubblicitaria sui tracciati poderali e sulla viabilità di connessione tra le frazioni;
 - devono essere garantite le visuali aperte sul paesaggio circostante in special modo dove indicato dai coni visivi della VAS;
 - devono essere ridotte le interferenze visuali panoramiche.

1 - Classificazione delle strade

La classificazione della rete viabilistica, definita in base alla classificazione delle strade ai sensi del D.Lgs. 285/1992, viene definita all'interno delle tavole QC 2 "Carta dei Vincoli e delle Tutele Ambientali e Antropiche" ed è respesa all'interno dell'articolo 40 delle presenti norme.

2 - Rete ciclopedonale principale

La realizzazione della rete ciclopedonale concorre al raggiungimento del disegno del "Sistema del verde e del paesaggio", ed è volta al potenziamento del sistema della fruizione, in coerenza con gli obiettivi espressi dal DdP.

La rete ciclabile individua i percorsi strategici di connessione per la mobilità lenta sia esistenti che "in progetto" o "in programma". Tale rete costituisce integrazione e completamento del sistema ciclabile provinciale. La rete ciclabile di cui al presente articolo è integrata con la rete dei percorsi agricoli di cui al punto successivo, che ne garantisce la continuità all'interno delle aree agricole.

I tracciati previsti dal presente PdR sono da considerarsi identificativi degli itinerari scelti e possono subire modifiche di ordine tecnico da apportarsi in sede di elaborazione del progetto. La realizzazione di percorsi ciclopeditoni deve essere formulata tenendo conto delle indicazioni contenute nei Piani di Settore e negli Studi sulla Viabilità realizzati dal Comune, e comunque conformemente ai criteri di sicurezza indicati dal "Manuale per la costruzione delle piste ciclabili" definito da Regione Lombardia, con particolare attenzione verso i tratti compresi nei Nuclei di Antica Formazione.

In ambito extra urbano la realizzazione delle piste ciclabili deve:

- garantire la realizzazione di spazi attrezzati e di fasce alberate, coerentemente con gli obiettivi indicati dal DdP e con il disegno del Sistema del verde e del paesaggio;
- preservare e promuovere l'integrazione tra usi del suolo (agricoli) e fruizione del paesaggio, anche attraverso iniziative e percorsi volti ad educare al rispetto del territorio e delle attività agricole.

Qualora il PdR individui itinerari ciclopeditoni coincidenti con strade veicolari si deve procedere alla riorganizzazione della circolazione al fine di creare uno spazio sufficiente alla realizzazione della pista stessa.

3 - Rete dei percorsi agricoli

Le strade interpoderali costituiscono una fonte di connettività importante per il collegamento degli insediamenti rurali con la rete viaria e ciclabile.

In relazione a tale consapevolezza e al riconoscimento dell'importanza strategica giocata da tale elemento all'interno del disegno di realizzazione del Sistema del verde e del paesaggio, ogni intervento che dovesse essere approntato a livello territoriale e dovesse coinvolgere uno di questi percorsi dovrà rispettare le seguenti disposizioni:

- è vietato sopprimere o modificare significativamente il tracciato esistente, le dimensioni e le caratteristiche fisiche;
- devono essere agevolati sia la percorribilità dei mezzi agricoli sia l'utilizzo ciclopeditono;
- la vegetazione esistente lungo i percorsi quali fasce arboree, filari e siepi deve essere conservata e potenziata;
- la pavimentazione deve essere preservata – in caso di strade bianche – o, se modificata, deve essere realizzata con materiali e tecnologie coerenti con il contesto paesistico-ambientale.

Articolo 38 – Interventi sulle infrastrutture per la mobilità

1. Obiettivo del PGT è assicurare un corretto rapporto fra le infrastrutture viabilistiche e il territorio interessato dal punto di vista della sicurezza degli attraversamenti, delle relazioni visuali e della sistemazione delle aree di contatto.

2. Gli interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno del territorio comunale devono avvenire nel rispetto di quanto contenuto nelle tavole del Piano di Governo del Territorio e nelle Norme e nelle Schede d'Ambito.

3. Gli interventi relativi, atti a definire la normalizzazione di alcune tra le criticità viabilistiche riscontrate in fase di analisi, sono individuati con apposita simbologia all'interno delle tavole di dettaglio del Piano delle Regole, nelle del Piano dei Servizi e nella Tavola del Documento di Piano –

in particolare con la finalità di indicare quale fossero le localizzazioni ottimali dei tracciati delle OOUU I all'interno degli ATU e degli ARTU.

4. Per ogni intervento devono pertanto essere:

- verificati i punti di intersezione fra la viabilità veicolare e la rete dei percorsi ciclopeditoni esistenti o previsti al fine di organizzarne in modo adeguato l'utilizzo;
- valutati e valorizzati i coni visuali;
- realizzate opere di mitigazione e inserimento paesistico-ambientale;
- previste opere di arredo urbano e piantumazioni coerenti con il contesto;
- valutate le condizioni per l'inserimento di percorsi attrezzati per la mobilità ciclopeditona;
- verificati gli effetti sulla rete ecosistemica con particolare riferimento ai corridoi di spostamento della fauna terrestre.

4-bis. Laddove non sia già previsto dal Progetto, con riferimento ai tracciati di tipo carrabile che si sviluppino in concomitanza a nuclei abitati o a strutture sensibili quali luoghi di cura e assistenza e luoghi per l'istruzione, dovrà essere predisposta da parte del soggetto proponente una valutazione di impatto acustico, al fine di scongiurare l'insorgere di criticità e coesistenza funzionale.

La realizzazione delle eventuali opere di mitigazione ambientale derivate dalla rilevazione di situazioni di criticità evidenziate dallo Studio dovranno essere realizzate a spese del soggetto proponente.

In caso l'opera si costituisca come "opera viabilistica primaria" con riferimento ad un ambito di trasformazione individuato dal PGT, lo Studio e le eventuali mitigazioni da disporre sono a carico del Soggetto Attuatore.

5. In particolare viene precisato che:

- la viabilità di distribuzione interna alle zone subordinate a pianificazione attuativa che non fosse già stata individuata, in forma di linea o di progetto indicativo, negli atti del PGT, è da definirsi in sede di redazione dello strumento urbanistico attuativo;
- attraverso la definizione di tracciati, in forma di linea o di progetto, (tracciati primari) il Piano indica quelli che sono i tronchi viabilistici che si intendono, una volta attuati in quanto Opere di urbanizzazione primaria, dover essere acquisiti dal Comune;
- la viabilità interna agli ATU e agli ARTU, di secondaria o terziaria importanza, può essere modificata in fase di progettazione della lottizzazione, tuttavia non possono essere variati i vertici di innesto con la rete esistente, in quanto verrebbe meno la funzione strategica previsionale e verrebbe disatteso uno degli Obiettivi di PGT;
- la viabilità interna all'Ambito, ovvero i tronchi viabilistici di raccordo tra ingressi carrai e le strade primarie d'Ambito, che non siano stati indicati né dalla tavola del DdP, né dalle tavole del PdS, si intendono a carico e ad uso dei privati. Sono interventi funzionali all'inserimento urbanistico delle trasformazioni all'interno del nucleo urbano solo quei tracciati e quelle viabilità esplicitamente tracciati sulle cartografie di PGT. Tale condizione dovrà essere ribadita all'interno delle Convenzioni afferenti l'attuazione degli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa

6. Salvo atto di maggior specificazione definito in rapporto a discipline di settore, la dimensione minima della sezione trasversale delle strade realizzate nelle zone di nuova edificazione aventi caratteristiche di tipo primario dovranno rispettare le seguenti caratteristiche minime:

- larghezza della carreggiata in assenza di marciapiedi = 7,00 m – 8,00 m;
- larghezza della carreggiata con presenza di marciapiedi = 10,00 m;
- per strade "di bordo" si definisce la seguente sezione tipo: marciapiede pedonale (1,5 m), carreggiata a una corsia per senso di marcia (minimo 7 metri) marciapiede-pista ciclopedonale (2,7 m).

Le misura sopra indicate possono essere aumentate su indicazione dell'Ufficio Tecnico in sede di definizione del progetto preliminare, per ragioni di sicurezza o miglior fruibilità e connettività delle aree in trasformazione.

7. Esiste infine un'ultima fattispecie di interventi definiti dal PGT e denominata: "Soluzioni viabilistiche di progetto". Detti interventi, indicati dalla cartografia di dettaglio del PdR, definiscono alcune soluzioni progettuali per particolari situazioni di criticità viabilistica.

Nel momento in cui il PGT, nel corso della propria attuazione, dovesse andare ad intervenire lungo detti tratti viabilistici, i progetti attuativi dovranno tener conto delle soluzioni viabilistiche proposte e dovranno essere predisposti in modo da dar loro attuazione.

Articolo 39 - Impianti al servizio delle infrastrutture per la mobilità

1. Allo stato attuale presso il Comune di Caselle Lurani non sono presenti localizzazioni specifiche idonee ad ospitare impianti al servizio delle infrastrutture per la mobilità come impianti per la distribuzione del carburante.

Ciò premesso, posto che la insediabilità di impianti di distribuzione carburante si intende ammissibile unicamente in posizione adiacente al tracciato della S.P.17 e fermo restando il rispetto delle massime condizioni di sicurezza in uscita ed immissione lungo l'arteria stradale, al fine di governare eventuali istanze in tal senso mosse da operatori e soggetti privati, viene definita la seguente disciplina, fissando norme e parametri entro cui si ritiene possibile dar corso alla valutazione di istanze di localizzazione di impianti per la distribuzione dei carburanti e attività connesse e compatibili.

2. Presso il Comune di Caselle Lurani è ammesso l'insediamento di impianti di distribuzione carburanti, ad uso pubblico, che trattino in via esclusiva la distribuzione di "carburanti a basso impatto ambientale e/o colonnine per alimentazione dei veicoli elettrici".

2bis. Nel suddetto presupposto, è ammessa la localizzazione, presso le medesime sedi, di funzioni complementari alla destinazione principale, quali:

- gli "esercizi di vicinato" e le "strutture di vendita" che abbiano superficie di vendita inferiore a 250 mq;
- le attività di riparazione e manutenzione dei veicoli;
- gli autolavaggi, escluse le attività di lavaggio di mezzi impiegati per il trasporto di prodotti classificati come "pericolosi o infiammabili";
- gli esercizi pubblici per la ristorazione e la somministrazione di bevande;

3. Le destinazioni d'uso non ammissibili sono:

- a) le "grandi strutture di vendita" e i "centri commerciali" così come definiti alle lettere f) e g), comma 1, dell'art. 4 del D.Lgs. 114/1998;
- b) la residenza;
- c) le attività produttive
- d) le attività agricole;
- e) le attività terziarie;
- f) le attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).

3. La realizzazione delle opere necessarie per lo svolgimento delle attività di cui alle presenti norme, sono soggette al rilascio di permesso di costruire oneroso in relazione al tipo di attività insediata nel rispetto dei seguenti indici:

$I_f = 0,25 \text{ mq/mq}$ (calcolato sugli impianti e strutture fisse)

$R_c \leq 30\%$

$H_{max} \leq 5,00$ m (escluse le pensiline, per cui è prevista una H_{max} di 8,50 m, o particolari volumi tecnici, per cui è prevista una H_{max} di 10 m, nonché i mezzi pubblicitari, che in ogni caso dovranno essere eseguiti nel rispetto della direttiva per la collocazione degli impianti pubblicitari)

$D_c = 10$ m

$D_s = 10$ m

4. Ogni impianto deve essere dotato di adeguate barriere vegetali sui lati non confinanti con strade.

5. Nel calcolo della superficie coperta dovrà essere esclusa la superficie risultante dalla proiezione delle eventuali pensiline di protezione degli erogatori di carburante e destinate alla protezione degli autoveicoli utenti dell'impianto di distribuzione.

6. Ai fini del calcolo degli oneri concessori, la parte di attività propria dell'erogazione dei carburanti, vendita di prodotti, attività di lavaggio ecc. è classificata come attività commerciale, e pertanto ad essa si applicano gli oneri specificatamente previsti per questa categoria funzionale dagli appositi atti amministrativi.

7. Qualora su tali aree vengano insediate attività che si svolgono 24h su 24h e autolavaggi, dovrà essere effettuata una valutazione di impatto acustico ai sensi della legge 447/95;

CAPO VIII – VINCOLI, SALVAGUARDIE e AREE SOTTOPOSTE A TUTELA e BONIFICA

Articolo 40 - Aree di tutela e fasce di rispetto

1. All'interno degli elaborati di Quadro Conoscitivo denominato Tavola QC_02 - "Carta dei Vincoli e delle Tutele Ambientali e Antropiche" e nella Tavola QC_05 "Carta dei Vincoli e delle Tutele Paesaggistiche", sono individuate con apposito segno grafico le aree di tutela che risultano interessate da specifiche disposizioni normative, nonché le fasce di rispetto prescritte dalla legislazione vigente.

Le stesse indicazioni sono riprese in tutto o in parte in altri elaborati cartografici di PGT.

1 - Aree soggette a disciplina di natura geologica

1. Le aree soggette a tutela geologica così come le criticità di natura geologica sono individuate nello "Studio della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica".

Tale strumento classifica l'intero territorio comunale in classi di fattibilità geologica per ciascuna delle quali sono individuate delle limitazioni crescenti nel seguente ordine:

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.

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.

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.

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 infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili (D.G.R. 8/1566/05 aggiornata con D.G.R. 8/7374/08) e per, una loro puntuale valutazione, nella fase progettuale dovrà essere redatto apposito studio che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio.

Le attività consentite e quelle vietate in ciascuna classe sono specificate nel dettaglio delle "Norme geologiche di attuazione" dello Studio, secondo quanto prescritto dalla D.G.R. 8/1566/2005 e s.m.i. .

In particolare le Norme geologiche di attuazione declinano il seguente articolato normativo:

art.1 – Caratterizzazione geologica, geotecnica e sismica dei terreni di fondazione

art.2 – Pianificazione e tutela idraulica del territorio

art.3 – Disciplina delle aree industriali

art.4 – Vulnerabilità intrinseca del primo acquifero e tutela qualitativa delle acque sotterranee

art.5 – Terreni superficiali di modeste caratteristiche geotecniche con ridotta soggiacenza della falda

art.6 – Classe 3B – Fascia di rispetto del pozzo acquedottistico

art.7 – Classe 3C – Scarpare morfologiche

art.8 – Classe 4A - Tutela assoluta del pozzo acquedottistico

art.9 – Classe 4B – Reticolo idrografico e opere idrauliche

2. Rilevato uno stato di soggiacenza della falda molto basso, al fine di meglio tutelare l'acquifero in corrispondenza della Classe 3 di fattibilità geologica, si richiede che venga effettuata una prima e preliminare verifica di fattibilità dell'attività in progetto in relazione alla vulnerabilità dell'acquifero, prevedendo, in caso, soluzioni volte a mitigare l'impatto sulla risorsa idrica sotterranea.

2 - Reticolo idrico superficiale

1. E' sottoposto a vincolo l'intero reticolo idrico superficiale (principale, minore e di bonifica), così come individuato nello Studio "Reticolo Idrografico Minore" prodotto dal Consorzio Villorosi e recepito dallo Studio della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica.

2. Sui corpi idrici e relative fasce di rispetto vige la disciplina sancita dal T.U. 523/1904 e dal T.U. 368/1904. In particolare sui corpi idrici in gestione al Consorzio Villorosi è attivo un vincolo di inedificabilità assoluta pari a 10 m dalla riva – così come indicato dalla cartografia dello Studio delle Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica.

3. Inoltre, in base a quanto definito dal Regolamento Locale D'Igiene e ribadito dal Decreto Direttore Generale 29 dicembre 2005 n. 20109, "Linee Guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" (D.G. Sanità - Regione Lombardia): le strutture di allevamento dei centri aziendali di nuova attivazione – intese come stalle e come concimaie, vasche e pozzi neri (ed in genere tutti i serbatoi per la raccolta dei liquami) devono essere situate a distanze di almeno 50 m (100 m per allevamenti suinicoli od avicoli) dai corpi idrici individuati sulle tavole ricognitivo della "rete irrigua" del Piano Territoriale di Coordinamento(PTC).

3 - Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

1. Il Comune di Caselle Lurani non è interessato da previsioni correlate al Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Po.

4 - Zona di tutela assoluta di sorgenti e pozzi ad uso acquedottistico

1. Sono le aree di salvaguardia atte a assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano ai sensi del D.Lgs. 152/2006.

2. L'area di tutela assoluta, avente un'estensione di 10 m di raggio, è adibita esclusivamente all'opera di captazione ed alle infrastrutture di servizio. Gli interventi in tali aree sono soggetti alle limitazioni di cui suddetto Decreto.

3. Attorno all'area di tutela assoluta, salvo diversa indicazione definita dal P.U.G.S.S. e valutata in rapporto alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio alla risorsa, viene individuata una zona di rispetto relativa di ampiezza pari a metri 200 rispetto al punto di captazione o di derivazione.

Nella zona di rispetto relativa sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) 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;

d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade.

e) aree cimiteriali;

f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;

h) gestione di rifiuti;

i) stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;

l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

m) pozzi perdenti;

n) 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. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

4. Per ogni ulteriore prescrizione si rimanda alle definizioni di cui al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. .

5 - Beni di interesse paesaggistico-ambientale

1. In applicazione del D.Lgs 42/2004, risultano assoggettati a specifica tutela:

- Fiumi: sono i corsi d'acqua naturali e artificiali vincolati ai sensi dell'articolo 142, lettera c) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, iscritti nell'elenco di cui alla D.G.R. n. 7/13950 del 01.08.2003.
- Boschi: sono le aree aventi le caratteristiche definite dalla L.R. 27/2004 così come individuate dal Piano di Indirizzo Forestale.

Per questi ambiti si applicano le disposizioni in materia di autorizzazione paesaggistica e le specifiche normative di settore.

6 - Beni di interesse storico-artistico

1. Non è stata rilevata, ovvero accertata, la presenza sul territorio comunale di beni assoggettati a vincolo imposto mediante specifico provvedimento emesso dalla competente autorità ai sensi del D.Lgs 42/2004.

2. In caso, successivamente all'approvazione del PGT, venga istituito sul territorio comunale un vincolo – mediante dichiarazione di notevole interesse o altra formulazione prevista dalle normative vigenti – ci si attenga alle disposizioni di tutela previste dal Decreto di vincolo, ovvero dalla Dichiarazione di Notevole Interesse.

3. Sono stati rilevati, sul territorio comunale, alcuni Beni culturali rispondenti al combinato di cui all'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. ovvero rispondenti alla seguente definizione:

comma 1: *“Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.”;*

comma 5: *“Salvo quanto disposto dagli articoli 64 e 178, non sono soggette alla disciplina del presente Titolo le cose indicate al comma 1 che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni, se mobili, o ad oltre settanta anni, se immobili, nonché le cose indicate al comma 3, lettere a) ed e), che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni.”*

I suddetti Beni sono sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. secondo quanto definito all'articolo 12 "Verifica dell'interesse culturale".

7 - Beni storico-architettonici (PTCP – SIRBEC)

1. Ai sensi dell'art. 28 punto 14 degli Indirizzi Normativi del PTCP (e connesso Allegato E) sono individuati i seguenti beni di cui al Sistema informativo dei Beni Ambientali (SIBA) e al Sistema informativo dei Beni Culturali (SIRBEC):

- "Cascina Bella" – Scheda LO510-00001, architettura rurale di rilevanza locale
- "Chiesa di S. Caterina Vergine Martire" – Scheda LO510-00002, architettura religiosa di rilevanza locale, già individuato come "Bene Culturale" ai sensi dell'art.10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
- "Castello di Caselle Lurani" – Scheda LO620-00061, architettura fortificata di rilevanza locale
- "Mulino Ravizza" – Scheda LO510-00004, architettura produttiva di rilevanza locale
- "Municipio di Caselle Lurani" – Scheda LO510-00005, architettura sociale di rilevanza locale, già individuato come "Bene Culturale" ai sensi dell'art.10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
- "Cascina Lurani - complesso" – Scheda LO510-00006, architettura produttiva di rilevanza locale
- "Cascina Corte Grande - complesso" – Scheda LO510-00007, architettura produttiva di rilevanza locale
- "Cascina Caimma" – Scheda LO510-00008, architettura spontanea/rurale-minore di rilevanza locale
- "Convento (ex) Via Giuseppe Ungaretti" – Scheda LO510-00009, architettura civile/residenziale di rilevanza locale
- "Chiesa di S. Maria Nascente" – Scheda LO510-00010, architettura religiosa di rilevanza locale, già individuato come "Bene Culturale" ai sensi dell'art.10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
- "Cascina S. Gregorio - complesso" – Scheda LO510-00011, architettura produttiva di rilevanza locale
- "Cascina Cusanina" – Scheda LO510-00012, architettura produttiva di rilevanza locale
- "Le chiuse" – Scheda LO510-00013, architettura rurale di rilevanza locale, potenzialmente individuato come "Bene Culturale" ai sensi dell'art.10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. se appartenente ad Ente.
- "Cascina Pozzobonella - complesso" – Scheda LO510-00014, architettura produttiva di rilevanza locale
- "Cascina Moschinone - complesso" – Scheda LO510-00015, architettura produttiva di rilevanza locale
- "Cascina Molino" – Scheda LO510-00016, architettura produttiva di rilevanza locale
- "Cascina S. Geminiano - complesso" – Scheda LO510-00017, architettura rurale di rilevanza locale
- "Cascina S. Gabriele - complesso" – Scheda LO510-00018, architettura produttiva di rilevanza locale
- "Cascina Calvenzano - complesso" – Scheda LO150-0005, architettura produttiva di rilevanza locale

2. Tali beni sono riportati nell'elaborato grafico denominato Tavola QC_05 - "Quadro dei Vincoli e delle Tutele Paesaggistiche", nella Tavola PdR_03 "Disciplina degli Interventi nei Nuclei di Antica Formazione"; nonché nell'elaborato PdR_04 "Rilievo fotografico dei Nuclei di Antica Formazione".

