



COMUNE DI

PORTALBERA

PROVINCIA DI PAVIA

PGT

Piano di Governo del Territorio

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n 12

11

PdR

Piano delle Regole

Fascicolo

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

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

SINDACO
geom. Luigi Bogliardi

PROGETTISTA
dott. arch. Mario Mossolani

SEGRETARIO
dott. Giuseppe De Luca

COLLABORATORI
dott. urb. Sara Panizzari
dott. urb. Alessandro Ebreo
dott. ing. Marcello Mossolani
geom. Mauro Scano

STUDI NATURALISTICI
dott. Massimo Merati
dott. Niccolò Mapelli



STUDIO MOSSOLANI

urbanistica architettura ingegneria

via della pace 14 - 27045 casteggio (pavia) - tel. 0383 890096 - telefax 0383 82423 - www.studiomossolani.it

COMUNE DI PORTALBERA

Provincia di Pavia

PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE

INDICE

PARTE I. DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
CAPO I. CONTENUTO DEL PDR E SUA ATTUAZIONE	5
Articolo 1 Contenuto del piano delle regole.....	5
Articolo 2 Rapporto con gli altri documenti del PGT.....	5
Articolo 3 Attuazione del Piano delle Regole	5
Articolo 4 Definizione del permesso di costruire convenzionato	5
CAPO II. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	7
Articolo 5 Definizione dei parametri e degli indici edilizi	7
Articolo 6 Parametri ed indici per l'edificazione	7
Articolo 7 Disposizioni relative alle distanze	10
CAPO III. AREE DI PERTINENZA E PARCHEGGI DI PERTINENZA.....	12
Articolo 8 Aree di pertinenza e utilizzazione degli indici.....	12
Articolo 9 Parcheggi di pertinenza	12
CAPO IV. DESTINAZIONI D'USO	14
Articolo 10 Destinazioni d'uso: definizione	14
Articolo 11 Elenco delle destinazioni d'uso.....	14
CAPO V. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	18
Articolo 12 Definizione degli interventi	18
CAPO VI. SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE - ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI ...	21
Articolo 13 Salvaguardia dell'ambiente, risparmio energetico e bonifica.....	21
Articolo 14 Classificazione del territorio in relazione alla sensibilità paesistica. Esame paesistico dei progetti	21

PARTE II. ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO	22
Articolo 15 I sistemi del territorio.....	22
TITOLO I. SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO.....	22
Articolo 16 Suddivisione del sistema dello spazio costruito.....	22
CAPO II. CITTÀ STORICA.....	23
Articolo 17 Individuazione dei nuclei di antica formazione e degli ambiti e degli edifici di valore storico-ambientale.....	23
Articolo 18 Ambiti residenziali della città storica "A": definizione, modalità di attuazione e modalità di intervento	23
Articolo 19 Ambiti residenziali della città storica "A": prescrizioni planovolumetriche.....	26
Articolo 20 Ambiti residenziali della città storica "A": prescrizioni morfologiche	26
Articolo 21 Ambiti residenziali della città storica "A": aree libere e giardini.....	29
Articolo 22 Ambiti residenziali del tessuto storico: recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti	30
Articolo 23 Ambiti residenziali della città storica "A": parcheggi privati	30
CAPO III. TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	32
SEZIONE 1 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE	32
Articolo 24 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale: norme generali	32
Articolo 25 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	34
Articolo 26 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale a edificazione alta B1.....	34
Articolo 27 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale a edificazione media B2	34
Articolo 28 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale a edificazione bassa B3.....	35
SEZIONE 2 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVO.....	37
Articolo 29 Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo D: norme generali	37
Articolo 30 Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo D1	37
CAPO IV. TESSUTO URBANO DA CONSOLIDARE	39
Articolo 31 Ambiti del tessuto urbano da consolidare	39
Articolo 32 Ambiti del tessuto urbano da consolidare residenziale: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	39
TITOLO II. SISTEMA DELLO SPAZIO APERTO.....	39
CAPO I. AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA	40
Articolo 33 Ambiti destinati all'agricoltura: norme generali.....	40
Articolo 34 Ambiti destinati all'agricoltura: disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame.....	42
Articolo 35 Ambiti destinati all'agricoltura: interventi sugli edifici esistenti	42
Articolo 36 Ambiti destinati all'agricoltura: prescrizioni sulla forma e sui materiali	43
Articolo 37 Ambiti agricoli strategici	44
Articolo 38 Ambiti di frangia urbana.....	45
Articolo 39 Ambiti agricoli dei centri urbani.....	45
CAPO II. AMBITI DI SALVAGUARDIA DELLE PREESISTENZE AMBIENTALI	47
Articolo 40 Ambiti dei corsi d'acqua	47
Articolo 41 Ambiti della proposta di parco locale di interesse sovracomunale del Fiume Po.....	47
Articolo 42 Ambiti della proposta di parco locale di interesse sovracomunale del Torrente Versa	49
Articolo 43 Ambito di salvaguardia ambientale ZPS	50
CAPO III. AMBITI DI PERTINENZA DOMESTICA	51
Articolo 44 Ambiti del verde privato	51
TITOLO III. SISTEMA DEI SERVIZI	52
Articolo 45 Ambiti dei servizi e della viabilità.....	52
TITOLO IV. LIMITI DI RISPETTO.....	53
Articolo 46 Linee di arretramento stradale.....	53
Articolo 47 Fasce di rispetto cimiteriale	53
Articolo 48 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.....	54
Articolo 49 Fasce di rispetto degli elettrodotti e norme sulle cabine elettriche	54
Articolo 50 Fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile	55
TITOLO V. DISCIPLINA DEI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE.....	56
Articolo 51 Norme per la disciplina dei distributori di carburanti	57
TITOLO VI. DISCIPLINA DEL COMMERCIO	58
Articolo 52 Definizione delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa	59
Articolo 53 Insediamento di attività commerciali nel PdR.....	59
Articolo 54 Contestualità tra le procedure edilizie e quelle amministrative e commerciali	59
TITOLO VII. PRESCRIZIONI GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE	60