3. Le destinazioni ammesse sono quelle esistenti. Possono essere richiesti cambi di destinazione urbanistica compatibilmente con le indicazioni definite nelle Norme d'Ambito ed entro le modalità di intervento definite dal Piano delle Regole, purché queste non compromettano le qualità e i valori storico-architettonici del bene stesso.

In rapporto al presente punto si ricorda che l'acquisizione di parere paesistico favorevole per la realizzazione di uno specifico intervento edilizio non sostituisce la necessaria verifica di compatibilità urbanistica, e viceversa.

5. Fatte salve le maggiori tutele derivanti dagli specifici atti di vincolo tutti gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti disposizioni:

- mantenimento, o ripristino sulla base di documentazione storica, della partizione dei fronti intesa come posizione, forma, dimensioni, proporzioni, ritmo e allineamenti dei principali elementi compositivi;
- coperture a falde inclinate con strutture in legno e coppi in cotto;
- facciate rivestite con intonaco civile tinte nella gamma delle terre; sono ammessi paramenti con mattoni a vista;
- serramenti preferibilmente in legno e tinte opache consone alla tradizione locale;
- persiane a doghe orizzontali di tipo aperto o scuri interni preferibilmente in legno con tinte opache consone alla tradizione locale;
- pensiline e porticati coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei a quanto disposto nel presente comma;
- aree di pertinenza degli edifici prevalentemente pavimentate con materiali lapidei (lastre o rizzata) o sistemate a prato; sono escluse le pavimentazioni in asfalto;
- gli elementi incongruenti o precari, le superfetazioni e comunque tutte le parti dell'edificio non riconducibili alla struttura originaria, e con essa contrastanti, devono essere eliminati.

6. L'uso di materiali e tecnologie costruttive diverse da quanto sopra indicato dovrà essere motivato, rispetto al contesto paesistico in cui si colloca, anche sulla base di documentazione storica.

7. Nella redazione dell'Esame Paesistico del Progetto si vedano inoltre le indicazioni di cui all'elaborato PdR_05 "*Linee Guida per l'esame della componente paesistica*".

8 - Parco Locale di Interesse Sovracomunale

1. Nell'ambito del territorio comunale, in concomitanza con il corso del Lisone, l'Amministrazione Comunale può individuare, in concomitanza di Ambiti destinati all'Agricoltura e di Ambito di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico, aree idonee all'istituzione di un Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS).

2. Le aree così individuate potranno essere assoggette a specifiche prescrizioni derivanti dallo strumento di programmazione e pianificazione ambientale elaborato a cura dell'Ente gestore, nel rispetto di quanto indicato nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF). Sino all'istituzione del PLIS, le aree potenzialmente interessate dall'attivazione dello strumento sono assoggettate alla disciplina urbanistica definita dal Piano delle Regole, in rapporto ai rispettivi Ambiti di appartenenza.

9 - Orlo di terrazzo

1. Ai sensi dell'art. 20 punto 1 e dell'art. 28 punto 1 degli Indirizzi Normativi del PTCP, il PdR individua all'interno degli Elaborati cartografici QC_02 e QC_05 gli "orli di terrazzo" indicati dalla cartografia di PTCP e confermati dallo Studio della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica.

2. In queste aree si applicano le specifiche disposizioni previste dallo Studio geologico, idrogeologico e sismico, nonché, per la parte paesaggistica, dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (richiamate alla Parte Terza, Scheda 2 dell'elaborato QC_01).

10 - Fascia di rispetto degli impianti di depurazione

1. E' l'area destinata alla protezione delle attrezzature tecnologiche.

2. Le aree in essa comprese sono sottoposte a vincolo di inedificabilità ai sensi delle Norme tecniche del CITA1 del 04.02.1977 – all.4 punto 1.2 “condizioni ambientali e zona di rispetto”.

3. Tale fascia può essere sistemata a verde alberato o utilizzata per scopi agricoli, possono inoltre essere previste strade e piste ciclopedonali.

4. Nell'ambito della fascia di rispetto è vietata la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti che non siano strettamente correlati alla funzionalità dell'impianto. Per quanto concerne gli edifici esistenti che non siano parte dell'impianto di depurazione sono ammesse solo opere di Manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo la definizione indicata dall'art.27 della l.r. 12/2005 e s.m.i., eventualmente precisata dal Regolamento Edilizio Comunale vigente.

11 – Area di salvaguardia urbanistico-edilizia (TEEM)

1. La nuova infrastruttura stradale sovracomunale (TEEM) comporta, nelle aree extra urbane individuate dalla delibera di approvazione C.I.P.E. del progetto preliminare, l'applicazione dell'art. 99 degli I.N. PTCP, che prevede corridoi di salvaguardia, aventi una larghezza minima di m 500 per lato strada, fino all'approvazione del progetto esecutivo dell'infrastruttura. Le aree di rispetto sono assoggettate ad opere di mitigazione ambientale e paesaggistica secondo le previsioni del PGT e le indicazioni della VAS.

In rapporto a tale presupposto si rileva che il Comune di Caselle Lurani non è attualmente interessato da previsioni di salvaguardia legate all'Opera autostradale, tuttavia, all'interno della Proposta di Progetto Definitivo all'esame del C.I.P.E., il territorio comunale è interessato dall'individuazione di un'opera compensativa derivata dalla sottoscrizione dell'Accordo di Programma “per la realizzazione della Tangenziale Est Esterna di Milano e il potenziamento del sistema della mobilità dell'est milanese e del nord lodigiano”.

In caso di approvazione del progetto, con istituzione di un vincolo di salvaguardia, le presenti norme si intendono adeguate di conseguenza.

2. In senso generale si ricorda che, nell'ambito dei corridoi di salvaguardia si applicano le norme previste dal Codice della Strada. E', pertanto, vietato ogni intervento di nuova costruzione, ricostruzione conseguente a demolizioni integrali, ampliamenti fronteggianti le strade, di edifici esistenti, ovvero sono consentiti quegli interventi di ricostruzione previsti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., secondo le modalità previste dalla stessa legge regionale.

3. Nelle aree destinate alla costruzione e all'esercizio delle opere stradali vengono vietati tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, come definiti alle lettere d) ed e) dell'art. 3 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), modificato con D. Lgs. 21 gennaio 2003 n. 16.

12 - Fascia di rispetto stradale

1. Per fascia di rispetto s'intende la striscia di terreno esterna al confine stradale, necessaria alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, ed alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione.

2. Le fasce di rispetto sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde pubblico o di uso pubblico e servizi pubblici connessi, sistemazioni a verde privato, e conservazione dello stato naturale.

3. Le fasce di rispetto sono normalmente indicate graficamente all'interno delle Tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi. In caso la suddetta informazione non venga rappresentata si

ricorda che valgono e debbono essere applicate le prescrizioni del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada integrato dal D.Lgs. 10 settembre 1993, n. 360 e successivi aggiornamenti. Per il Comune di Caselle Lurani le suddette indicazioni sono indicate sinteticamente all'interno della Parte Terza, Scheda 1 dell'Elaborato QC_01 – Dossier delle Pianificazioni Sovracomunali.

4. Per quanto riguarda i tratti viabilistici situati al di fuori dei centri abitati, le fasce di rispetto da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, – e da computare secondo i disposti dei sopra citati decreti secondo –, non possono essere inferiori a:

60 m per le strade di tipo A;

40 m per le strade di tipo B;

30 m per le strade di tipo C;

20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3 comma 1, n. 52 del D.Lgs. 285/92;

10 m per le "strade vicinali" di tipo F.

Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

a) 5 m per le strade di tipo A, B;

b) 3 m per le strade di tipo C, F.

5. Per quanto riguarda i tratti viabilistici situati al di fuori dei centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PRG, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

30 m per le strade di tipo A;

20 m per le strade di tipo B;

10 m per le strade di tipo C.

Per le strade di tipo F, nel caso di cui al presente comma, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

6. Le fasce di rispetto come individuate graficamente negli elaborati di piano hanno valore indicativo per le distanze da rispettare nelle costruzioni in rettilineo, fuori dai centri abitati. 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. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche e integrazioni) e dal Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni).

7. Nell'ambito delle fasce di rispetto il tracciato stradale può subire modifiche senza che ciò comporti variante al PdR.

8. Nelle fasce di rispetto stradale non è ammessa alcuna opera edilizia fuori ed entro terra.

Le eventuali strutture emergenti dal suolo sono consentite previo parere dell'Ente proprietario della strada e sulla base di un'apposita convenzione.

In tali aree è tuttavia ammessa, previa approvazione degli enti competenti, la costruzione di:

- cabine di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- parcheggi scoperti a raso;
- opere e impianti conformi alla C.M. 30 dicembre 1970, n. 5080;
- impianti per la distribuzione del carburante a titolo precario;
- ampliamenti di edifici esistenti nella parte retrostante il lato prospiciente la viabilità.

9. Le recinzioni sono soggette a nulla osta dell'Ente proprietario della strada, non possono distare meno di 3 m dal ciglio stradale, sono autorizzate a titolo precario e devono essere facilmente rimovibili.

10. Nel caso in cui la fascia di rispetto comprenda porzioni di aree con previsione edificatoria, essa ne concorre alla determinazione fatto salvo il divieto di insediare i nuovi edifici all'interno della fascia di rispetto stessa.

11. In queste aree è vietata ogni nuova costruzione nonché interventi di Ampliamento come definito dalle presenti norme ed eventualmente precisati all'interno del Regolamento Edilizio comunale.

12. Nessun accesso privato potrà essere aperto direttamente dalle aree che fronteggiano la strada, in violazione alle norme e alle indicazioni delle tavole di P.G.T. . Per gli Ambiti da attuare con atto di pianificazione attuativa, le nuove immissioni previste verranno regolamentate in sede di presentazione del progetto, qualora non siano previste dalle Tavole del P.G.T.

13. Nelle intersezioni devono essere rispettate le "zone di visibilità" per l'avvistamento reciproco dei veicoli da e per i rami dell'intersezione medesima, nonché per le diverse tipologie di traffico; 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).

14. Le strade di nuova edificazione dovranno essere, in via generale, dotate di adeguate mitigazioni stradali tali da migliorare l'integrazione delle opere con il paesaggio. Per la messa a dimora di alberi e siepi lungo le strade si dovrà far riferimento ai limiti imposti dal D.P.R. n. 495/92 e successive modifiche.

15. Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari d'Ambito. 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 e parametri urbanistici ed edilizi. Allo stesso modo le aree di rispetto fanno parte della superficie di intervento e rientrano nella zona agricola cui appartiene l'azienda oggetto di intervento.

13 - Disciplina di tutela acustica¹

1. La classificazione acustica e la relativa disciplina sono individuate nel Piano di azzonamento acustico; tale strumento classifica l'intero territorio comunale in zone acusticamente omogenee, ai sensi dei D.P.C.M. 01/03/1991 e 14/11/1997, secondo la seguente definizione:

- CLASSE I - Aree particolarmente protette

¹ A livello generale, le norme in materia di zonizzazione sono definite dallo strumento di settore, ovvero dalle normative vigenti in materia.

Rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.

- CLASSE II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività artigianali ed industriali.

- CLASSE III - Aree di tipo misto

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

- CLASSE IV - Aree di intensa attività umana

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali ed uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali; le aree con limitata presenza di piccole industrie.

- CLASSE V - Aree prevalentemente industriali

Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali con scarsità di abitazioni.

- CLASSE VI - Aree esclusivamente industriali

Rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

2. Per tutti gli interventi si applicano le disposizioni contenute nel Piano di azionamento acustico, nel rispetto del D.P.C.M. 05/12/1997 e della LR 13/2001 e s.m.i. per quanto attiene ai requisiti acustici passivi degli edifici; della L 447/1995 e della DGR n° 8313 del 08/03/2002 e di s.m.i. per quanto attiene alle previsioni di impatto acustico ed alle valutazioni previsionali di clima acustico.

3. Le fasce territoriali di pertinenza acustica delle strade così come definite dal D.P.R. 459/1998 e dal D.P.R.142/2004 sono disciplinate dal Piano di azionamento acustico facente parte integrante del presente PGT. Al fine di consentire la piena consultabilità degli atti, il Piano di Zonizzazione Acustica viene pubblicato sul sito del Comune di Caselle Lurani entro 120 giorni dall'approvazione definitiva dello strumento.

4. Le indicazioni progettuali e di verifica in materia di mitigazione degli impatti acustici inserite all'interno delle specifiche Schede dedicate ad Ambiti di Trasformazione hanno carattere cogente se maggiormente restrittive rispetto a quanto definito all'interno del Piano di azionamento acustico.

14 - Fascia di rispetto degli elettrodotti

1. Le fasce di rispetto evidenziate sulle cartografie del PGT in corrispondenza degli elettrodotti costituiscono un'indicazione di massima che, in opportuna applicazione della normativa vigente, deve essere verificata in sede valutazione di nuovi progetti.

2. Infatti ai sensi del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e del successivo D.M. 28/05/08, l'edificazione di nuovi ambienti abitativi e di luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiori a 4 ore giornaliere (nuovi insediamenti quali aree gioco per l'infanzia, ambienti scolastici) in prossimità di linee elettriche, è soggetta alla verifica dell'obiettivo di qualità ambientale fissato in 3 millitesla per il valore di induzione magnetica; tale indice è da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio.

3. Di conseguenza ogni nuova edificazione che avvenga sul territorio comunale in prossimità di linee di Alta e Media Tensione, con particolare riferimento agli ambiti di trasformazione, recupero e ricomposizione del tessuto urbano (denominati con le sigle ARU, ARTU e ATU), deve assicurare, già in fase di progettazione, il rispetto dei limiti previsti dal decreto di cui sopra, la cui certificazione è a carico del soggetto incaricato della presentazione del progetto definitivo.

La verifica del rispetto degli obiettivi di qualità dei valori di campo elettromagnetico, viene svolta secondo quanto prescritto dall'articolo 4 del D.P.C.M. 08/07/2003, applicando una metodica di calcolo conforme al D.M. 29/05/08, ovvero secondo eventuali successive modifiche, integrazioni o precisazioni.

15 - Fascia di rispetto dei metanodotti

1. Sono vietate nuove costruzioni nelle aree comprese nelle fasce di rispetto dalle condotte di 1° specie dei metanodotti, come indicativamente individuate nella cartografia di piano, secondo quanto stabilito dalle norme di sicurezza di cui al D.M. 24 novembre 1984 e D.M. 17 aprile 2008 e successive modifiche ed integrazioni.

In base alle indicazioni fornite dal gestore, il territorio comunale è interessato dal tracciato denominato "Metanodotto Casaletto – S. Cristina e Bissone DN 400".

Fascia di Rispetto/Sicurezza: 8,00 mt per parte della condotta.

2. Per quanto concerne le distanze tra fabbricati e condotte di specie differente dalla 1°, si rimanda alle indicazioni di cui al sopra richiamato D.M. 24 novembre 1984 e successive modifiche ed integrazioni.

3. Per quanto attiene il rilascio di nulla osta, Permessi di Costruire o altri titoli abilitativi, comunicazioni comunali per Opere di qualunque genere (fabbricati, fognature, tubazioni, cavi di energia e telefonici, recinzioni, strade, etc.), che richiedano la verifica dell'esatta ubicazione delle reti, si rimanda al Professionista Incaricato – ovvero all'Ufficio Tecnico in caso di intervento pubblico o di pubblica utilità – di provvedere alla verifica dei tracciati rilevati a cura del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo e a prendere contatti con l'Ente Gestore del metanodotto (con riferimento alla sede territoriale competente), per accertare l'esatta localizzazione dei tracciati e concordare conseguenti interventi.

16 - Fascia di rispetto cimiteriale

1. La fascia di rispetto cimiteriale è destinata all'ampliamento del cimitero, vigendo le limitazioni stabilite dall'art. 338 del R.D. 1265/1934, 'sì come modificato dalla Legge n. 166 del 01.08.2002, articolo 28 "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali" ed integrato dall'articolo 9, comma 2 della Legge Regionale n. 22 del 18.11.2003 "Norme in materia di attività e servizi necroscopici, funebri e cimiteriali" e dal successivo Regolamento Regionale n. 6 del 09.11.2004 "Regolamento in materia di attività funebri e cimiteriali".

Il primo comma dell'art.28 della l.166/2002 prevede la possibilità di ridurre la fascia di rispetto, per la costruzione o l'ampliamento di cimiteri, ma non al di sotto dei 50 metri e in tale fascia permane il vincolo di totale inedificabilità.

Eventuali aree incluse in qualunque ambito di trasformazione, che ricadessero all'interno della suddetta fascia di rispetto assoluta, devono essere cedute in forma di "aree per urbanizzazioni primarie".

2. Sono eccezionalmente ammesse, previa autorizzazione, piccole costruzioni amovibili per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Dette autorizzazioni sono sempre a titolo precario.

3. Tale fascia può essere sistemata a verde, a parcheggio scoperto ad uso esclusivo del cimitero o utilizzata per scopi agricoli, possono inoltre essere previsti strade, percorsi e spazi di sosta pedonale.

4. E' vietata la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti; per questi ultimi sono ammesse solo opere di Manutenzione ordinaria e straordinaria così come definite dal Regolamento Edilizio.

5. E' ammessa la realizzazione delle sole recinzioni costituite da essenze vegetali.

17 – Fasce di reciprocità e distanze dagli allevamenti

1. Il PGT, conformemente a quanto indicato all'interno del Decreto D.G. Sanità della Regione Lombardia n. 20109 del 29 dicembre 2005 "*Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale*" successivamente Integrate dal Decreto D.G. Sanità n. 5368 del 29.05.2009, individua - anche a livello cartografico - quelle che sono state definite le "fasce di reciprocità" tra aziende zootecniche e centri abitati, volte ad organizzare la distribuzione di insediamenti e di funzioni all'interno del territorio comunale.

2. In particolare, le "fasce di reciprocità" sono generate a partire dal nucleo urbano verso il territorio agricolo, e definiscono il limite per l'insediabilità di nuove strutture ed installazioni di carattere zootecnico, anche afferenti aziende site in prossimità o all'interno dei centri urbani, rispetto ai diversi nuclei urbani.

3. In particolare, le "distanze di rispetto dagli allevamenti", individuate dal Regolamento Locale di Igiene, definiscono le distanze che i nuovi insediamenti residenziali e "di servizio" devono tenere rispetto ai nuclei aziendali zootecnici, ed in particolare stalle e concimaie e pozzi, già presenti ed attivi sul territorio comunale.

4. In linea generale il Decreto D.G. Sanità della Regione Lombardia di cui al comma 1, affermando che tra strutture di allevamento dei centri aziendali di nuova attivazione e azionamenti residenziali, commerciali o destinati ad attività terziaria devono essere mantenute congrue distanza, definisce "congrue distanze" le seguenti:

- da 200 a 400 metri per allevamenti bovini;
- da 400 a 600 metri per allevamenti suinicoli o avicoli.

5. In riferimento alla gestione dell'azienda zootecnica: le suddette distanze possono essere ridotte fino a un massimo del 50% in caso, da parte del conduttore agricolo vengano adottate soluzioni dimostratamente atte a migliorare la situazione igienico-sanitaria di allevamento e il rapporto con gli insediamenti, come descritte dalle "*Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale*".

6. In riferimento ad interventi posti all'interno del nucleo urbano: le suddette distanze possono essere ridotte fino a un massimo del 50% in caso, da parte del lottizzante, ovvero del soggetto attuatore dell'intervento edilizio, vengano adottate soluzioni dimostratamente atte a mitigare il rapporto del nuovo insediamenti con le aziende agricole. Sono ammessi interventi a distanze anche inferiori solo in presenza di fronti edificati preesistenti, ovvero nel caso in cui gli interventi oggetto di richiesta non vadano a ridurre la distanza esistente intercorrente tra nucleo cascinale ed azionamenti residenziali pre-esistenti.

7. In linea generale il Decreto D.G. Sanità della Regione Lombardia di cui al comma 1, definisce che tra strutture di allevamento dei centri aziendali di nuova attivazione e corpi idrici debba essere mantenuta una distanza pari a:

- da 50 metri per allevamenti bovini;
- da 100 metri per allevamenti suinicoli o avicoli.

8. In linea generale il Decreto D.G. Sanità della Regione Lombardia di cui al comma 1, definisce che tra strutture di allevamento dei centri aziendali di nuova attivazione e case sparse o case isolate debba essere mantenuta una distanza di almeno 100 metri, salvo provvedere ad una ridefinizione delle distanze da attuare in base al tipo ed al numero di capi allevati.

9. In linea con i contenuti del Decreto D.G. Sanità della Regione Lombardia di cui al comma 1, si stabilisce che i centri aziendali esistenti che non rispettino i limiti di cui ai punti precedenti, devono realizzare migliorie tecnico/impiantistiche atte ad eliminare ogni molestia per i lavoratori e la popolazione residente.

10. Rispetto alle distanze da mantenere all'interno dell'azienda agricola, il Decreto regionale definisce quanto segue: le concimaie, le vasche, i pozzi neri ed in genere tutti i serbatoi di raccolta dei liquami provenienti dalle attività aziendali devono essere ubicati ad una distanza dalle abitazioni di pertinenza dell'azienda agricola di almeno 50 metri e comunque tale da non arrecare molestie.

11. Rispetto alle distanze da mantenere tra centri aziendali e territorio urbanizzato, il Decreto regionale ribadisce che le concimaie, le vasche, i pozzi neri ed in genere tutti i serbatoi di raccolta dei liquami provenienti dalle attività aziendali devono non possono essere realizzati in aree di rispetto delle fonti di approvvigionamento idrico destinate al consumo umano, così come definite dal d.lgs 152/1999 e dal d.lgs. 258/2009), ovvero devono tenere una distanza di almeno 200 metri.

18 – Gestione delle aree dismesse e delle aree e di quelle oggetto di procedure di cui al D.Lgs. 152/2006, Parte Quarta, Titolo V e s.m.i.

1. Il PGT, recepisce quanto previsto dall'articolo 7 della L.R. 1/2007 relativamente al recupero delle aree industriali dismesse, secondo la definizione di esse resa in seno al medesimo articolo.

2. Preventivamente al conseguimento del titolo per il riutilizzo di un'area dismessa, (DIA, SCIA o Permesso di Costruire), deve essere accertata a cura e spese della proprietà, la compatibilità delle caratteristiche qualitative del suolo e del sottosuolo, con la specifica destinazione d'uso del sito, mediante la realizzazione di piani di indagine preliminari da eseguire in accordo con ARPA.

3. Qualora i suddetti accertamenti preliminari evidenzino superamenti delle CSC di cui al D.Lgs. 152/2006 Parte Quarta, Titolo V, dovranno essere attivate tutte le procedure previste dal medesimo decreto.

4. Nelle aree dove sia stata effettuata un'analisi di rischio ai sensi del D.Lgs. 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, dovuto ad esempio ad un aumento delle superfici edificate o che coinvolgano il sottosuolo, una preliminare valutazione con gli Enti competenti circa la conformità dell'analisi di rischio già eseguita o la necessità di provvedere alla modifica/ripetizione della stessa.

19 – Aree di Tutela segnalate dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia.

1. Viene recepito l'elenco dei siti indicati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia in sede di Valutazione Ambientale Strategica della Proposta di Documento di Piano, come segue espressi:

Località	Tipo di Ritrovamento	Bibliografia
Calvenzano	Ritrovamento sporadico di materiale del Golasecca IIIA	De Marinis 1981, p. 183; Pearce 1994, p.100
Calvenzano (Fg.8, part.20)	Scarico di materiale romano pertinente probabilmente ad un insediamento rustico romano ubicato nelle vicinanze.	AT-SBAL
Calvenzano, Campo Marcita, a est della cascina Pozzobonella e del colatore Lisone	Rinvenuto uno strato di terreno scuro ricco di laterizi romani indice della presenza in zona di un insediamento o necropoli romana.	AT-SBAL
Cascina Grugnetto, campi a ovest/nord ovest della cascina	Affioramento di materiale databile dall'età del bronzo all'età romana e resti di una probabile sepoltura	AT-SBAL
Cascina San Gabriele, Campo Tomba, al confine col comune di Marudo	Affioramento di laterizi, ceramica romana, pietra ollare	AT-SBAL

e secondo localizzazione prodotta dagli uffici ministeriali, recepita all'interno della Carta del Paesaggio – Tavola DdP_04 e dalla Tavola QC_05 “Carta dei Vincoli e delle Tutele Paesaggistiche”.

2. In corrispondenza dei suddetti siti e delle sopra richiamate Località, - con particolare rilievo verso la Frazione Calvenzano -, i progetti comportanti scavi devono essere necessariamente trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia, per l'espressione del parere di competenza ed eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari. Per le suddette aree, il nulla osta della Soprintendenza costituisce condizione necessaria al rilascio del Titolo Abilitativo da parte del Comune.

3. Tenendo conto della diffusione territoriale dei ritrovamenti, è fatto obbligo ai Professionisti, sia in sede di progettazione che di esecuzione lavori, di prestare particolare attenzione nella gestione di azioni comportanti scavi o movimentazione di terra nell'ambito del territorio comunale (con particolare riferimento alla fascia del Lisone e in prossimità della viabilità di matrice storica). Nello specifico è fatto altresì obbligo di segnalare al Comune ed alla competente Soprintendenza ogni ulteriore ritrovamento che dovesse verificarsi.

Articolo 40bis - Norme di Coordinamento con il Piano di Indirizzo Forestale

1. Secondo quanto stabilito dalla l.r. 31/2008 e s.m.i., articolo 42, sono considerati bosco:

- a) 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;
- b) i rimboschimenti e gli imboschimenti;
- c) le aree già boscate prive di copertura arborea o arbustiva a causa di trasformazioni del bosco non autorizzate.

2. Secondo quanto stabilito dalla l.r. 31/2008 e s.m.i., articolo 42, sono assimilati a bosco:

- a) 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;
- b) le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali e incendi;
- c) le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2.000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco.

3. Secondo quanto stabilito dalla l.r. 31/2008 e s.m.i., articolo 42, 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.

4. Secondo quanto stabilito dalla l.r. 31/2008 e s.m.i., articolo 42, non sono considerati bosco:

- a) gli impianti di arboricoltura da legno e gli impianti per la produzione di biomassa legnosa;
- b) i filari arborei, i parchi urbani e i giardini;
- c) 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;
- d) le formazioni vegetali irrilevanti sotto il profilo ecologico, paesaggistico e selvicolturale;
- d bis) i terreni colonizzati spontaneamente da specie arboree o arbustive, quando il processo è in atto da meno di quindici anni per i comuni classificati montani o svantaggiati e da meno di cinque anni per i restanti comuni.

5. Secondo quanto stabilito dalla l.r. 31/2008 e s.m.i., articolo 42, i termini bosco, foresta e selva sono equiparati.

6. Secondo quanto indicato dal Piano di Indirizzo Forestale vigente, le aree a bosco identificate in conformità a quanto previsto all' articolo 12 delle Norme di Attuazione del PIF vigente, sono soggette ai vincoli ed ai limiti di trasformazione del di cui art. 143 del d.lgs 42/04.

7. Per quanto attiene gli interventi compensativi, in conformità e ad integrazione dei criteri regionali per la trasformazione del bosco e per i relativi interventi compensativi (d.g.r. 675/2005 e sue successive modifiche ed integrazioni), il PIF stabilisce che:

1. per i mutamenti di destinazione d'uso dei boschi, è sempre obbligatoria la compensazione con rimboschimenti e, o imboschimenti (ad eccezione delle circostanze in cui il mutamento di destinazione riguardi una superficie inferiore ai 100 mq);
2. in considerazione dell'insufficiente coefficiente di boscosità provinciale, il rapporto di compensazione da applicare è pari a 1:5 nel caso il disboscamento ricada nelle seguenti Unità di Piano:
 - naturalistica;
 - cintura periurbana;
 - faunistico-venatoria;

Lo stesso rapporto di compensazione (1:5) e da applicare nell'ipotesi in cui il disboscamento ricada al di fuori delle unità di piano sopra menzionate, ma all'interno delle aree riconosciute appartenente alla RETE DEI VALORI AMBIENTALI di 1° e 2° livello, come qualificate e perimetrare dal Piano territoriale di coordinamento provinciale vigente alla stesura del presente documento.

Il rapporto di compensazione è pari a 1:4 per interventi di disboscamento realizzati nel restante territorio provinciale.

Secondo l'art.12 del PIF vigente, "gli interventi di compensazione dovranno essere realizzati preferibilmente sulle superfici forestabili individuate nella Carta dinamica delle superfici forestabili e dei progetti strategici e/o in attuazione degli Indirizzi Strategici di cui al successivo art. 18" del Piano di Indirizzo Forestale. Con riferimento agli interventi interessanti il Comune di Caselle Lurani si stabilisce che gli interventi di compensazione debbano essere prioritariamente localizzati sul territorio comunale stesso, ovvero in prossimità allo stesso, in modo che i benefici della valorizzazione ambientale possano comunque essere percepiti dalla popolazione del Comune.

8. Per le aree interessate da previsioni di trasformazione dell'uso del suolo di cui all'art. 35 degli Indirizzi normativi del PTCP, il relativo Studio di valutazione della compatibilità agroforestale – richiamato all'art.46 delle presenti norme, dovrà comunque prevedere, in funzione delle interferenze generate, che la relativa attuazione sia subordinata alla realizzazione di misure di compensazione e/o mitigazione destinate prioritariamente alla creazione di nuove superfici a bosco e/o sistemi verdi interconnessi.

9. Per quanto attiene le formazioni forestali "fuori foresta", individuate dal Piano di Indirizzo Forestale sulla Carta delle Tipologie forestali e dei sistemi verdi, il PGT promuove la conservazione e il potenziamento di queste formazioni attraverso la realizzazione incrementale del sistema agro-ambientale e dei progetti di fruizione paesistico-ambientali strutturati all'interno del PGT.

Il taglio di filari e siepi, ovvero il loro sradicamento ed eliminazione in tutto il territorio provinciale è regolato, per le aree esterne a Parchi Regionali, alle Amministrazioni Comunali, competenti per il territorio che provvederanno in merito attraverso l'adozione di un regolamento comunale del verde pubblico e privato, privilegiando la procedura dell'autorizzazione soggetta a silenzio assenso.

10. L'abbattimento di alberi singoli, in gruppo o filare, siti in ambiti vincolati ai sensi del D. Lgs 42/2004 dovrà essere preliminarmente autorizzato dall'Ente preposto alla tutela, salvo il caso di sostituzione di piante morte o gravemente ammalate con alberi della stessa specie e varietà.

11. Sino alla predisposizione di uno specifico Regolamento del Verde Comunale Pubblico e Privato, ovvero all'aggiornamento del vigente rispetto ai contenuti del PIF vigente, o ad altro atto correlato alla pianificazione del verde, per quanto non espresso al presente articolo, con riferimento alla gestione delle aree boschive, si rimanda ai contenuti del PIF vigente ed alla normativa regionale di riferimento.

Articolo 41 – Aree sottoposte a bonifica

1. Secondo il PTCP vigente, si definiscono aree di bonifica quelle per le quali siano state attivate le procedure previste dal D.Lgs. 152/06, Parte Quarta – Titolo V a causa di un potenziale o reale pericolo di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee. Le aree sopra definite sono individuate in via preliminare, ai soli fini ricognitivi, nelle Tavole del PTCP.

In questo senso, stante alle indicazioni raccolte in fase di composizione del Quadro Conoscitivo, il territorio comunale non è attualmente interessato da aree per cui sia stata accertata la necessità di procedere ad interventi di bonifica.

2. In caso venga riscontrata l'insorgenza di situazioni di cui al comma 1, in ottemperanza a quanto disposto dal PTCP vigente, vengono definite le seguenti indicazioni operative: "dovranno essere rispettate le prescrizioni tecniche ed urbanistiche previste nello specifico Progetto di Bonifica", redatto ai sensi del D.Lgs. 152/06, Parte Quarta – Titolo V, nonché quelle contenute nel provvedimento di approvazione del progetto ai sensi dell'articolo 17 del D.Lgs. 22/97 e le prescrizioni contenute alla certificazione provinciale di completamento degli interventi di bonifica rilasciata ai sensi del sopra richiamato Decreto Legislativo, ovvero da norme sopravvenute.

3. Nel caso venga riscontrata la presenza di aree contaminate da assoggettare ad interventi di bonifica, gli stessi si intendono da eseguire a spese della Proprietà, in applicazione di quanto previsto dal comma 13 dell'articolo 17 del sopra citato Decreto legislativo.

In tutti i casi di mutamento di destinazione urbanistica e funzionale delle aree oggetto di contaminazione e bonifica – quindi anche in caso di mutamento "orizzontale" tra attività appartenenti alla stessa funzione – con riferimento a quella originariamente presente e prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente, per cui si riscontrino valori di concentrazione limite accettabile più restrittiva, gli stessi interessati dovranno impegnarsi a presentare, secondo le modalità e i tempi previsti dalla vigenti normative, al Comune per l'approvazione di competenza, apposito progetto riguardante gli interventi di bonifica necessari da eseguire a spese dei medesimi. Il rilascio dei titoli abilitativi dovrà essere subordinato alla presentazione ed alla approvazione del predetto progetto, nonché alla definizione di apposito strumento attuativo convenzionato, secondo le modalità previste dal PGT.

3-bis. In applicazione di quanto previsto alla d.g.r. 11348/2010, Allegato 1, punto 3 – cui si rimanda per ogni ulteriore precisazione -, fatta salva l'iscrizione nel certificato di destinazione urbanistica,

nella cartografia e nel Piano delle regole di cui all'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, del comune interessato della situazione di superamento delle concentrazioni di rischio, il comune nel cui ambito territoriale ricade il sito oggetto di analisi di rischio, provvede all'iscrizione nei sopraccitati documenti:

- a) a seguito delle risultanze dell'analisi di rischio che dimostra che le concentrazioni dei contaminanti presenti nel sito e` inferiore alle concentrazioni soglia di rischio (CSR); l'iscrizione nei certificati urbanistici deve fare riferimento alla situazione di potenziale contaminazione del sito a seguito del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC). Nel caso in cui il provvedimento di approvazione dell'analisi di rischio prescriva lo svolgimento di un piano di monitoraggio ambientale del sito, il comune provvede a formalizzare nel Piano delle regole, le caratteristiche tecnico-esecutive e la tempistica del monitoraggio prescritto. Il comune provvede alla cancellazione dell'iscrizione nei certificati urbanistici della situazione di monitoraggio, a seguito della presentazione da parte del soggetto obbligato/interessato, della relazione tecnica riassuntiva del monitoraggio svolto, che confermi che le concentrazioni dei contaminanti presenti nel sito e` inferiore alle CSR, fermo restando l'iscrizione nei certificati urbanistici della situazione di potenziale contaminazione del sito a seguito del superamento delle CSC;
- b) a seguito del raggiungimento degli obiettivi di bonifica approvati nel progetto operativo degli interventi di bonifica o di messa in sicurezza, operativa o permanente; l'iscrizione nei certificati urbanistici deve fare riferimento allo stato qualitativo delle matrici ambientali raggiunto, in riferimento alla destinazione d'uso dell'area, fermo restando l'iscrizione post-intervento, della situazione di potenziale contaminazione del sito a seguito del superamento delle CSC. Nel caso di interventi di messa in sicurezza permanente l'iscrizione nei certificati urbanistici dovrà prevedere il controllo, almeno decennale dell'efficacia dell'opera di «capping»;

L'iscrizione nei certificati urbanistici oltre ad indicare la natura del vincolo posto, di cui sopra, deve indicare le eventuali limitazioni d'uso delle matrici ambientali coinvolti, nonché di fruizione del sito.

Qualora intervenga una modifica della destinazione d'uso, o una modifica dell'utilizzo del suolo, indipendentemente dal cambio della destinazione d'uso, in un area oggetto di analisi di rischio già approvata, il soggetto obbligato/interessato, trasmette agli Enti interessati, una nuova analisi di rischio sito-specifica relativa alla nuova configurazione dell'area unitamente a copia dell'atto di approvazione del progetto esecutivo dell'intervento di trasformazione territoriale, ai fini dell'attivazione di un nuovo *iter* procedimentale. Nel caso in cui la modifica dell'utilizzo dei suoli comporti interventi di natura edilizia, unitamente al documento di analisi di rischio, il soggetto obbligato/interessato trasmette agli Enti di controllo, copia del permesso di costruzione o D.I.A o altro atto rilasciato dal comune comprovante l'approvazione dell'opera costruttiva.

Qualora l'opera di trasformazione territoriale e` oggetto di accordi di programma o di programmi urbanistici di recupero, l'analisi di Rischio e` trasmessa unitamente al planivolumetrico definitivo dell'opera.

4. In caso di richiesta di cambio di destinazione, l'Amministrazione Comunale, nell'ambito degli strumenti attuativi ammessi per tipologia di area e in rapporto al dimensionamento della contaminazione (e delle implicazioni che la stessa dovesse avere rispetto alla Città Pubblica) valuta la tipologia di strumento attuativo più idonea al conseguimento dell'obiettivo di bonifica, da affiancare al Progetto di Bonifica previsto dalle vigenti normative.

5. In ogni caso venga riscontrata la necessità di procedere all'individuazione di un Ambito di Pianificazione Attuativa che sia funzionale a favorire la Bonifica delle aree e per cui sia richiesto un cambio di destinazione urbanistica "da produttivo a residenziale", l'attivazione dello stesso si intende subordinata (o contestuale) all'esecuzione dell'intervento di bonifica del sito.

In qualunque caso, gli interventi di tipo edilizio potranno essere assentiti solo dopo aver proceduto all'acquisizione della certificazione dell'avvenuta bonifica rilasciata dagli organi di controllo sovralocale.

6. Gestione operativa delle segnalazioni:

a) qualora sul territorio comunale vengano rilevate una o più aree interessate da inquinamento e pertanto da sottoporre a bonifica, l'Ufficio Tecnico predisporrà, per ciascuna di esse, una Scheda in cui dovranno essere evidenziate:

- il tipo e la natura dell'inquinamento;
- la superficie contaminata/sottoposta a caratterizzazione;
- i tempi e i costi stimati di bonifica;
- eventuali annotazioni volte a meglio descrivere il fenomeno;

b) detta Scheda dovrà essere allegata ad eventuali certificati di destinazione urbanistica interessati i mappali oggetto di bonifica e permarrà agli atti sino all'attestazione, da parte della Amministrazione Provinciale, dell'avvenuta bonifica.

7. All'interno delle aree sottoposte a bonifica non potrà essere ammessa alcuna attività, né essere rilasciato alcun Titolo Abilitativo (Permesso di Costruire, D.I.A. o SCIA), previo completamento dell'intervento di bonifica e solo successivamente all'acquisizione la certificazione da parte dell'Amministrazione provinciale dell'avvenuta bonifica.

CAPO VII – COORDINAMENTO INTERDISCIPLINARE E NORMA TRANSITORIA

Articolo 42 – Finalità e campo di applicazione

1. Il presente Capo viene redatto al fine di regolare operativamente e temporalmente la transizione tra Disciplina Urbanistica articolata dal Piano Regolatore Generale e Disciplina Urbanistica stabilita dal Piano di Governo del Territorio, con particolare riferimento ai temi:
 - della formalizzazione di atti di pianificazione attuativa che siano già stati approvati dal Consiglio Comunale, ma non abbiano dato seguito a sottoscrizione dell'atto di Convenzione entro i termini di approvazione definitiva del PGT;
 - della circolazione dei diritti edificatori all'interno delle "ex-Zone B", oggi Tessuto Urbano Consolidato e Nucleo di Antica Formazione;
2. Il presente Capo orienta inoltre i tempi del perfezionamento degli adempimenti gestionali che si intendono correlati all'attivazione dei vari strumenti componenti il Piano di Governo del Territorio, quali:
 - a) l'attivazione del Registro delle Capacità Edificatorie;
 - b) l'attivazione delle azioni di coordinamento con atti di pianificazione sovraordinata (Piano di Indirizzo Forestale);
 - c) l'individuazione e i termini di coordinamento tra Piano delle Regole e Studi, Strumenti e/o Piani di contenuto complementare al Piano delle Regole;
 - d) l'attivazione di Strumenti di monitoraggio legati all'attuazione di Interventi Legislativi derogativi successivi all'adozione del PGT (come ad esempio un nuovo Piano Casa).