Articolo 55	INDICAZIONI GEOLOGICO-TECNICHE	60
Articolo 56	Analisi sismiche	69
Articolo 57	Reticolo Idrico principale e minore di competenza comunale.....	69

PARTE III. NORME FINALI E TRANSITORIE 70

Articolo 58	Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole.....	71
Articolo 59	Deroghe.....	71

ALLEGATO 1 SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE 72

1.	Caratteri qualificanti delle specie autoctone	73
2.	Principi di progettazione per impiegare correttamente le specie autoctone.....	73
3.	Elenco delle specie arboree autoctone e consigliate.....	74
4.	Specie arboree da frutta autoctone e consigliate	75
5.	Specie arbustive consigliate.....	75

PARTE I. DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I. CONTENUTO DEL PDR E SUA ATTUAZIONE

Articolo 1 Contenuto del piano delle regole

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

Articolo 2 Rapporto con gli altri documenti del PGT

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

Articolo 3 Attuazione del Piano delle Regole

1. Il PdR si attua nei modi seguenti:
 - a) nella generalità dei casi, con intervento edilizio diretto, ossia con permesso di costruire o con denuncia di inizio attività).
 - b) con permesso di costruire convenzionato (di cui all'art. 10, comma 2 della LR 12/05), nei casi previsti nell'ambito della città storica, di cui al successivo Articolo 17.
 - c) con piano di recupero, nei casi previsti negli ambiti città storica, di cui al successivo Articolo 17, secondo le indicazioni del DDP.
2. Si ricorda che i piani attuativi, relativi agli ambiti di trasformazione del PGT, sono individuati e disciplinati dal Documento di Piano, ai sensi dell'articolo 8 della LR 12/2005. Il presente PdR, pertanto, non se ne occupa.

Articolo 4 Definizione del permesso di costruire convenzionato

1. Il permesso di costruire convenzionato riguarda gli interventi in ambiti già edificati, appartenenti al tessuto storico o al tessuto da consolidare, già dotati in tutto o in parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che devono essere completate o recuperate.

2. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipula con il comune di una convenzione che preveda: la cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni, la definizione degli assetti planovolumetrici, la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
3. Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare o da potenziare saranno definite di volta in volta, a seconda dei casi, e riguarderanno:
 - cessione gratuita delle aree indicate nelle tavole grafiche del PdR, riferite a: ampliamenti della sede stradale antistante ovvero alla realizzazione di nuovi tratti di strada per l'accesso ai lotti retrostanti, precisando che la posizione della strada stessa può essere variata rispetto a quanto indicato graficamente nelle tavole del PdR, a condizione che la nuova posizione non pregiudichi il buon funzionamento del sistema viabilistico;
 - realizzazione diretta dell'ampliamento della sede stradale antistante di cui sopra;
 - realizzazione o potenziamento dei servizi a rete mancanti o carenti (reti di fognatura, telefono, gas, elettricità), necessari per le opere oggetto del permesso di costruire convenzionato.
4. Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alla sua specifica funzione e tipologia dell'intervento e deve comunque contenere le opportune garanzie fideiussorie, l'impegno degli interessati a procedere all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione corredato di computo metrico estimativo.
5. In sede di rilascio del permesso di costruire il comune autorizza l'esecuzione di tutte o di alcune delle opere, dettando le prescrizioni eventualmente necessarie e determina il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente.
6. Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete riferibile al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.