Articolo 43 - Durata del Periodo Transitorio ed efficacia delle Discipline Transitorie

1. Agli effetti dell'applicazione dei contenuti del presente Capo viene stabilito un periodo transitorio della durata di 12 mesi a decorrere dalla data di approvazione definitiva del PGT da parte del Consiglio Comunale.
2. Al termine del suddetto periodo, le situazioni descritte all'articolo 42, comma 1 e disciplinate al presente Capo, articoli 43bis ed 43ter, perdono efficacia e le casistiche ivi descritte vengono ricondotte alla applicazione dei disposti di cui all'Apparato Normativo del PGT.

Articolo 43bis - Pianificazioni Attuative approvate ma non Convenzionate

1. In presenza di atti di pianificazione attuativa che siano stati approvati precedentemente all'adozione del PGT, ma per i quali il Soggetto Proponente – ovvero Soggetto Attuatore – non abbia provveduto a perfezionare e sottoscrivere l'obbligatorio atto di Convenzione entro la data di approvazione definitiva del PGT, il Comune notifica al Soggetto Proponente l'obbligo a provvedere alla sottoscrizione dell'atto di Convenzionamento entro i termini definiti dal presente articolo, pena la decadenza dell'atto di approvazione dello strumento attuativo per mancato rispetto dei presupposti citati dalle delibere di adozione ed approvazione.
Nella medesima notifica vengono esplicitati i termini di decorrenza della disciplina transitoria.

2. Agli effetti della Cartografia di Piano, le aree interessate da atti di pianificazione attuativa approvati ma non convenzionati vengono individuati dalla cartografia del Piano delle Regole come "Ambiti interessati da pianificazioni attuative approvate ma non convenzionate".
Per la durata del periodo transitorio, all'interno di detti Ambiti, l'assentibilità di ogni attuazione condizionata a rilascio di titolo abilitativo è subordinata al perfezionamento ed alla sottoscrizione dell'atto di Convenzione del Piano Attuativo approvato.
3. A decorrere dalla data di adozione del PGT, sino alla conclusione del periodo Transitorio, ogni Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato con riferimento ad immobili siti entro il perimetro degli ambiti di cui al comma precedente, riporta esplicito riferimento al presente articolo, nonché l'indicazione della data di approvazione del PGT.
4. Decorsi i 12 mesi del Periodo Transitorio, il Consiglio Comunale prende atto della "non intenzione" del Soggetto Proponente a procedere alla sottoscrizione dell'atto di Convenzione e quindi il non interesse da parte del Soggetto Proponente ad onorare gli impegni indicati in seno alla proposta di Piano Attuativo approvato.
Per le suddette motivazioni, contestualmente, il Consiglio Comunale procede all'annullamento dell'atto approvativo.
5. Nel caso prima della scadenza del Periodo Transitorio il Soggetto Proponente manifesti la "non volontà" nel procedere rispetto al perfezionamento e alla sottoscrizione dell'atto di Convenzione, il Comune, verificata la sussistenza o meno dei presupposti di procedibilità di cui alla l.r. 12/2005 art. 12, comma 4, può – se lo ritiene – interrompere anticipatamente i termini definiti all'articolo 43, comma 2 del presente Capo, procedendo alla formalizzazione dell'annullamento dell'atto di approvazione, come definito al precedente comma 4.
6. Successivamente all'annullamento dell'atto di approvazione del piano attuativo, valgono le disposizioni dettate dalla Disciplina Ordinaria di PGT, nei termini e nei limiti descritti dall'Apparato Normativo del PGT.

Articolo 43.ter - Circolazione dei diritti edificatori acquisiti antecedentemente all'adozione del PGT

1. Posto che la cessione di diritti edificatori in ambiti "consolidati", (*così come espresso da Sentenza n.192 del 19.03.1991 da parte del Consiglio di Stato – Sezione V –*), non può essere consentita in zone di Piano con indici plano-volumetrici differenti, atteso che la cessione di volumetria da una zona all'altra potrebbe interferire negativamente sui limiti stessi di densità edilizia, altezza, distanza e rapporti tra spazi, definiti per le diverse zone omogenee; e considerato che, in attuazione degli Obiettivi espressi dal Documento di Piano, il Piano delle Regole individua all'interno del Tessuto Urbano Consolidato due tipi di sub-Ambiti consolidati residenziali, nonché le aree comprese dal Nucleo di Antica Formazione – ai sensi dell'art. 10 della l.r. 12/2005 e s.m.i. –; al fine di coordinare le Discipline dettate dal Piano Regolatore Generale previgente e il presente Piano delle Regole, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, il Comune, entro 30 giorni dall'approvazione del PGT, promuove il Censimento dei Diritti Edificatori del Tessuto Urbano Consolidato.
2. Il Censimento, di cui al comma precedente, ha il fine di mappare le situazioni di asservimento volumetrico dovute a cessione di diritti edificatori avvenute prima della data di adozione del PGT, con atto di cui all'articolo 2643, comma 2bis del Codice Civile, ed regolare l'utilizzabilità dei suddetti diritti in modo che la stessa risulti coerente e conforme ai disposti generali del PGT.

Tali atti dovranno essere registrati nei Registri Immobiliari e regolarmente trascritti.

3. Delle risultanze del suddetto Censimento viene posta specifica annotazione all'interno del Registro dei Diritti Edificatori, evidenziando, in particolare, la consistenza della vendita/acquisizione, gli estremi degli immobili coinvolti e i termini dell'atto di asservimento.
4. In linea generale, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, non è ammesso l'utilizzo di diritti edificatori che non siano generati da immobili individuabili come pertinenzialità diretta dell'area di intervento, secondo la definizione di cui all'articolo 6 delle presenti Norme.
5. Entro i termini del Periodo Transitorio, nell'ambito del Tessuto Urbano Consolidato e del Nucleo di Antica Formazione, l'utilizzazione dei diritti edificatori acquisiti in forza di un atto di asservimento e cessione volumetrica, con riferimento al comma 2, è attuabile condizionatamente:
 - al fatto che l'atto di asservimento sia stato redatto antecedentemente all'adozione del PGT, nei termini di cui al presente articolo, comma 2;
 - al rispetto delle distanze minime indicate all'Articolo 15 del presente Apparato Normativo e dei parametri di vivibilità urbana definiti dal Piano di Governo del Territorio per l'ambito di inserimento;
 - alla verifica della sussistenza del livello minimo di spazi per la sosta primaria (anche in forma pertinenziale) derivati dall'attuazione dell'intervento, con riferimento all'incremento delle unità abitative insediande;
 - alla verifica dell'incremento di peso insediativo comportato dalla realizzazione agli effetti del Piano dei Servizi da effettuare rispetto allo "stato di fatto" ed alla sottoscrizione di conseguente e specifico atto di impegno verso il Comune, come descritto dal successivo comma 6.
6. L'utilizzazione dei diritti edificatori acquisiti, di cui al comma 2, è subordinata:
 - a richiesta di titolo abilitativo convenzionato – qualora preveda la necessità di provvedere alla realizzazione di opere richiedenti la prestazione di impegni fidejussori da parte del soggetto attuatore;
 - a richiesta di titolo abilitativo corredato da atto unilaterale d'obbligo, qualora la realizzazione dell'intervento non comporti interventi obblighi realizzativi o fideiussori, ma sia subordinata unicamente alla corresponsione di oneri e monetizzazioni.
7. Entro i termini di vigenza del Periodo Transitorio definito all'articolo 43, al fine di non determinare l'insorgere di nuove situazioni di congestione urbanistica, viene consentito che i diritti edificatori acquisiti agli effetti del comma 2, siano utilizzati per l'implementazione di interventi comportanti il recupero funzionale di fabbricati, ed eventualmente comprendenti, nell'ambito del medesimo intervento, il contestuale recupero a fini abitativi dello spazio sottotetto, purchè venga dimostrato il rispetto dei requisiti di cui al comma 5.
8. Gli interventi di cui al comma 5 sono soggetti ad Esame di Impatto Paesistico secondo i disposti definiti dal Piano delle Regole, elaborato PdR_05 "*Linee Guida per l'Esame della componente paesistica*".

Articolo 44 – Adempimenti successivi all'entrata in vigore del PGT

1. L'adozione del Piano di Governo del Territorio pone in essere la necessità di provvedere a una serie di adempimenti quali l'attivazione del Registro delle Capacità Edificatorie e la strutturazione del Sistema di Monitoraggio VAS relativo alla verifica di sostenibilità delle Scelte di Piano.
2. Per quanto al comma 1, entro 6 mesi dall'Adozione del PGT e comunque non oltre il termine di 30 giorni dalla vigenza del PGT, il Comune, mediante i propri Uffici e secondo quanto definito dal Piano dei Servizi, per quanto attiene il Registro, e dal Rapporto Ambientale Finale, per quanto attiene il Monitoraggio, provvede:
 - ad istituire il Registro delle Capacità Edificatorie;
 - a strutturare e dare operatività al Sistema di Monitoraggio VAS.

L'effettuazione dei suddetti adempimenti può prevedere la redazione di specifici Regolamenti ovvero modulistiche, da considerare parte integrante della strumentazione attuativa di Piano.

3. Successivamente all'approvazione del PGT, al fine di meglio coordinare le strategie espresse dal tra PGT e PTCP adottato, nonché le condizioni di attuabilità delle indicazioni espresse dallo strumento provinciale in termini di valorizzazione paesaggistica, l'Amministrazione Comunale inoltra alla Provincia di Lodi specifica istanza affinché all'interno del PTCP adottato venga dato seguito ed espressione alla necessità, esplicitata dal Comune attraverso il PGT, di procedere in direzione di un adeguamento dell'infrastruttura S.P. 205 (espressa non solo a fini viabilistici ma anche con riferimento a istanze espresse da soggetti operanti all'interno del sistema agro-ambientale). L'Amministrazione Comunale, in sede di predisposizione dell'istanza, valuta se richiedere che le medesime modifiche vengano apportate anche al PTCP vigente.

Articolo 45 – Coordinamento con il Regolamento del Verde Pubblico e Privato comunale

1. Il Comune di Caselle Lurani è dotato di Regolamento del Verde Pubblico e Privato comunale pertanto, ogni intervento, in sede di progettazione, dovrà essere coerenziato alle indicazioni espresse dallo strumento.
2. A livello generale si ricorda che sono comunque soggetti alle presenti disposizioni gli alberi aventi diametro del fusto, misurato a cm 100 di altezza dal colletto, superiore a cm 30 per le specie a portamento arboreo e superiore a cm 12 per le specie arbustive.
3. E' vietato l'abbattimento degli elementi di cui ai commi precedenti su tutto il territorio senza la preventiva autorizzazione degli enti competenti.
4. L'autorizzazione all'abbattimento potrà essere rilasciata in casi di rischi potenziali o reali di danni ai fabbricati, alle infrastrutture, ostacolo al normale deflusso delle acque e per ogni altra causa di interferenza con strutture, reti di servizi oltre a rischio di stabilità dei terreni.
5. A ogni abbattimento dovrà corrispondere un adeguato reimpianto, da concordare caso per caso, per qualità e quantità con l'Amministrazione comunale, in relazione al disegno del "Sistema del verde e del paesaggio".

Articolo 46 – Esame della Componente Paesistica dei Progetti

1. Il PGT costituisce parte integrante ed atto di maggior definizione del Piano del Paesaggio Lombardo ai sensi del Piano Paesistico Regionale (PPR), coerentemente con le disposizioni in esso contenute e con quanto previsto dal PTCP.

2. L'elaborato "*Linee Guida per l'esame della componente paesistica*" è parte integrante del PdR. L'elaborato definisce i criteri, le linee e le prescrizioni da tenere nel corso di interventi di progettazione e realizzazione di interventi rispetto a ciascuna classe di sensibilità paesistica individuate dall'Allegato A al Documento di Piano.

3. Con riferimento alla disciplina degli interventi, fermo restando quando definito in seno alle Linee Guida (che si ricordano avere valore prescrittivo per opere realizzate in Classe di Sensibilità 5 e 4), si richiama come tutti gli interventi siano sottoposti all'esame paesistico ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 ad eccezione di:

- opere che non incidono sull'aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi;
- l'attività di edilizia libera e gli interventi di Manutenzione ordinaria purchè coerenti con le indicazioni dell'elaborato di Linee Guida;
- gli interventi di Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, così come definiti dal Regolamento Edilizio nonché la realizzazione di recinzioni, se previsti su immobili ricadenti all'interno di classi di sensibilità 1) e 2);
- la posa di cartelli o altri mezzi pubblicitari (insegne) se previsti su immobili ricadenti all'interno di classi di sensibilità 1) e 2);
- gli interventi sottoposti ad Autorizzazione Paesaggistica come descritta dal Regolamento Edilizio;
- le normali pratiche colturali che non prevedano alterazione degli elementi del paesaggio, le visuali e i punti panoramici indicati dalla tavola DdP_04 Carta del Paesaggio, "Allegato A al Documento di Piano" (scala 1:5.000).

4. Per quanto non specificato all'elaborato PdR_05 "*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*" e per ulteriori approfondimenti, si rimanda alla consultazione della D.G.R. 2727/2011.

TITOLO II - AMBITI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 47 – Criteri di determinazione dei Dati generali del comparto

1. Ogni "Ambito soggetto a pianificazione attuativa" dispone di una scheda-norma d'ambito che ne delinea le caratteristiche di attuazione e che si assomma alle indicazioni definite all'interno della cartografia di PGT.

2. All'interno di ogni scheda-norma relativa ad Ambiti di Recupero Urbano e ad Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano è stata predisposta una tabella all'interno della quale sono stati riportati i dati quantitativi di riferimento per la predisposizione degli strumenti attuativi.

In particolare vengono trattati ed esplicitati i seguenti contenuti:

- Descrizione dell'Ambito
- Vocazioni Funzionali (ammesse e non ammesse)
- Obiettivi minimi e azioni legate all'attuazione dell'Ambito
- Parametri Urbanistici di Massima e Dotazioni
- Limitazioni e particolari prescrizioni
- Modalità, Criteri di Intervento ed Indicazioni progettuali

3. I valori riportati dalla Tabella di valutazione planivolumetrica sono da ritenersi prescrittivi ai fini della predisposizione del Piano attuativo dell'ambito, tuttavia possono subire variazioni in fase di articolazione della proposta progettuale in relazione ad una maggior definizione delle superfici – ed in particolare della Slp – dei diversi edifici compresi all'interno dell'Ambito e dovuta all'applicazione di un preciso rilievo celerimetrico.

4. Per il calcolo delle superfici e dei volumi relativi ad edifici inclusi all'interno del perimetro di ARU ed ARTU deve esser fatto riferimento alle definizioni ed alle modalità di calcolo specificate all'interno dell'articolo 14 delle presenti norme.

5. La variazione dei contenuti della "Tabella di valutazione planivolumetrica" non costituisce variante allo strumento attuativo a condizione che venga mantenuta la perimetrazione originale dell'Ambito – come definita dagli elaborati grafici del PGT – e che conseguentemente vengano aggiornati i parametri previsionali indicati dalla stessa Tabella di valutazione planivolumetrica dello "stato di fatto" e relativi alla Capacità insediativa teorica e alla determinazione degli abitanti teoricamente insediabili.

6. Detta verifica e precisazione dello "stato di fatto" deve essere restituita in modo evidente agli atti e motivata da supporto cartografico all'interno del progetto preliminare e dell'Accordo preliminare da sottoscrivere tra soggetto attuatore dell'ARU e dell'ARTU ed Amministrazione Comunale previa acquisizione di parere da parte della Commissione urbanistica e paesistica comunale.

Articolo 48 – Gradi di prescrittività delle indicazioni contenute del PGT e dalle Schede d'Ambito (schede norma)

1. Le indicazioni fornite sulla tavola di PdR sono da intendersi come conformative e devono essere assommate alle indicazioni esplicitate dalla cartografia del PdS (ad esse complementari).

2. Le indicazioni specifiche per la progettazione evidenziate da ciascuna Scheda d'Ambito (scheda-norma) sono da intendersi specificazione di prescrizioni generali già delineate all'interno del presente articolato normativo, e quindi hanno carattere vincolante rispetto all'attuabilità dell'intervento.

PaR_01 Apparato Normativo del Piano delle Regole [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

3. Laddove presente, la ricostruzione planivolumetrica dello "stato di fatto" ha valore prescrittivo in relazione ai contenuti valutativi e progettuali indicati dalle Linee Guida per l'esame della componente paesistica.

4. In sede di approvazione dello strumento attuativo non sarà possibile modificare i contenuti della "Tabella di valutazione planivolumetrica", né elementi che siano già stati sottoposti ad Accordo Preliminare, senza dover poi procedere alla definizione di uno strumento "in variante" o senza dover modificare lo strumento urbanistico generale. In ogni caso non possono essere prodotte modifiche che incidano sul dimensionamento del progetto o per cui non sia poi possibile garantire la realizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico previsti dal PdS.

5. In sede di approvazione dello strumento attuativo potrà essere variata la tipologia di destinazioni d'uso di specifici edifici previsti in cessione (purchè mantenuta di tipo pubblico o ad uso pubblico) - anche se specificamente indicata dalle Schede d'Ambito, purchè coerentemente con il progetto di "città pubblica" espresso dal PdS. Tale variazione, che dovrà essere evidenziata già all'interno dell'accordo preliminare di cui al successivo articolo 50, non potrà diminuire gli impegni economici previsti per l'attuazione dell'ATU o dell'ARTU da parte dell'operatore privato, né potrà variare gli impegni assunti dall'Amministrazione Comunale, dovrà essere autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

6. L'Accordo preliminare dovrà riportare, oltre che l'indicazione della variazione di destinazione, anche una descrizione dettagliata delle opere sostitutive, corredata da elaborati grafici e testi di natura e dettaglio analoghi a quelli contenuti dalle Schede d'Ambito.

7. Altre e diverse indicazioni di prescrittività relativa a ciascun progetto possono essere riportate in modo specifico entro ciascuna scheda.

Articolo 49. Modalità di attuazione degli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa

1. Gli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa individuati dal Piano delle Regole sono ripartiti in due tipologie:

- a) Ambiti di Recupero Urbano (di cui al successivo Capo II);
- b) Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano (di cui al successivo Capo III);

Vi sono poi altre tre tipologie di Ambito soggetto a Pianificazione Attuativa (ATU, ART e ACCP), che fanno riferimento al Documento di Piano ed al Piano dei Servizi, e le cui modalità di attivazione sono definite all'interno dell'Apparato Normativo del Piano dei Servizi.

2. Gli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa si attuano mediante piani attuativi (piani particolareggiati e di lottizzazione), programmi di recupero urbano a norma dell'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398, convertito nella L. 4 dicembre 1993 n. 493 di iniziativa pubblica o privata, permesso di costruire convenzionato; come specificato all'interno delle Schede d'Ambito.

Articolo 50. Contenuti dell'Accordo preliminare

1. L'approvazione dei Piani Attuativi di iniziativa privata o promossi da Enti e Organismi anche pubblici, diversi dalla sola Amministrazione Comunale, deve essere preceduta dalla sottoscrizione di un atto di Accordo Preliminare tra Soggetto Proponente e Amministrazione Comunale.

2. Finalità dell'Accordo Preliminare è:

- a) definire le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal PdS a copertura della Dotazione Minima Ottimale – ovvero l'eventuale quota di monetizzazione, come definito dal PdS – da cedere o corrispondere all'atto della sottoscrizione della Convenzione – , secondo le indicazioni delle Schede d'Ambito e del PdS – in particolare per quanto concerne gli Ambiti di Trasformazione Urbana, definire l'area per attrezzature e servizi da abbinare all'ATU funzionale all'attivabilità dello strumento attuativo;
- b) definire, laddove consentito ed indicato dalla Scheda d'Ambito e l'eventuale accesso a forme di incentivazione volumetrica, di cui all'articolo 12 delle presenti norme, definendo nel contempo la quota di "standard qualitativo" che deve essere corrisposto da parte del soggetto attuatore, in applicazione di quanto definito dal PdS;
- c) prevedere tempi e modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste, così come previste dal PGT e secondo le indicazioni delle Schede d'Ambito e della cartografia del PdS, a cura e spese del soggetto attuatore;
- d) prevedere tempi e modalità per la realizzazione delle altre opere e servizi pubblici previsti dal PGT, costituenti opere di urbanizzazione secondaria, a cura e spese del soggetto attuatore, a scomputo, totale o parziale, della quota totale di oneri di urbanizzazione secondari da versare rispetto all'intervento;
- e) individuare eventuali spese e adempimenti "in variante" derivati dall'implementazione della proposta, identificandone tempi e costi di realizzazione (anche Amministrativi), al fine di stabilire il quadro complessivo di fattibilità dell'intervento/attuazione proposta;
- f) individuare e disciplinare le eventuali obbligazioni a carico dell'Amministrazione Comunale;
- g) prevedere le opere ed i servizi eventualmente da realizzare a cura e spese dell'Amministrazione Comunale o di altro soggetto pubblico;
- h) definire la misura degli oneri di urbanizzazione, in relazione alle quote vigenti presso il Comune, e l'eventuale quota di "monetizzazione" delle aree per attrezzature e servizi, così come previsto all'interno del PdS, ovvero definendo una somma euro/metro-quadro commisurata all'utilità economica conseguita dal privato per effetto della mancata cessione, e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree da parte del Comune.

3. Ulteriori contenuti dell'Accordo Preliminare:

- i) impegno, da parte del Soggetto Proponente, a provvedere, in sede di progettazione preliminare funzionale all'adozione dello strumento attuativo, alla verifica della capacità ricettiva dell'impianto di depurazione rispetto alla capacità edificatoria espressa dallo strumento attuativo, studiando e predisponendo eventuali soluzioni alternative (come la fitodepurazione) ovvero facendosi carico dei costi "primari" di adeguamento della rete o dell'impianto (in tutto o in parte a seconda della quota di competenza);
- ii) impegno, da parte del Soggetto proponente, a provvedere, in sede di progettazione preliminare funzionale all'adozione dello strumento attuativo, a farsi carico degli eventuali costi derivati dalla predisposizione – da parte del Comune – di una variante al Piano di Zonizzazione Acustica, qualora si rendesse necessario disporre la coerenza delle indicazioni contenute nei due strumenti.

4. L'Accordo preliminare è concluso, per l'Amministrazione Comunale, dal Sindaco o dall'Assessore delegato e dai funzionari delegati. In caso di variazione dei dati relativi alla "Tabella di valutazione planivolumetrica dello stato di fatto" dell'Ambito, di cui all'articolo 47, l'Accordo preliminare da

sottoscrivere tra Soggetto Attuatore dell'Ambito di Trasformazione ed Amministrazione Comunale, previa acquisizione di parere da parte della Commissione urbanistica e paesistica comunale, così come definito al comma 6 del succitato articolo.

5. Qualora la conclusione dell'Accordo preliminare implichi, in base alla normativa vigente, l'adozione di ulteriori atti amministrativi di competenza di organi diversi dal Sindaco, questi, con la conclusione dell'Accordo, si impegna unicamente a promuovere i relativi procedimenti amministrativi. Nel caso in cui, nel termine previsto dall'Accordo preliminare, non siano divenuti efficaci i suddetti atti amministrativi, ciascuno dei contraenti ha facoltà di recedervi, senza alcuna pretesa risarcitoria o di indennizzo nei confronti dell'Amministrazione Comunale e di suoi amministratori o funzionari.

CAPO II – AMBITI DI RECUPERO URBANO – ARU

Articolo 51 – Elenco degli ARU individuati ed indicazioni generali

Elenco degli ARU individuati:

NOME	LOCALITÀ	AMBITO URBANISTICO GENERALE	STRUMENTO ATTUATIVO ATTIVABILE
ARU 1	Caselle Lurani Recupero Funzionale "Palazzo Lurani e pertinenze dirette" e ri-localizzazione degli spazi per le attività culturali"	Nucleo Antica Formazione	Programma Integrato di Intervento
ARU 2	Calvenzano / Cusanina Recupero Funzionale "C.na San Gregorio" e creazione di spazi di aggregazione	Nucleo Cascinale urbano sito in Nucleo Rurale Antica Formazione, con aree pertinenziali in cui si rileva la presenza di manufatti e strutture di tipo zootecnico	Piano di Recupero (Secondo specifiche indicate nella Scheda d'Ambito) Programma Integrato di Intervento (secondo specifiche indicate nella Scheda d'Ambito)
L_R_Tipo	Caselle Lurani Via Santa Caterina	Nucleo Antica Formazione	Titolo Abilitativo convenzionato

Specifiche Tecniche generali:

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE:

Sono individuati all'interno del Tessuto urbano consolidato, in particolare in corrispondenza di Nuclei di Antica Formazione e di Nuclei Cascinali urbani di particolare pregio storico-paesistico ed architettonico, e generalmente in stato di dismissione dall'attività agricola.

Sono altresì individuati come ARU, alcuni nuclei rurali extra-urbani, ricadenti all'interno di Ambiti Agricoli produttivi o di Ambiti Agricoli di Tutela ambientale, dismessi in tutto o in parte dall'attività agro-colturale, interessati da un forte stato di deterioramento architettonico e che pertanto richiedono interventi complessi di recupero sia edilizio che funzionale.

OBIETTIVO GENERALE:

Operare in direzione del recupero urbanistico, oltre che edilizio, di architetture di rilevanza storica e rurale dismesse o in stato di abbandono, nel rispetto delle tipologie edilizie ed architettoniche esistenti.

DESTINAZIONI AMMESSE:

Sono ammesse destinazioni residenziali o destinazioni ad essa correlate e compatibili, come attività commerciali di tipo vicinale, studi professionali, purché compatibili con le indicazioni normative riferite all'Ambito urbanistico generale di inserimento (indicato dalle specifiche Schede d'Ambito).

Tra gli ambiti di recupero urbano e di ricomposizione del tessuto urbano (ARU e ARTU) e le strutture zootecniche attive dovranno essere mantenute le maggiori distanze possibili, sì come previsto dal Piano delle Regole e dalle Linee Guida Regionali "Criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" (D.D.G. Sanità 29.12.2005 n° 20109 pubblicato sul BURL n° 6 del 10.02.2006 – 3° Suppl. Straord.).

Pertanto dovranno essere messe in atto contemporaneamente alla trasformazione tutte le migliorie tecnico/impiantistiche necessarie affinché non vengano provocati inconvenienti igienico-sanitari, anche mediante la predisposizione di idonei studi ambientali che prevedano opere atte a mitigare o eliminare gli inconvenienti igienico-sanitari che potrebbero verificarsi a causa della vicinanza tra gli ambiti di recupero/ricomposizione del tessuto urbano e le strutture zootecniche.

A fronte del mutamento della destinazione d'uso determinata dalla trasformazione del comparto e a protezione delle funzioni residenziali ivi ammesse, la progettazione dovrà essere condotta garantendo il rispetto dei limiti definiti dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale vigente relativamente alla Classe in cui ricade l'intervento, in coerenza con le normative di settore vigenti (sia nazionali che regionali),.

Con riferimento alla caratterizzazione delle Classi di Zonizzazione Acustica, si rimanda all'art.40 delle presenti Norme.

Si ricorda inoltre che eventuali interventi funzionali al rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente sono da intendersi a carico del titolare del titolo abilitativo (DIA o Permesso di Costruire), se rilasciati successivamente all'entrata in vigore del D.P.R. 142/2004, così come disposto dall'articolo 8, comma 1.

La verifica dei vincoli e delle tutele, nonché si eventuali fasce di rispetto o di salvaguardia interessanti l'Ambito dovranno essere verificate a cura del progettista, sia in riferimento alle Tavole di PdR, che rispetto alle Tavole ad esso complementari di cui all'articolo 3, nonché alle rispettive normative.

Prescrizione progettuali particolari

Il Soggetto attuatore (ovvero Proponente) è tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva). Di detto approfondimento deve essere trovato riscontro agli atti.

Interventi di Demolizione all'interno dei Piani di Recupero o in Ambiti finalizzati alla riconversione di Aree sottoutilizzate o dismesse:

- Prima delle demolizioni dei fabbricati dovrà essere valutata la necessità di un eventuale intervento di derattizzazione ai sensi dell'art. 2.2.1 del vigente Regolamento Locale d'Igiene - Titolo II e degli artt. 3.2.1 e 3.3.4. del vigente Regolamento Locale d'Igiene - Titolo III.

I materiali provenienti dalle demolizioni dovranno essere smaltiti in conformità alla normativa vigente; in particolare per il materiale contenente amianto si dovrà provvedere alla presentazione del Piano di Lavoro ai sensi del D.Lgs. n.81/2008.

La realizzazione dell'intervento da parte di Privati dovrà tener conto degli impatti generati con riferimento alla "capacità residua del depuratore" e del sistema dei sottoservizi, secondo indicazioni dei Gestori e del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo. In ciò si ricorda che la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria costituisce elemento essenziale per il rilascio dei titoli abilitativi.

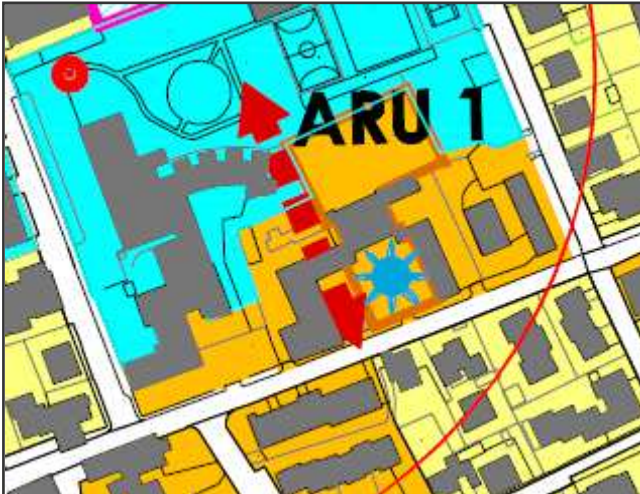
Annotazione

Tutti gli Interventi ricadenti all'interno del Nucleo di Antica Formazione, nonché tutti gli interventi interessanti Nuclei Cascinali Urbani, nonché ogni piano di attuazione derivante dall'attivazione di un ARTU o un ARU deve essere sottoposto ad Esame Paesistico del Progetto, (ovvero ad Autorizzazione Paesaggistica nei casi previsti dalla normativa vigente), secondo quanto indicato dalla normativa e dalle indicazioni di PGT.

Recupero Funzionale “Palazzo Lurani e pertinenze dirette” e ri-localizzazione degli spazi per le attività culturali – ARU 1

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ARU 1 è localizzata a Caselle Lurani, in posizione centrale rispetto al nucleo urbano, e all'interno del Nucleo di Antica Formazione. L'area, già interessata da localizzazione azzonativa “di recupero” del PRG, è attualmente dismessa e in grave stato di abbandono.



DdP_03 “Tavola delle Previsioni di Piano” - Estratto
scala di presentazione 1:5.000

Annotazione:
sino all'attivazione dell'Ambito, ai fini della certificazione urbanistica, l'area individuata come ARU 1 è classificata dal PGT come “Ambito Soggetto a Pianificazione Attuativa – ARU 1”, secondo i disposti e le modalità indicate dal Piano delle Regole.

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE (E NON AMMESSE)

All'ARU 1 è attribuita una vocazione funzionale di tipo residenziale e “a servizi”.

All'interno dell'ARU 1 sono pertanto ammesse esclusivamente destinazioni d'uso di tipo residenziale o “di servizio” alla residenza e destinazioni integrate alla “città pubblica”², che possono avere sia attuazione “pubblica” che “privata”.

Ogni attività ricadente in Gruppi Funzionali diversi dalla Residenza e comunque con essa compatibili è da intendersi “non ammissibile”.

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

Obiettivo prioritario, e condizione di attivabilità dell'Ambito, è l'acquisizione, da parte del Comune, del piano terra dell'immobile Castello, individuato come elemento strategico per la costruzione della Città Pubblica in quanto in grado di offrire la possibilità di “investire sulla comunità locale” sia in senso formale che “culturale”.
Detta acquisizione è regolata da applicazione del principio compensativo.

Obiettivo qualitativo è la creazione di una connessione diretta tra via Roma e il Centro Sportivo comunale, situato alle spalle dell'immobile storico.

In generale, contenuti dello Strumento attuativo dovranno esprimere coerenza sia con le indicazioni espresse in seno alla presente Scheda, che con gli Obiettivi di sostenibilità espressi dal Documento di Piano e pertanto dovranno essere verificati agli effetti delle azioni di Monitoraggio

² Attività commerciali di tipo vicinale, studi professionali, sedi di associazioni, servizi privati di uso pubblico e servizi pubblici di livello locale, purché non connotate come “terziario”, agli effetti del Piano delle Regole.

previste dalla Valutazione Ambientale Strategica. La suddetta verifica costituisce requisito per l'adozione dello strumento ed è da effettuare a cura del "Soggetto attuatore" (o Proponente).

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI ³

Superficie Fondiaria comparto	Indice = Spl ESISTENTE	Capacità Edificatoria ammessa	Condizionata a una Superficie massima in Compensazione pari a	Peso Insediativo (abTh)	Do.Min.O. (Mq)	Q_Verde (Mq)	Parcheggi Primari (Mq)
2.809,45 MQ	360 mq per piano	= SLP ESISTENTE	SLP PIANO TERRA	28 (*)	795,30	99,06	127,36

(*) insediabili all'interno del solo Castello, tenendo conto della Slp esistente e senza possibilità di realizzazione di soppalchi.

L'immobile del Castello (o Palazzo Lurani) risulta ad oggi essere abbandonato e non abitabile a meno di consistenti lavori di recupero conservativo. Ogni intervento di recupero pertanto andrà a comportare un incremento del peso insediativo rispetto allo stato di fatto e sarà chiamato a contribuire alla realizzazione del Disegno della Città Pubblica.

L'attivazione dell'Ambito in forma di Programma Integrato di Intervento può prevedere la definizione di meccanismi di permute che prevedano la valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale dismesso, ovvero ri-localizzazione dei servizi esistenti all'interno del "piano terra" richiesto in compensazione. Con riferimento alle suddetta opzione, si individua la possibilità di incrementare la capacità edificatoria dell'ARU sino a un massimo di 520 mq di slp (pari a circa 14 abitanti teorici), localizzati al di fuori del perimetro dell'ARU.

In caso di attivazioni compensative esterne, il valore Do.Min.O. pro-capite, Q_Verde e Parcheggi primari dovrà essere adeguato al numero effettivo di Abitanti Teorici determinati dall'ARU.

La possibilità di insediare funzioni diverse dalla residenza (ma con essa compatibili), oltre le funzioni "a servizi" indicate per il piano terra, dovrà corrispondere la Dotazione Do.Min.O. pro-capite coerente con il tipo di funzione insediato, come da prospetto definito dal Piano dei Servizi.

Note: in sede di attivazione dell'intervento è ammessa la possibilità di definire la monetizzazione della quota Do.Min.O. e della quota Q_Verde secondo i disposti e le modalità definite in seno al Piano dei Servizi, conformemente ai disposti di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

Altre indicazioni parametriche:

Superficie da mantenere a Verde privato = come definito dal Piano delle Regole per il Nucleo di Antica Formazione, (ed n combinato con i disposti di cui al Regolamento del Verde comunale).

La declinazione delle definizioni parametriche viene espressa all'interno del Piano delle Regole, con particolare riferimento ai parametri generali afferenti i Nuclei di Antica Formazione e alle Linee Guida per l'esame della componente paesistica (in rapporto alla tipologie di intervento ammesse all'interno dell'Ambito).

L'intervento di recupero deve avvenire mediante la realizzazione di un intervento complessivo di restauro e risanamento conservativo del fabbricato del Castello, per cui si richiede l'espressione del parere da parte della Soprintendenza.

Non è pertanto ammesso il ricorso alla demolizione.

Le indicazioni operative afferenti interventi ammessi o non ammessi rispetto alla tipologia edilizia ed alle caratteristiche architettoniche degli edifici inseriti nell'ARU è definita all'interno dell'allegato a) al PdR: Linee Guida per l'esame della componente paesistica.

Il linea generale si precisa infine che non possono essere oggetto di deroga da parte di atti di Pianificazione Attuativa quelle indicazioni parametriche che regolano le condizioni di "vivibilità" e "salubrità" dei luoghi (se non disposte dalla Soprintendenza e comunque non se lesive di interessi di terzi).

³ Definizioni parametriche: Do.Min.O. pro-capite pari a 28,1 mq/abTh

Q_Verde pari a 3,5 mq/ab/Th;

Parcheggi Primari pari a 4,5 mq/ab, oltre la soglia di n°1 posto-auto ogni unità abitativa.

PdR_01 Apparato Normativo del Piano delle Regole [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

MODALITÀ, CRITERI DI INTERVENTO ED INDICAZIONI PROGETTUALI

L'attivazione dell'Ambito è correlata e condizionata all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree interessate da meccanismo compensativo.

L'intervento complessivo richiede che il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale provvedano alla definizione di un Accordo preliminare che preveda la definizione di un progetto (planivolumetrico) organico, che tenga del sistema della connettività individuato dal Piano, sia in termini infrastrutturali che visuali e "di servizi".

L'attivazione dell'Ambito è subordinata a predisposizione, approvazione e convenzionamento di specifico strumento attuativo, da strutturare secondo i contenuti definiti in sede di Accordo preliminare. La sottoscrizione dell'atto di Convenzione dovrà essere perfezionata entro 6 mesi dalla vigenza della delibera di approvazione, a pena di nullità dell'atto di approvazione assunto, fatti salvi eventuali differenti tempistiche di sottoscrizione esplicitate all'interno delle norme che regolano lo strumento attuativo o atto di programmazione negoziata utilizzato.

STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ATTIVABILE:

→ **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO CON FINALITÀ DI RECUPERO EDILIZIO**

L'Ambito di Recupero Urbano - ARU 1 deve essere oggetto di un unico atto di Pianificazione Attuativa che definisca uno schema di assetto planivolumetrico riferito all'intero comparto e in detta forma "convenzionato". Successivamente alla sottoscrizione della Convenzione ed al perfezionamento della cessione delle aree in compensazione a favore del Comune, l'Ambito potrà essere attuato per Comparti attuativi.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIMITAZIONI



PdR_03 - "Disciplina degli interventi nei Nuclei di Antica Formazione" - scala di presentazione 1:5.000



Tav.7 - "Fattibilità geologica delle Azioni di Piano" scala di presentazione 1:5.000

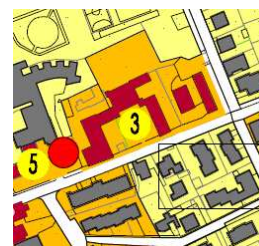
Classe di Fattibilità Geologica: 3A, 3B (fascia di rispetto del pozzo acquedottistico) e 4B (in corrispondenza del corso d'acqua).

Rilevato uno stato di soggiacenza della falda molto basso, al fine di meglio tutelare l'acquifero in corrispondenza della Classe 3 di fattibilità geologica, si richiede che venga effettuata una prima e preliminare verifica di fattibilità dell'attività in progetto in relazione alla vulnerabilità dell'acquifero, prevedendo, in caso, soluzioni volte a mitigare l'impatto sulla risorsa idrica sotterranea.

Vincoli, Tutele e Rispetti: fascia di rispetto dai corsi d'acqua appartenenti al R.I.M., fascia di rispetto del pozzo acquedottistico; prescrizioni particolari dettate dalla disciplina di tutela paesistica definita dal Piano delle Regole.

Vincoli progettuali: Edificio catalogato presso gli Archivi SIRBeC – Regione Lombardia. Ai fini del computo della capacità edificatoria recuperabile all'interno del Nucleo di Antica Formazione sono da considerarsi unicamente i fabbricati di origine storica (rif. SIRBeC e mappe catastali storiche) ed edificati a seguito di rilascio di titolo abilitativo.

A lato, estratto dalla Tavola DdP_04 "Carta del Paesaggio".



La realizzazione dell'intervento da parte di Privati dovrà tener conto degli impatti generati con riferimento alla "capacità residua del depuratore" e del sistema dei sottoservizi, secondo indicazioni dei Gestori e del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo. In ciò si ricorda che la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria costituisce elemento essenziale per il rilascio dei titoli abilitativi.

Il Soggetto attuatore (ovvero *Proponente*) è tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva). Di detto approfondimento deve essere trovato riscontro agli atti ⁴.

⁴ Per la verifica delle indicazioni di livello sovralocale si rimanda alla consultazione dell'elaborato QC_01 – Dossier delle Pianificazioni Sovracomunali, Parte III e degli elaborati QC_02 e QC_05 rappresentanti i Vincoli e le Tutele.

Dovranno inoltre essere verificati i Piani e gli Studi di Settore relativi ad eventuali interferenze con il Sistema dei Servizi del Sottosuolo, la Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica e la Zonizzazione Acustica.

PaR_01 Apparato Normativo del Piano delle Regole [Luglio 2012]

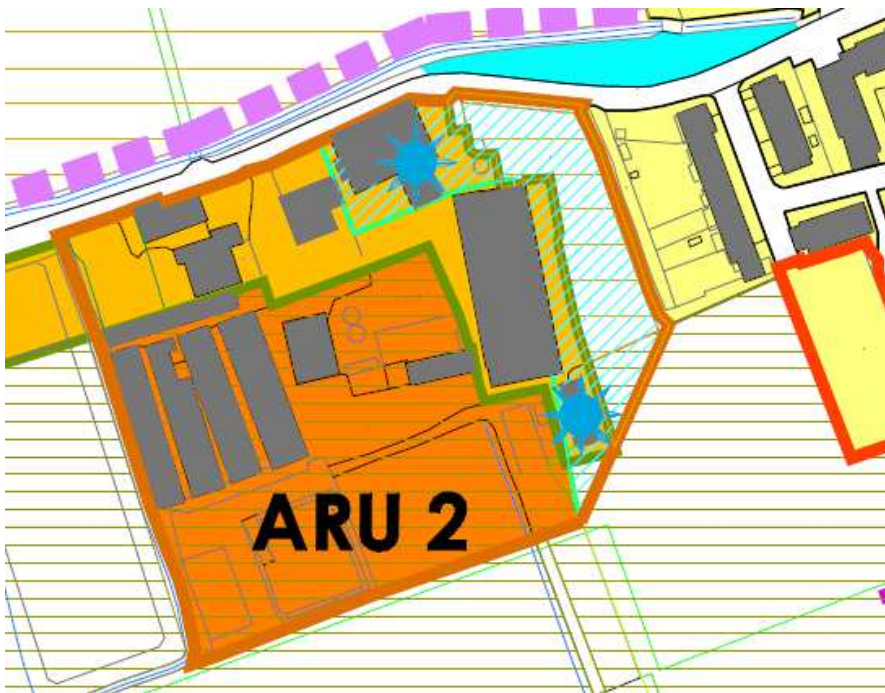
Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

Recupero Funzionale “C.na San Gregorio” e creazione di spazi di aggregazione – ARU 2

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ARU 2 è localizzata a Calvenzano, in posizione baricentrica rispetto ai nuclei di Calvenzano e della Cusanina.

L'ambito ricade in parte all'interno del Nucleo di Antica Formazione di caratterizzazione rurale e in parte su aree attualmente occupate da un nucleo agricolo produttivo di tipo zootecnica. L'area risulta attualmente sotto-utilizzata.



DdP_03 “Tavola delle Previsioni di Piano” - Estratto
scala di presentazione 1:5.000

Annotazione:
sino all'attivazione dell'Ambito, ai fini della certificazione urbanistica, l'area individuata come ARU 2 è classificata dal PGT come “Ambito Soggetto a Pianificazione Attuativa – ARU 2”, secondo i disposti e le modalità indicate dal Piano delle Regole.

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE (E NON AMMESSE)

All'ARU 2 è attribuita una vocazione funzionale di tipo residenziale e “a servizi”.

All'interno dell'ARU 2 sono pertanto ammesse esclusivamente destinazioni d'uso di tipo residenziale o “di servizio” alla residenza e destinazioni integrate alla “città pubblica”⁵, che possono avere sia attuazione “pubblica” che “privata”.

Ogni attività ricadente in Gruppi Funzionali diversi dalla Residenza e comunque con essa compatibili è da intendersi “non ammissibile”.

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

L'individuazione risponde alla volontà di dare organicità al disegno urbano di Calvenzano.

Obiettivo prioritario è dunque la definizione di un intervento di recupero urbanistico complessivo dell'Ambito, formulato ponendo attenzione alla definizione di interventi che sviluppino un recupero edilizio di pregio dei fabbricati di valore storico-culturale, integrata alla possibilità di inserire nuove costruzioni su spazi attualmente interessati dalla presenza di strutture produttive agricole e

⁵ Attività commerciali di tipo vicinale, studi professionali, sedi di associazioni, servizi privati di uso pubblico e servizi pubblici di livello locale, purché non connotate come “terziario”, agli effetti del Piano delle Regole.

zootecniche prefabbricate o fatiscenti, purchè tali inserimenti siano realizzati ponendo attenzione al contesto paesistico di inserimento.

Mediante la trasformazione dell'Ambito, l'Amministrazione intende addivenire alla realizzazione di uno spazio polifunzionale a servizio dei cittadini di Calvenzano e della Cusanina, posto in posizione baricentrica rispetto ai due nuclei ed integrato nell'ambito di un generale intervento di recupero urbanistico ed edilizio che coinvolga anche le aree urbane già di proprietà pubblica ma ancora non qualificate.

In generale, contenuti dello Strumento attuativo dovranno esprimere coerenza sia con le indicazioni espresse in seno alla presente Scheda, che con gli Obiettivi di sostenibilità espressi dal Documento di Piano e pertanto dovranno essere verificati agli effetti delle azioni di Monitoraggio previste dalla Valutazione Ambientale Strategica. La suddetta verifica costituisce requisito per l'adozione dello strumento ed è da effettuare a cura del "Soggetto attuatore" (o Proponente).

L'attivabilità dell'ambito è subordinata alla cessione, da parte della Proprietà, degli immobili (edifici) indicati dalla Tavola delle Previsioni di Piano come "Edifici di interesse per la città pubblica", in ragione della necessità di provvedere all'individuazione di nuove aree e attrezzature per l'aggregazione e la rappresentanza (oggi totalmente mancanti) a servizio del nucleo di Calvenzano e della Cusanina.

Con riferimento ai suddetti fabbricati, a compensazione per la cessione richiesta viene definita, per il Soggetto Attuatore, la possibilità di utilizzare la capacità edificatoria equivalente alla SIp dei due fabbricati nell'ambito della Superficie Fondiaria in trasformazione.

Il comparto è anche interessato dalla presenza di superfici individuate come "aree assoggettate a perequazione urbanistica", anch'esse di interesse pubblico.

In sede di definizione della proposta progettuale utile alla definizione dell'Accordo Preliminare l'Amministrazione può valutare una diversa conformazione delle aree individuate "in cessione perequativa" purchè la superficie complessiva di queste non risulti inferiore al valore indicato in tabella e dimostri le medesime caratteristiche di accessibilità e centralità rispetto ai due nuclei di Calvenzano e della Cusanina.

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI ⁶

Superficie Territoriale comparto	Indice: SIp ESISTENTE + COMPENSAZIONI E PEREQUAZIONI	Capacità Edificatoria (complessivamente ammessa)	Condizionata a una Superficie minima di Perequazione pari a	Peso Insediativo (ab_Th)	Do.Min.O. (Mq)	Q_Verde (Mq)	Parcheggi Primari (Mq)
27.427,55 MQ	SLP CESSIONI + 0,05 SU AREA IN PEREQUAZIONE	8.095,00 MQ [COMPRENDETE PEREQUAZIONI E COMPENSAZIONI]	6.504,00 MQ	213	5.985,95 MQ	745,58 MQ	958,60 MQ

Note: in sede di attivazione dell'intervento è ammessa la possibilità di definire la monetizzazione della quota Do.Min.O. e della quota Q_Verde, secondo i disposti e le modalità definite in seno al piano dei servizi, conformemente ai disposti di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

Altre indicazioni parametriche (interventi di recupero edilizio):

⁶ Definizioni parametriche: Do.Min.O. pro-capite pari a 28,1 mq/abTh

Q_Verde pari a 3,5 mq/ab/Th;

Parcheggi Primari pari a 4,5 mq/ab, oltre la soglia di n°1 posto-auto ogni unità abitativa.

PaR_01 Apparato Normativo del Piano delle Regole [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

Superficie da mantenere a Verde privato = come definito dal Piano delle Regole per il Tessuto Urbani Consolidato, (ed n combinato con i disposti di cui al Regolamento del Verde comunale).

La declinazione delle definizioni parametriche viene espressa all'interno del Piano delle Regole, con particolare riferimento ai parametri generali afferenti i Nuclei di Antica Formazione e alle Linee Guida per l'esame della componente paesistica (in rapporto alla tipologie di intervento ammesse all'interno dell'Ambito).

L'intervento di recupero degli edifici e dei fabbricati di interesse storico-culturale deve avvenire mediante la realizzazione di un intervento complessivo di ristrutturazione edilizia con vincolo di forma, tipologia e linguaggio architettonico. Per i suddetti immobili non sono ammessi interventi di demolizione. Le indicazioni operative afferenti interventi ammessi o non ammessi rispetto alla tipologia edilizia ed alle caratteristiche architettoniche degli edifici inseriti nell'ARU è definita all'interno dell'allegato a) al PdR: *Linee Guida per l'esame della componente paesistica*.

Altre indicazioni parametriche (interventi di nuova costruzione):

Rapporto di copertura = 40 % della Superficie Fondiaria

Superficie da mantenere a Verde privato = come definito dal Piano delle Regole per il Tessuto Urbani Consolidato, (ed n combinato con i disposti di cui al Regolamento del Verde comunale).

Ingombro dell'edificio = massimo 3 piani fuori terra (*comprensivi di eventuale piano semi-interrato e sottotetto – se recuperabile a fini abitativi*)

La declinazione delle indicazioni puntuali relative all'Altezza Massima (Hmax), alle Distanze "da strada", "da confine" e "tra edifici" e delle altre "indicazioni parametriche", nonché le definizioni associate agli stessi parametri, viene espressa all'interno del Piano delle Regole, e comunque deve essere riconducibile ad una delle due indicazioni normative afferenti il Tessuto Urbano Consolidato definita dal Piano delle Regole⁷.

Il linea generale si precisa infine che non possono essere oggetto di deroga da parte di atti di Pianificazione Attuativa quelle indicazioni parametriche che regolano le condizioni di "vivibilità" e "salubrità" dei luoghi (se non disposte dalla Soprintendenza e comunque non se lesive di interessi di terzi).

MODALITÀ, CRITERI DI INTERVENTO ED INDICAZIONI PROGETTUALI

L'attivazione dell'Ambito è correlata e condizionata all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree interessate da meccanismo compensativo e perequativo.

L'intervento complessivo richiede che il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale provvedano alla definizione di un Accordo preliminare che preveda la definizione di un progetto (planivolumetrico) organico, che tenga del sistema della connettività individuato dal Piano, sia in termini infrastrutturali che visuali e "di servizi".

L'attivazione dell'Ambito è subordinata a predisposizione, approvazione e convenzionamento di specifico strumento attuativo, da strutturare secondo i contenuti definiti in sede di Accordo preliminare. La sottoscrizione dell'atto di Convenzione dovrà essere perfezionata entro 6 mesi dalla vigenza della delibera di approvazione, a pena di nullità dell'atto di approvazione assunto, fatti salvi eventuali differenti tempistiche di sottoscrizione esplicitate all'interno delle norme che regolano lo strumento attuativo o atto di programmazione negoziata utilizzato.

⁷ Tipologie: Tessuto urbano consolidato di tipo semi-intensivo; Tessuto urbano consolidato di tipo estensivo.

PaR_01 Apparato Normativo del Piano delle Regole [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ATTIVABILE:

→ **PIANO DI RECUPERO** – per interventi rivolti al solo Nucleo rurale di Antica Formazione ed in esso ricompresi. Con riferimento all'attivazione della presente modalità, date le caratteristiche del nucleo, non è ammesso l'utilizzo di capacità edificatoria eventualmente conferita in compensazione della cessione di parti di fabbricato di interesse comunale. Detta Capacità Edificatoria potrà essere annotata sul Registro delle Capacità Edificatorie ed utilizzata esclusivamente in sede di attivazione dell'Programma Integrato di Intervento interessante la seconda parte dell'Ambito di Recupero Urbano.

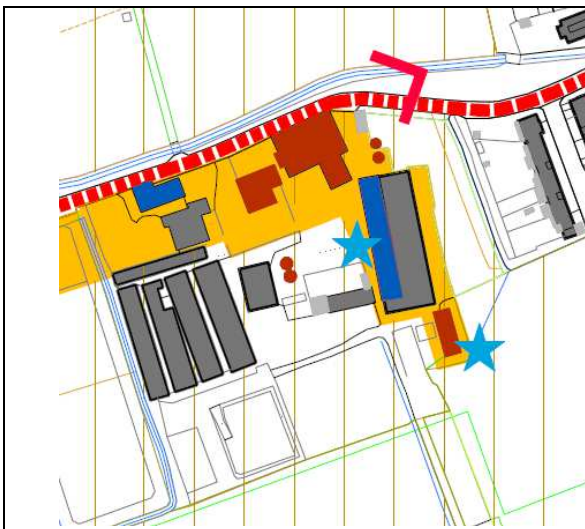
→ **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO CON FINALITÀ DI RECUPERO EDILIZIO** – sia per attuazioni afferenti l'intero ambito di intervento individuato dall'ARU, che per l'attivazione della parte di ARU 2 non già oggetto di Piano di Recupero (secondo quanto definito al punto precedente), che per attuazioni "in Variante" che richiedano un maggior conferimento di Capacità Edificatoria, oppure la riduzione delle superfici in cessione perequativa individuate.

In caso di interventi in Variante dovrà essere verificata la sostenibilità delle modifiche introdotte rispetto al quadro ambientale e al quadro eco-sociale (quest'ultimo definito dal Piano dei Servizi).

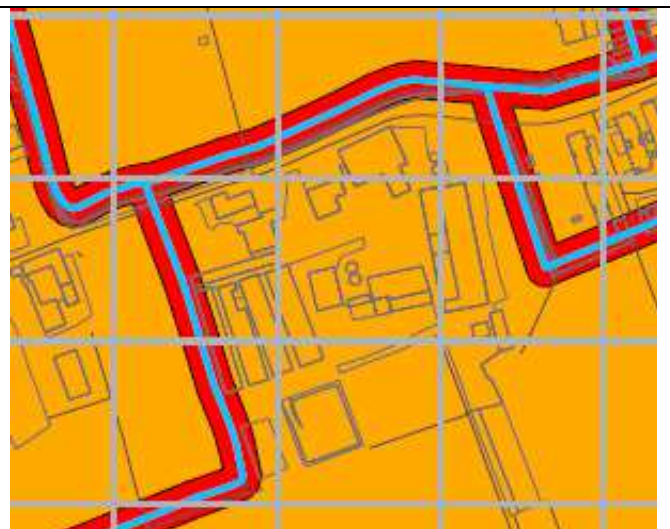
L'Ambito di Recupero Urbano - ARU 2 deve essere oggetto di un unico atto di Pianificazione Attuativa che definisca uno schema di assetto planivolumetrico riferito all'intero comparto e in detta forma "convenzionato". Successivamente alla sottoscrizione della Convenzione ed al perfezionamento della cessione delle aree in compensazione a favore del Comune, l'Ambito potrà essere attuato per Comparti attuativi.

La proposta progettuale è soggetta a Esame Paesistico sia con riferimento all'assetto planivolumetrico (in sede di definizione del Programma Integrato), sia in rapporto alla presentazione dei singoli titoli abilitativi se questi sviluppino soluzioni diverse da quelle assentite in sede di formazione del PII.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIMITAZIONI



PdR_03 - "Disciplina degli interventi nei Nuclei di Antica Formazione" - scala di presentazione 1:5.000



Tav.7 - "Fattibilità geologica delle Azioni di Piano" scala di presentazione 1:5.000

Classe di Fattibilità Geologica: 3A e 4B (in corrispondenza del corso d'acqua).

Rilevato uno stato di soggiacenza della falda molto basso, al fine di meglio tutelare l'acquifero in corrispondenza della Classe 3 di fattibilità geologica, si richiede che venga effettuata una prima e preliminare verifica di fattibilità dell'attività in progetto in relazione alla vulnerabilità

dell'acquifero, prevedendo, in caso, soluzioni volte a mitigare l'impatto sulla risorsa idrica sotterranea.

Vincoli, Tutele e Rispetti: fascia di rispetto dai corsi d'acqua appartenenti al R.I.M.; prescrizioni particolari dettate dalla disciplina di tutela paesistica definita dal Piano delle Regole.

Vincoli progettuali: Edificio catalogato presso gli Archivi SIRBeC – Regione Lombardia. Ai fini del computo della capacità edificatoria recuperabile all'interno del Nucleo di Antica Formazione sono da considerarsi unicamente i fabbricati di origine storica (rif. SIRBeC e mappe catastali storiche) ed edificati a seguito di rilascio di titolo abilitativo.

A lato, estratto dalla Tavola DdP_04 "Carta del Paesaggio".



Si ponga inoltre attenzione alle attenzioni progettuali previste dagli atti di pianificazione provinciale in materia di paesaggio e di aree agricole. La realizzazione dell'intervento da parte di Privati dovrà tener conto degli impatti generati con riferimento alla "capacità residua del depuratore" e del sistema dei sottoservizi, secondo indicazioni dei Gestori e del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo. In ciò si ricorda che la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria costituisce elemento essenziale per il rilascio dei titoli abilitativi.

Il Soggetto attuatore (ovvero *Proponente*) è tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, archeologica, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva). Di detto approfondimento deve essere trovato riscontro agli atti ⁸.

⁸ Per la verifica delle indicazioni di livello sovralocale si rimanda alla consultazione dell'elaborato QC_01 – Dossier delle Pianificazioni Sovracomunali, Parte III e degli elaborati QC_02 e QC_05 rappresentanti i Vincoli e le Tutele.

Dovranno inoltre essere verificati i Piani e gli Studi di Settore relativi ad eventuali interferenze con il Sistema dei Servizi del Sottosuolo, la Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica e la Zonizzazione Acustica.

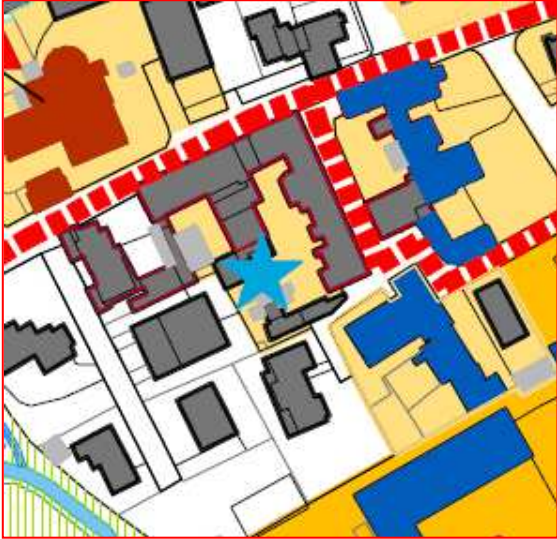
PaR_01 Apparato Normativo del Piano delle Regole [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

Intervento di Ripristino Tipologico – via Santa Caterina

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata è localizzata a Caselle Lurani, in posizione centrale rispetto al nucleo urbano, e all'interno del Nucleo di Antica Formazione.



DdR_03 "Disciplina degli interventi nei Nuclei di Antica Formazione"
- Estratto, scala di presentazione 1:5.000

Annotazione:

L'area individuata è classificata dal PGT come "Nucleo di Antica Formazione", secondo i disposti e le modalità indicate dal Piano delle Regole e soggetto alla Disciplina definita dalla presente Scheda Tipologica.

Sotto si riporta estratto della Tavola PdR_02_CA "Ambiti del Piano delle Regole", con evidenziazione del sedime dell'area oggetto di possibile intervento.



VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE (E NON AMMESSE)

All'area è attribuita una vocazione funzionale di tipo residenziale e "a servizi"; sono pertanto ammesse esclusivamente destinazioni d'uso di tipo residenziale o "di servizio" alla residenza (attività di "artigianato di servizio" e "commerciali di vicinato", così come definite all'art. 17, comma 2 del PdR) e destinazioni integrate alla "città pubblica"⁹, che possono avere sia attuazione "pubblica" che "privata".

Ogni attività ricadente in Gruppi Funzionali diversi dalla Residenza e comunque con essa compatibili è da intendersi "non ammissibile".

OBIETTIVI MINIMI CONNATURATI ALL'INDIVIDUAZIONE DELL'INTERVENTO

Obiettivo prioritario: ripristino della conformazione della corte, sia a livello planivolumetrico che tipologico, mediante la definizione di un intervento edilizio puntuale basato sulla lettura delle fonti storiche e la riproposizione di un modello edilizio di matrice rurale.

Nella definizione progettuale dell'intervento, da sviluppare a partire dai contenuti espressi nella presente Scheda, dovranno essere valutate le eventuali interferenze insorgenti tra la restaurazione delle preesistenze storiche (fabbricati appartenenti in origine al nucleo di antica formazione derivato dalle fonti) e permanenze (fabbricati) oggi esistenti.

L'obiettivo condotto attraverso la definizione della presente Scheda è evidentemente il ripristino del fabbricato preesistente – di cui appare traccia anche a livello catastale.

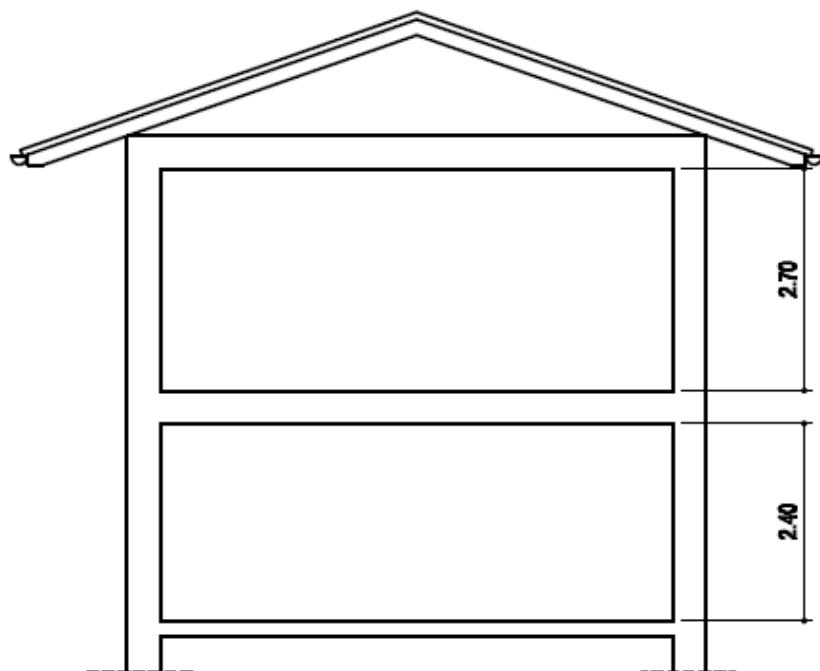
In linea di principio, tale l'obiettivo fissato può essere raggiunto trovando una mediazione culturale e architettonica tra esistente e preesistente, che sia basata sul rispetto tipologico e linguistico dettato dalla tradizione.

⁹ Attività commerciali di tipo vicinale, studi professionali, sedi di associazioni, servizi privati di uso pubblico e servizi pubblici di livello locale, purché non connotate come "terziario", agli effetti del Piano delle Regole.

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI

L'intervento determina un incremento di peso insediativo stimato in 4 abitanti teorici.

Come ogni intervento che determini aumento del numero di abitanti rispetto allo stato di fatto, l'attuazione dell'intervento, in modo unitario o per parti conformi alle caratteristiche tecniche indicate dalla Scheda Tecnica ivi inserita, determina necessità da parte del Soggetto Proponente di versamento della quota Do.Min.O. e del rispetto dei parametri definiti al Piano dei Servizi.



Vincoli progettuali: Sezione-Tipo dell'organismo edilizio oggetto di intervento di ripristino (scala 1:100).

Altre indicazioni parametriche: Superficie da mantenere a Verde privato = come definito dal Piano delle Regole per il Nucleo di Antica Formazione, (ed n combinato con i disposti di cui al Regolamento del Verde comunale).

La declinazione delle definizioni parametriche viene espressa all'interno del Piano delle Regole, con particolare riferimento ai parametri generali afferenti i Nuclei di Antica Formazione e alle Linee Guida per l'esame della componente paesistica (in rapporto alla tipologie di intervento ammesse all'interno dell'Ambito).

L'intervento di recupero deve avvenire mediante la realizzazione di un intervento complessivo di ricostituzione edilizia con vincolo al ripristino dei caratteri tipologici dell'organismo edilizio originario.

Altre indicazioni progettuali: nell'affrontare la progettazione dell'intervento dovranno essere salvaguardati i diritti di terzi.

La realizzazione di nuove unità immobiliari determina la necessità di provvedere al reperimento di un posto auto pertinenziale per ogni unità abitativa realizzata. Non potrà inoltre essere in alcun modo ridotto il numero dei posti auto pertinenziali esistenti alla data di adozione del PGT.

Il Soggetto Proponente è inoltre tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva). Di detto approfondimento deve essere trovato riscontro agli atti¹⁰.

¹⁰ Per la verifica delle indicazioni di livello sovralocale si rimanda alla consultazione dell'elaborato QC_01 – Dossier delle Pianificazioni Sovracomunali, Parte III e degli elaborati QC_02 e QC_05 rappresentanti i Vincoli e le Tutele.

Dovranno inoltre essere verificati i Piani e gli Studi di Settore relativi ad eventuali interferenze con il Sistema dei Servizi del Sottosuolo, la Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica e la Zonizzazione Acustica.

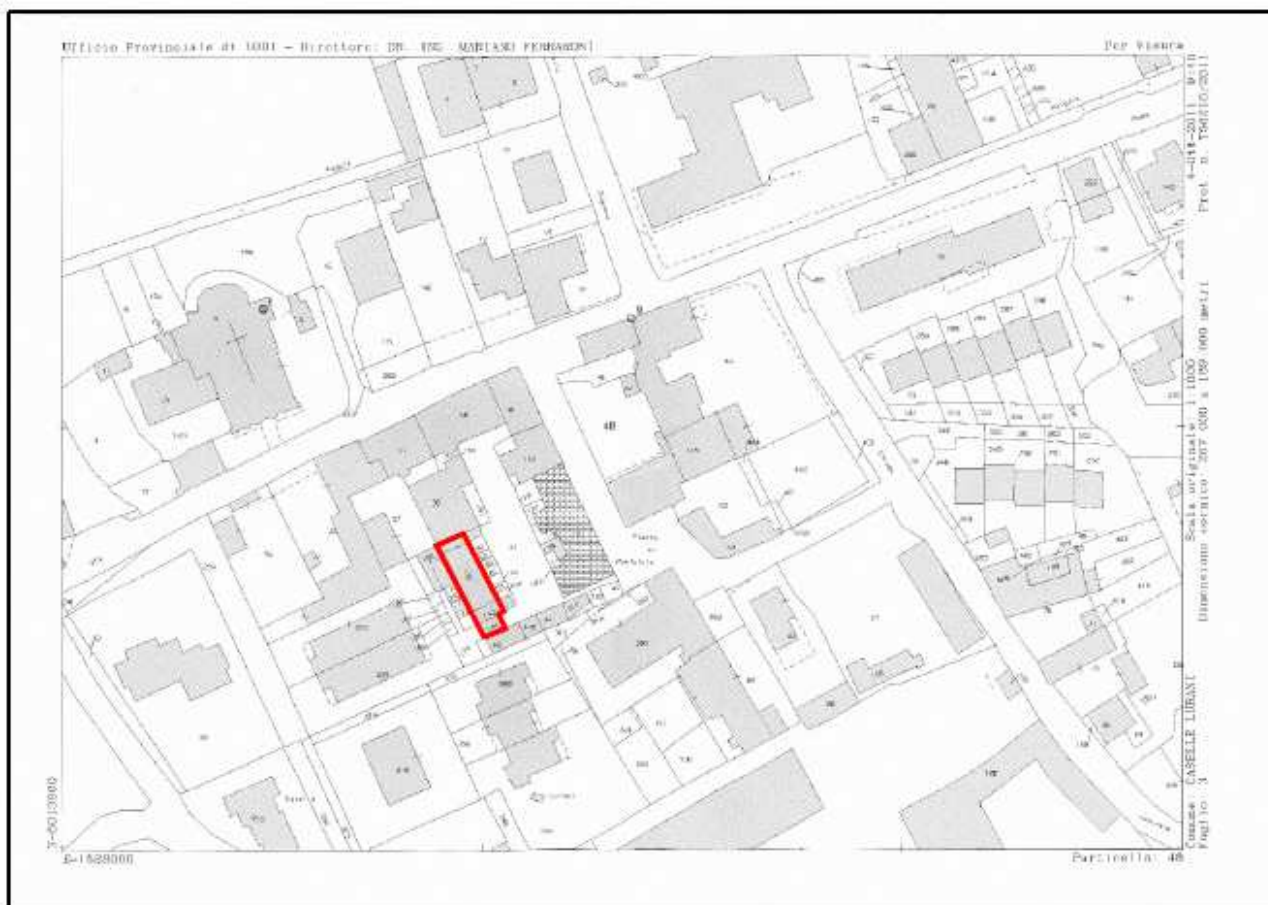
PaR_01 Apparato Normativo del Piano delle Regole [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

Modalità attuativa: Denuncia di Inizio Attività corredata da Atto Unilaterale d'Obbligo.

Elementi documentali (segue):

a) Estratto Catastale dell'area di intervento (scala 1:2.000).



b) Fotografie Storiche dell'organismo edilizio preesistente.



CAPO II – AMBITI DI RICOMPOSIZIONE DEL TESSUTO URBANO – ARTU

Articolo 52 – Elenco degli ARTU individuati ed indicazioni generali

Elenco degli ARTU individuati:

NOME	LOCALITÀ	AMBITO URBANISTICO GENERALE	STRUMENTO ATTUATIVO ATTIVABILE
ARTU 1	Caselle Lurani Riqualficazione del Tessuto insediativo "area Micron"	Tessuto Urbano Consolidato – area sottoutilizzata	Piano di Lottizzazione Programma Integrato di intervento
ARTU 2	Caselle Lurani Comparto Produttivo	Tessuto Urbano Consolidato Produttivo	Programma Integrato di intervento

Specifiche Tecniche generali:

OBIETTIVO GENERALE:

Operare in direzione del recupero urbanistico attraverso azioni di ricomposizione del tessuto urbano e la riarticolazione funzionale, nel rispetto delle tipologie edilizie ed architettoniche esistenti.

DESTINAZIONI AMMESSE:

Sono ammesse destinazioni residenziali o destinazioni ad essa correlate e compatibili, come attività commerciali di tipo vicinale, studi professionali, purché compatibili con le indicazioni normative riferite all'Ambito urbanistico generale di inserimento (indicato dalle specifiche Schede d'Ambito).

Tutti gli Interventi ricadenti all'interno del Nucleo di Antica Formazione, tutti gli interventi interessanti Nuclei Cascinali Urbani, nonché ogni piano di attuazione derivante dall'attivazione di un ARTU o un ARU deve essere sottoposto ad Esame Paesistico del Progetto, (ovvero ad Autorizzazione Paesaggistica nei casi previsti dalla normativa vigente), secondo quanto indicato dalla normativa e dalle indicazioni di PGT.

Tra gli ambiti si recupero urbano e di ricomposizione del tessuto urbano (ARU e ARTU) e le strutture zootecniche attive dovranno essere mantenute le maggiori distanze possibili, sì come previsto dal Piano delle Regole e dalle Linee Guida Regionali "Criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" (D.D.G. Sanità 29.12.3005 n° 20109 pubblicato sul BURL n° 6 del 10.02.2006 – 3° Suppl. Straord.). Pertanto dovranno essere messe in atto contemporaneamente alla trasformazione tutte le migliorie tecnico/impiantistiche necessarie affinché non vengano provocati inconvenienti igienico-sanitari, anche mediante la predisposizione di idonei studi ambientali che prevedano opere atte a mitigare o eliminare gli inconvenienti igienico-sanitari che potrebbero verificarsi a causa della vicinanza tra gli ambiti di recupero/ricomposizione del tessuto urbano e le strutture zootecniche.

A fronte del mutamento della destinazione d'uso determinata dalla trasformazione del comparto e a protezione delle funzioni residenziali ivi ammesse, la progettazione dell'intervento dovrà essere condotta garantendo il rispetto dei limiti definiti dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale vigente relativamente alla Classe in cui ricade l'intervento, in coerenza con le normative di settore vigenti (sia nazionali che regionali).

Con riferimento alla caratterizzazione delle Classi di Zonizzazione Acustica, si rimanda all'art.40 delle presenti Norme.

Si ricorda inoltre che eventuali interventi funzionali al rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente sono da intendersi a carico del titolare del titolo abilitativo (DIA o Permesso di Costruire), se

rilasciati successivamente all'entrata in vigore del D.P.R. 142/2004, così come disposto dall'articolo 8, comma 1.

La verifica dei vincoli e delle tutele, nonché si eventuali fasce di rispetto o di salvaguardia interessanti l'Ambito dovranno essere verificate a cura del progettista, sia in riferimento alle tavole di PdR, che rispetto alle tavole ad esso complementari di cui all'articolo 3, nonché alle rispettive normative.

Prescrizione progettuali particolari

Il Soggetto attuatore (ovvero Proponente) è tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva). Di detto approfondimento deve essere trovato riscontro agli atti.

Interventi di Demolizione all'interno dei Piani di Recupero o in Ambiti finalizzati alla riconversione di Aree sottoutilizzate o dismesse:

- Prima delle demolizioni dei fabbricati dovrà essere valutata la necessità di un eventuale intervento di derattizzazione ai sensi dell'art. 2.2.1 del vigente Regolamento Locale d'Igiene - Titolo II e degli artt. 3.2.1 e 3.3.4. del vigente Regolamento Locale d'Igiene - Titolo III.

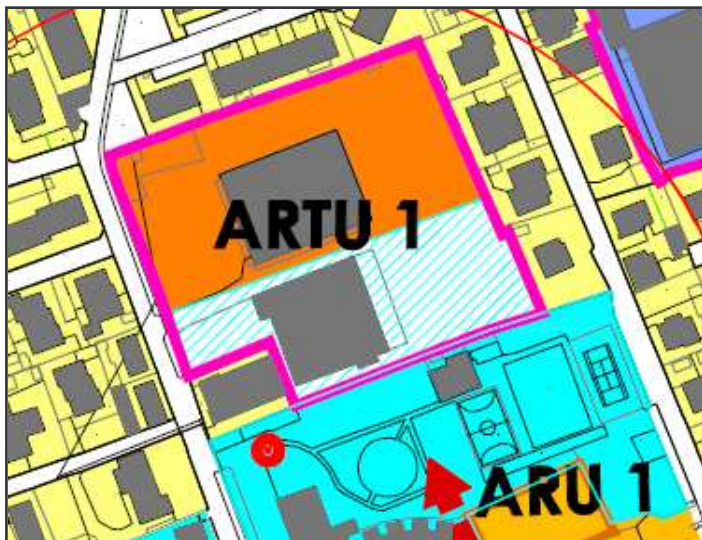
I materiali provenienti dalle demolizioni dovranno essere smaltiti in conformità alla normativa vigente; in particolare per il materiale contenente amianto si dovrà provvedere alla presentazione del Piano di Lavoro ai sensi del D.Lgs. n.81/2008.

La realizzazione dell'intervento da parte di Privati dovrà tener conto degli impatti generati con riferimento alla "capacità residua del depuratore" e del sistema dei sottoservizi, secondo indicazioni dei Gestori e del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo. In ciò si ricorda che la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria costituisce elemento essenziale per il rilascio dei titoli abilitativi.

Riqualificazione del Tessuto insediativo “area Micron”– ARTU 1

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ARTU 1 è localizzata a Caselle Lurani, centrale rispetto al nucleo abitato, in adiacenza al Centro Sportivo comunale. L'area, attualmente interessata dalla presenza di funzioni di tipo produttivo, risulta attualmente essere sotto-utilizzata.



DdP_03 “Tavola delle Previsioni di Piano” - Estratto
scala di presentazione 1:5.000

Annotazione:

sino all'attivazione dell'Ambito, ai fini della certificazione urbanistica, l'area individuata come ARTU 1 è classificata dal PGT come “Ambito Soggetto a Pianificazione Attuativa – ARTU 1”, secondo i disposti e le modalità indicate dal Piano delle Regole.

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE (E NON AMMESSE)

All'ARTU 1 è attribuita una vocazione funzionale di tipo residenziale e “a servizi”.

All'interno dell'ARTU 1 sono pertanto ammesse esclusivamente destinazioni d'uso di tipo residenziale o “di servizio” alla residenza e destinazioni integrate alla “città pubblica”¹¹, che possono avere sia attuazione “pubblica” che “privata”.

Ogni attività ricadente in Gruppi Funzionali diversi dalla Residenza e comunque con essa compatibili è da intendersi “non ammissibile”.

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

L'attivazione dell'Ambito è funzionale alla rigenerazione del tessuto urbano oggi sotto-utilizzato. Il reperimento dell'area individuata in chiave pubblica (Obiettivo Strategico) è funzionale all'acquisizione di uno spazio sufficientemente a realizzare - nel caso se ne riscontri la necessità in sede di applicazione del PGT - un nuovo plesso scolastico per la scuola secondaria di primo grado. In ogni caso lo spazio acquisito andrà ad implementare gli spazi del Centro sportivo comunale (anche centro di aggregazione) e potrà essere funzionale alla sistematizzazione dei Servizi insediati tra via Roma e via A. Moro.

In generale, contenuti dello Strumento attuativo dovranno esprimere coerenza sia con le indicazioni espresse in seno alla presente Scheda, che con gli Obiettivi di sostenibilità espressi dal Documento di Piano e pertanto dovranno essere verificati agli effetti delle azioni di Monitoraggio previste dalla Valutazione Ambientale Strategica. La suddetta verifica costituisce requisito per l'adozione dello strumento ed è da effettuare a cura del “Soggetto attuatore” (o Proponente).

L'attivabilità dell'ambito è subordinata all'attivazione di meccanismo perequativo.

¹¹ Attività commerciali di tipo vicinale, studi professionali, sedi di associazioni, servizi privati di uso pubblico e servizi pubblici di livello locale, purché non connotate come “terziario”, agli effetti del Piano delle Regole.

L'eventuale "superficie minima in cessione" viene definita in sede di Piano dei Servizi, ferma restando l'applicazione del principio perequativo.

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI ¹²

Superficie territoriale	lut_vir MQ/MQ	Capacità Edificatoria complessiva	Condizionata a una Superficie in Perequazione pari a	Peso Insediativo (ab_Th)	Do.Min.O. (Mq)	Q_Verde (Mq)	Parcheggi Primari (Mq)
16.217,47 MQ	0,3	4.865 MQ SLP	6.620 MQ	128	3.597,72	448,11	576,15

Note: in sede di attivazione dell'intervento è ammessa la possibilità di definire la monetizzazione della quota Do.Min.O. e della quota Q_Verde secondo i disposti e le modalità definite in seno al piano dei servizi, conformemente ai disposti di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

L'ambito ARTU 1 può inoltre essere oggetto di atterraggio di ulteriori diritti edificatori derivati dall'attivazione di meccanismi compensativi, purchè definiti ed assentiti in sede di Accordo preliminare sulla base di una proposta di progetto redatta in coerenza con gli Obiettivi espressi dal Documento di Piano ed in conformità alle indicazioni definite dallo stesso.

Altre indicazioni parametriche:

Rapporto di copertura = 40 % della Superficie Fondiaria

Superficie da mantenere a Verde privato = come definito dal Piano delle Regole per il Tessuto Urbani Consolidato, (ed n combinato con i disposti di cui al Regolamento del Verde comunale).

Ingombro dell'edificio = massimo 3 piani fuori terra (*comprensivi di eventuale piano semi-interrato e sottotetto – se recuperabile a fini abitativi*)

La declinazione delle indicazioni puntuali relative all'Altezza Massima (Hmax), alle Distanze "da strada", "da confine" e "tra edifici" e delle altre "indicazioni parametriche", nonché le definizioni associate agli stessi parametri, viene espressa all'interno del Piano delle Regole, e comunque deve essere riconducibile ad una delle due indicazioni normative afferenti il Tessuto Urbano Consolidato definita dal Piano delle Regole¹³ .

Il linea generale si precisa infine che non possono essere oggetto di deroga da parte di atti di Pianificazione Attuativa quelle indicazioni parametriche che regolano le condizioni di "vivibilità" e "salubrità" dei luoghi (se non disposte dalla Soprintendenza e comunque non se lesive di interessi di terzi).

MODALITÀ, CRITERI DI INTERVENTO ED INDICAZIONI PROGETTUALI

L'attivazione dell'Ambito è correlata e condizionata all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree interessate da meccanismo perequativo.

L'intervento complessivo richiede che il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale provvedano alla definizione di un Accordo preliminare che preveda la definizione di un progetto (planivolumetrico) organico, che tenga del sistema della connettività individuato dal Piano, sia in termini infrastrutturali che visuali e "di servizi".

¹² Definizioni parametriche: Do.Min.O. pro-capite pari a 28,1 mq/abTh
Q_Verde pari a 3,5 mq/ab/Th;
Parcheggi Primari pari a 4,5 mq/ab, oltre la soglia di n°1 posto-auto ogni unità abitativa.

¹³ Tipologie: Tessuto urbano consolidato di tipo semi-intensivo; Tessuto urbano consolidato di tipo estensivo.

PaR_01 Apparato Normativo del Piano delle Regole [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.



L'attivazione dell'Ambito è subordinata a predisposizione, approvazione e convenzionamento di specifico strumento attuativo, da strutturare secondo i contenuti definiti in sede di Accordo preliminare. La sottoscrizione dell'atto di Convenzione dovrà essere perfezionata entro 6 mesi dalla vigenza della delibera di approvazione, a pena di nullità dell'atto di approvazione assunto, fatti salvi eventuali differenti tempistiche di sottoscrizione esplicitate all'interno delle norme che regolano lo strumento attuativo o atto di programmazione negoziata utilizzato.

STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ATTIVABILE:

→ **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**

L'Ambito di Riqualificazione del Tessuto Urbano - ARTU 1 deve essere oggetto di un unico atto di Pianificazione Attuativa che definisca uno schema di assetto planivolumetrico riferito all'intero comparto e in detta forma "convenzionato". Successivamente alla sottoscrizione della Convenzione ed al perfezionamento della cessione delle aree in compensazione a favore del Comune, l'Ambito potrà essere attuato per Comparti attuativi.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIMITAZIONI

	
<p>DdP_04 - "Allegato A – Carta del Paesaggio" scala di presentazione 1:5.000</p>	<p>Tav.7 - "Fattibilità geologica delle Azioni di Piano" scala di presentazione 1:5.000</p>

Classe di Fattibilità Geologica: 3A, 3B(fascia di rispetto del pozzo acquedottistico) e 4B (in corrispondenza del corso d'acqua).

Rilevato uno stato di soggiacenza della falda molto basso, al fine di meglio tutelare l'acquifero in corrispondenza della Classe 3 di fattibilità geologica, si richiede che venga effettuata una prima e preliminare verifica di fattibilità dell'attività in progetto in relazione alla vulnerabilità dell'acquifero, prevedendo, in caso, soluzioni volte a mitigare l'impatto sulla risorsa idrica sotterranea.

Vincoli, Tutele e Rispetti: fascia di rispetto dai corsi d'acqua appartenenti al R.I.M.; prescrizioni particolari dettate dalla disciplina di tutela paesistica definita dal Piano delle Regole.

Vincoli progettuali: particolare attenzione progettuale dovrà essere prestata alla prossimità dell'area del Centro Sportivo e, più in generale, del "cuore" della Città Pubblica (Scuole, Municipio, ecc.) Lo studio della distribuzione volumetrica di comparto dovrà tendere alla massima integrazione tra città esistente e nuove realizzazioni. Dovrà inoltre essere previsto un accesso unico alla viabilità pubblica per tutto il comparto residenziale.

La realizzazione dell'intervento da parte di Privati dovrà tener conto degli impatti generati con riferimento alla "capacità residua del depuratore" e del sistema dei sottoservizi, secondo indicazioni dei Gestori e del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo. In ciò si ricorda che la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria costituisce elemento essenziale per il rilascio dei titoli abilitativi.

Il Soggetto attuatore (ovvero *Proponente*) è tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva). Di detto approfondimento deve essere trovato riscontro agli atti ¹⁴.

¹⁴ Per la verifica delle indicazioni di livello sovralocale si rimanda alla consultazione dell'elaborato QC_01 – Dossier delle Pianificazioni Sovracomunali, Parte III e degli elaborati QC_02 e QC_05 rappresentanti i Vincoli e le Tutele.
Dovranno inoltre essere verificati i Piani e gli Studi di Settore relativi ad eventuali interferenze con il Sistema dei Servizi del Sottosuolo, la Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica e la Zonizzazione Acustica.
PaR_01 Apparato Normativo del Piano delle Regole [Luglio 2012]

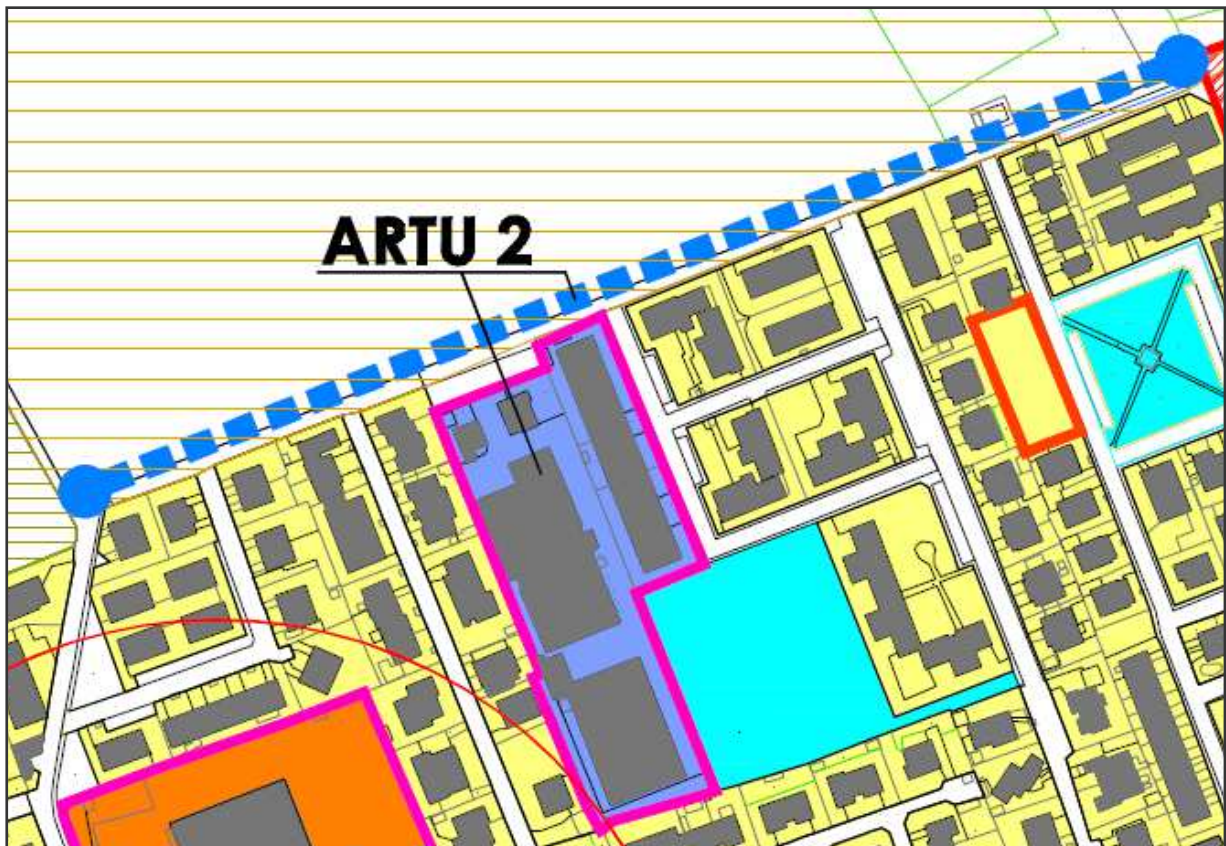
Riqualificazione del Tessuto insediativo

“area Produttiva Caselle Lurani”– ARTU 2

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area individuata come ARTU 2 è localizzata a Caselle Lurani, in posizione nord rispetto al centro abitato, in attestazione lungo via Cabrini.

L'area vede la compresenza di una realtà industriale ben avviata, accanto ad un comparto di carattere “produttivo - artigianale” che risulta attualmente sotto-utilizzata.



DdP_03 "Tavola delle Previsioni di Piano" - Estratto

scala di presentazione 1:5.000

Annotazione:

sino all'attivazione dell'Ambito, ai fini della certificazione urbanistica, l'area individuata come ARTU 2 è classificata dal PGT come "Ambito Soggetto a Pianificazione Attuativa – ARTU 2", secondo i disposti e le modalità indicate dal Piano delle Regole.

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE (E NON AMMESSE)

All'ARTU 2 è attribuita una vocazione funzionale di tipo produttivo.

Sono ammesse destinazioni di tipo produttivo funzionali al miglioramento dei cicli produttivi e all'integrazione all'interno dell'ambiente urbano delle attività esistenti.

Ogni intervento di potenziamento (aumento o integrazione) dei cicli produttivi – ovvero di interventi che generino aumento della movimentazione da e verso le attività insediate – è subordinato alla realizzazione di un intervento di adeguamento e messa in sicurezza della viabilità esistente [via Santa Francesca Cabrini].

Sino all'attivazione del comparto, ovvero alla realizzazione del suddetto intervento, saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e delle strutture esistenti.

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

L'individuazione dell'Ambito è stato definito tenendo conto delle criticità viabilistiche espresse dal sistema locale rispetto alla compresenza, nell'ambito del tessuto residenziale, di funzioni produttive che, seppur ben radicate, producono una discreta movimentazione di traffico pesante, incrementando la percezione di "non adeguatezza" già espressa dalla rete viabilistica esistente. Pertanto, obiettivo correlato all'attivazione dell'Ambito è quello di provvedere all'adeguamento di via Cabrini (Ambito ACCP Cabrini).

L'attivazione dell'Ambito è funzionale alla coerenza del "sistema della mobilità locale" con le funzioni insediate (sia di natura residenziale, che produttiva, che a servizi).

La realizzazione dell'opera inoltre rappresenta un requisito primario per la possibilità di ampliare i cicli produttivi attualmente insediati sul comparto.

L'intervento, definito in applicazione del meccanismo compensativo, prevede la realizzazione dell'ampliamento della carreggiata (con contestuale differenziazione degli spazi di transito per le diverse tipologie di utenti, e la realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale (o filtro) posta tra aree urbanizzate e ambito agricolo).

In generale, contenuti dello Strumento attuativo dovranno esprimere coerenza sia con le indicazioni espresse in seno alla presente Scheda, che con gli Obiettivi di sostenibilità espressi dal Documento di Piano e pertanto dovranno essere verificati agli effetti delle azioni di Monitoraggio previste dalla Valutazione Ambientale Strategica.

La suddetta verifica costituisce requisito per l'adozione dello strumento ed è da effettuare a cura del "Soggetto attuatore" (o Proponente).

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI ¹⁵

Superficie fondiaria	Iuf_vir MQ/MQ	Capacità Edificatoria complessiva	Interventi Compensativi indicati:	Peso Insediativo (Slp)	Do.Min.O. (Mq)	Q_Verde (Mq)	Parcheggi Primari (Mq)
13.035 MQ	ESISTENTE + 0,075 MQ/MQ SU AREA PERIURBANA SEDIME STRADALE	SLP ESISTENTE + SLP COMPENSATIVA	→ ADEGUAMENTO E MESSA IN SICUREZZA VIA CABRINI → QUALIFICAZIONE AREA VERDE DON OTTOLO	SPL DETERMINATA DA COMPENSAZIONI	DA QUANTIFICARE IN RAPPORTO AL PROGETTO COME DEFINITO DAL PIANO DEI SERVIZI - APPARATO NORMATIVO	DA QUANTIFICARE IN RAPPORTO AL PROGETTO COME DEFINITO DAL PIANO DEI SERVIZI - APPARATO NORMATIVO	MINIMO 1 POSTO AUTO PER OGNI ADDETTO IMPIEGATO

L'attuazione dell'Ambito non può prescindere dalla presentazione di un adeguato strumento attuativo (ovvero negoziale) o da Permesso di Costruire Convenzionato atto a determinare e garantire l'acquisizione delle aree per attrezzature e servizi determinate dall'incremento del peso insediativo.

¹⁵ La definizione del parametro Do.Min.O. è posta in capo al Piano dei Servizi.

Per le funzioni di carattere produttivo artigianale, il parametro minimo di riferimento è stato definito nell'obbligo di cessione (o monetizzazione) di una superficie pari al 20% della St (ovvero fondiaria in caso coincidente)..

Per quanto attiene la Quota Verde, il parametro minimo è 5 mq/addetto.

PaR_01 Apparato Normativo del Piano delle Regole [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

Altre indicazioni parametriche:

La declinazione delle indicazioni puntuali relative all'Altezza Massima (Hmax), alle Distanze "da strada", "da confine" e "tra edifici" e delle altre "indicazioni parametriche", nonché le definizioni associate agli stessi parametri, viene espressa all'interno del Piano delle Regole, e comunque deve essere riconducibile ad una delle due indicazioni normative afferenti il Tessuto Urbano Consolidato definita dal Piano delle Regole¹⁶.

Il linea generale si precisa infine che non possono essere oggetto di deroga da parte di atti di Pianificazione Attuativa quelle indicazioni parametriche che regolano le condizioni di "vivibilità" e "salubrità" dei luoghi (se non disposte dalla Soprintendenza e comunque non se lesive di interessi di terzi).

MODALITÀ, CRITERI DI INTERVENTO ED INDICAZIONI PROGETTUALI

L'attivazione dell'Ambito è correlata e condizionata all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree interessate da meccanismo compensativo e perequativo.

L'intervento complessivo richiede che il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale provvedano alla definizione di un Accordo preliminare che preveda la definizione di un progetto (planivolumetrico) organico, che tenga del sistema della connettività individuato dal Piano, sia in termini infrastrutturali che visuali e "di servizi".

L'attivazione dell'Ambito è subordinata a predisposizione, approvazione e convenzionamento di specifico strumento attuativo, da strutturare secondo i contenuti definiti in sede di Accordo preliminare. La sottoscrizione dell'atto di Convenzione dovrà essere perfezionata entro 6 mesi dalla vigenza della delibera di approvazione, a pena di nullità dell'atto di approvazione assunto, fatti salvi eventuali differenti tempistiche di sottoscrizione esplicitate all'interno delle norme che regolano lo strumento attuativo o atto di programmazione negoziata utilizzato.

STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ATTIVABILE:

→ PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

[LIMITATAMENTE ALLA DEFINIZIONE DI INTERVENTI DI VOLTI ALL'ADEGUAMENTO DELLE STRUTTURE ESISTENTI A NORME O REGOLAMENTI SOPRAGGIUNTI E CHE COMPORTINO UN INCREMENTO DELLA SLP PRODUTTIVA CONTENUTO ENTRO IL 10% DELLA SLP ESISTENTE. L'INCREMENTO DELLA SLP PRODUTTIVA POTRÀ ESSERE REALIZZATO SOLO SE AMMISSIBILE IN RAPPORTO AGLI INDICI ED AI PARAMETRI DEFINITI PER L'AMBITO PRODUTTIVO ESISTENTE].

→ PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

[DA ATTIVARE IN CON RIFERIMENTO ALL'INTERNO AMBITO INDIVIDUATO, IN PRESENZA DI INTERVENTI CHE, IN APPLICAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI D'AMBITO DEFINITI DAL PGT:

- COMPORTINO / PRODUCANO UN INCREMENTO DI SLP SUPERIORE AL 10% DELLA SLP ESISTENTE;
- COMPORTINO / PRODUCANO "VARIANTE URBANISTICA";
- COMPORTINO CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO "DA PRODUTTIVO - ARTIGIANALE" A FUNZIONI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA E I SERVIZI INSEDIATI SECONDO QUANTO ESPRESSO DAL PGT.]

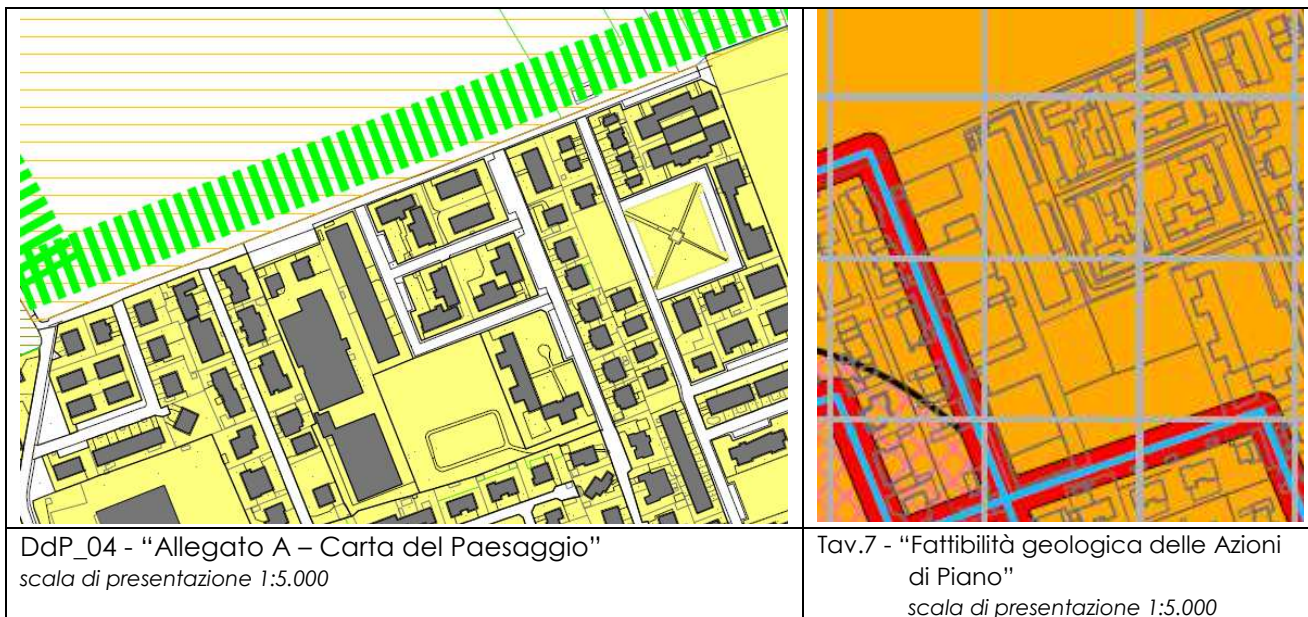
L'Ambito di Riqualificazione del Tessuto Urbano - ARTU 2 deve essere oggetto di un unico atto di Pianificazione Attuativa o Negoziata che definisca uno schema di assetto planivolumetrico riferito all'intero comparto e in detta forma "convenzionato". Successivamente alla sottoscrizione della Convenzione ed al perfezionamento della cessione delle aree in compensazione a favore del Comune, l'Ambito potrà essere attuato per Comparti attuativi.

¹⁶ Tipologia: Nucleo Produttivo - Artigianale.

PaR_01 Apparato Normativo del Piano delle Regole [Luglio 2012]

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIMITAZIONI



Classe di Fattibilità Geologica: 3A, 3B(fascia di rispetto del pozzo acquedottistico) e 4B (in corrispondenza del corso d'acqua).

Rilevato uno stato di soggiacenza della falda molto basso, al fine di meglio tutelare l'acquifero in corrispondenza della Classe 3 di fattibilità geologica, si richiede che venga effettuata una prima e preliminare verifica di fattibilità dell'attività in progetto in relazione alla vulnerabilità dell'acquifero, prevedendo, in caso, soluzioni volte a mitigare l'impatto sulla risorsa idrica sotterranea.

Vincoli, Tutele e Rispetti: fascia di rispetto dai corsi d'acqua appartenenti al R.I.M.;
prescrizioni particolari dettate dalla disciplina di tutela paesistica definita dal Piano delle Regole.

Vincoli progettuali: data la contiguità dell'area produttiva con ambiti residenziali e aree appartenenti alla Città Pubblica è prescritta, in rapporto ad interventi che implicino ampliamento dei cicli produttivi, ovvero laddove comunque prescritto agli effetti del Piano di Zonizzazione Acustica, la realizzazione di adeguate opere di mitigazione ambientale, paesaggistica ed acustica.

La realizzazione dell'intervento da parte di Privati dovrà tener conto degli impatti generati con riferimento alla "capacità residua del depuratore" e del sistema dei sottoservizi, secondo indicazioni dei Gestori e del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo. In ciò si ricorda che la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria costituisce elemento essenziale per il rilascio dei titoli abilitativi.

Il Soggetto attuatore (ovvero *Proponente*) è tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva). Di detto approfondimento deve essere trovato riscontro agli atti ¹⁷.

¹⁷ Per la verifica delle indicazioni di livello sovralocale si rimanda alla consultazione dell'elaborato QC_01 – Dossier delle Planificazioni Sovracomunali, Parte III e degli elaborati QC_02 e QC_05 rappresentanti i Vincoli e le Tutele. PaR_01 Apparato Normativo del Piano delle Regole [Luglio 2012]

In sede di attivazione dell'Ambito, il Soggetto Proponente, contestualmente alla definizione dell'Accordo Preliminare si assume l'onere dei costi legati all'aggiornamento del Piano di Zonizzazione Acustica, nonché ogni onere - e realizzazione, da attuare nei modi previsti dalla Legge - legati alla mitigazione degli impatti generati dal Progetto.

Dovranno inoltre essere verificati i Piani e gli Studi di Settore relativi ad eventuali interferenze con il Sistema dei Servizi del Sottosuolo, la Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica e la Zonizzazione Acustica.