CAPO II. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Articolo 5 Definizione dei parametri e degli indici edilizi

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

Articolo 6 Parametri ed indici per l'edificazione

1. St (mq) - Superficie territoriale

È costituita dalla superficie complessiva di un'area sulla quale il PGT si attua a mezzo di un piano attuativo. Essa comprende tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate alla edificazione e le aree rimanenti, comprese quelle necessarie per la urbanizzazione primaria (U1) e la urbanizzazione secondaria (U2), da reperire nel corso dell'attuazione, comprese all'interno della sua perimetrazione. Tutte le aree facenti parte della St concorrono alla determinazione della volumetria e/o della superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile.

2. Sf (mq) - Superficie fondiaria

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

3. SLP (mq) - Superficie Lorda di Pavimento

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

Sono compresi nel calcolo della SLP:

- I locali di tutti i piani (fuori terra, interrati, seminterrati, di sottotetto e soppalchi), se destinati a residenza, uffici od attività produttive o commerciali o a queste assimilabili;
- le strutture destinate a fienile, capannone e simili, anche se aperte.

Sono esclusi dal calcolo della SLP:

- a) i volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile ed adibiti a vano scala, vano e locale macchina ascensore, ecc.
- b) le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;
- c) le logge, i porticati, gli androni passanti, le terrazze, i balconi, le scale di sicurezza antincendio, gli ascensori e i montacarichi aperti;
- d) i locali di servizio dell'edificio (quali cantina, lavanderia, bagno di servizio, deposito e simili, spazi per le apparecchiature degli impianti idrici, di depurazione, di riscaldamento e raffrescamento, di condizionamento dell'aria, centraline e contatori dell'energia elettrica o del gas e simili, locali per le macchine degli ascensori e per la raccolta delle immondizie, serbatoi, silos), qualora abbiano altezza netta interna inferiore a m 2,40;
- e) i locali di sottotetto, praticabili ed accessibili anche a mezzo di scala non fissa, qualora non abbiano neanche uno dei seguenti requisiti:
 - soffitto piano o con pendenza inferiore al 28% o superiore al 45%;
 - finestre, portefinestre, abbaini o cappuccine e ogni altro tipo di apertura (apribile o fissa, verticale orizzontale o in andamento di falda, ecc.) che consentano – con verifica su ogni locale e sulla media di tutti i locali - un rapporto di aeroilluminazione o di illuminazione o di aerazione superiore o uguale a 1/20;
 - affacci di porte o finestre o portefinestre su balconi e terrazzi;
 - altezza interna (misurata dal pavimento al punto più alto del soffitto - piano o inclinato, indipendentemente dalla presenza di travi, tiranti, controsoffitti, partizioni di qualunque tipo e simili) di ogni locale o parte di locale o abbaino:

- altezza media ponderale superiore a m 2,40;
 - altezza minima all'imposta superiore a m 1,50;
- f) i vani degli abbaini o cappuccine qualora non abbiano nessuno dei seguenti requisiti, precisando che sono consentiti solo con pendenza di falda uguale a quella della falda del tetto da cui emergono:
- larghezza netta interna in pianta superiore a m 1,00;
 - superficie in pianta superiore a m² 3,00;
 - aperture (verticali, orizzontali o inclinate) superiori a m 0,90x0,90 o a diametro di m 0,90 se circolari;
 - numero superiore a uno per ogni vano scala o scala che consenta l'accesso al piano di sottotetto (sia di edificio unifamiliare sia di edificio plurifamiliare);
- g) le piccole costruzioni di servizio anche isolate (quali legnaie, e ripostigli, piccoli depositi per attrezzi, barbecue e grill) con altezza massima Hr di m 2,20 e Sc = SLP = massima m² 4,00 e nel numero di una per ogni unità immobiliare;
- h) le cucce per cani, gatti e animali domestici con altezza massima Hr di m 1,50;
- i) le strutture aperte decorative o di arredo (quali pergolati e gazebo), realizzate senza pareti perimetrali, copertura in materiale leggero (incannucciato, tenda e simili), altezza Hr non superiore a m 2,60 misurata a partire dalla quota zero convenzionale, superficie interessata non superiore a m² 10,00 e nel numero di una per ogni abitazione
- l) i locali, aventi altezza netta interna non superiore a m 2,50, destinati al ricovero delle autovetture qualora:
- siano sottostanti al primo piano agibile, con qualunque superficie;
 - siano in corpo autonomo completamente interrato, ossia emergente non più di m 0,60 misurati dalla quota zero convenzionale fino all'intradosso del soffitto, con qualunque superficie;
 - siano in corpo autonomo fuori terra, con superficie massima di 1 m² ogni 10 m³ di volume e con Hr non superiore a m 3,00
- m) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione di carburante
- n) limitatamente agli ambiti produttivi:
- le tettoie aperte almeno su due lati fino a m 5,00 di profondità
 - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri

4. Sc (m²) - Superficie coperta

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

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

- a) le parti aggettanti aperte di gronde, balconi e simili, sporgenti meno di cm 150 dal filo esterno del muro dei fabbricati;
- b) i seguenti vani e locali, così come descritti nella definizione di SLP:
- i volumi tecnici;
 - le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;
 - le piccole costruzioni di servizio;
 - le cucce per cani, gatti e animali domestici con altezza massima Hr di m 1,50;
 - le strutture aperte decorative o di arredo;
 - i locali destinati al ricovero delle autovetture in corpo autonomo interrato;
 - le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione;
 - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri negli ambiti produttivi.

4.1. V (mc) - Volume degli edifici

Il volume si ottiene sommando le superfici lorde complessive di pavimento SLP di ogni piano, moltiplicate per l'altezza virtuale di m 3,00, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali, per qualsiasi destinazione.

Per gli edifici esistenti, aventi altezza netta interna maggiore di m 2,70, misurata dal pavimento all'intradosso del soffitto, il volume si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza netta interna effettiva.

4.2. Qz (m) - Quota zero.

La quota zero corrisponde alla quota media del piano di campagna esistente o di progetto

(purché quest'ultimo non si scosti più di 1,00 m dal piano di campagna originario).

È sempre ammessa la possibilità di riempimento dei terreni posti a quota più bassa rispetto alla strada (esistente o di progetto o di piano attuativo), al fine dello smaltimento delle reti fognarie, fino ad un massimo 1,00 m rispetto alla quota zero convenzionale. Oltre tale misura verrà conteggiata per la parte eccedente

4.3. He (m) - altezza massima degli edifici

È misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz), fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, inteso come piano più alto dei locali non esclusi dal calcolo della SLP descritta nel presente articolo. Nel caso di soffitti inclinati o a volta la misura sarà fatta nel punto medio.

Per gli edifici destinati ad attività produttiva o terziaria, l'altezza He è misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz) sino al piano di imposta delle travi di copertura.

4.4. Hr (m) - altezza massima delle recinzioni, dei box, degli edifici accessori e dei manufatti assimilabili.

È misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz) fino al punto più alto del manufatto (nei caso di box ed edifici accessori fino al punto esterno più alto della copertura).

4.5. Ut (mc/mq) - indice di utilizzazione territoriale

Esprime il massimo volume costruibile per ogni m² di superficie territoriale St.

4.6. Uf (mc/mq) - indice di utilizzazione fondiaria

Esprime il massimo volume costruibile per ogni m² di superficie fondiaria Sf. L'indice Uf viene trattato alla stregua dell'indice Ut qualora superfici fondiarie siano interessate da piano attuativo.

4.7. Rc (%) - Rapporto di copertura

È dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf

4.8. Ro (%) - Rapporto di occupazione del suolo

Definisce la quantità massima della superficie fondiaria Sf non permeabile all'acqua piovana, ossia che può essere occupata da edificazioni o da superfici impermeabili. Corrisponde alla proiezione di tutte le superfici edificate sopra e sotto suolo, comprese le autorimesse e le relative corsie di manovra e rampe di ingresso, i vani tecnici, le vasche di raccolta, le intercapedini, i cortili con pavimentazione non permeabile, con esclusione dei serbatoi di carburante. Il rapporto Ro è misurato in percentuale sulla Sf, in analogia al rapporto Rc.

4.9. Af (%) – Verde ecologico privato

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

4.10. Np (n°/mq) - Indice di piantumazione di aree a verde privato

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

4.11. SPp (mq) - Superficie a parcheggio privato

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

4.12. SV (mq) - Superficie di vendita

E' costituita dall'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la SV è computata nella misura di 1/10 della SLP se questa è inferiore a m² 1.500 e di 1/4 della SLP, se questa è superiore a tale limite.

Articolo 7 Disposizioni relative alle distanze

1. Df (m) - distanza fra i fabbricati.

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

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

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

1.1. Distanze minime tra i fabbricati

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

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

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

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

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

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

2. Dc (m) - distanza dal confine.

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

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

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

2.1. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà: norma generale

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

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

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

E' ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

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

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

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

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

2.3. Ds (m) - distanza dal ciglio della strada.

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

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

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

3. Distanze minime dei fabbricati dalle strade (Ds)

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

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

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

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

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

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

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

4. Distanza per fabbricati inclusi in piani esecutivi

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nell'ambito di piani urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato o programma integrato di intervento), purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi.

CAPO III. AREE DI PERTINENZA E PARCHEGGI DI PERTINENZA

Articolo 8 Aree di pertinenza e utilizzazione degli indici.

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

Articolo 9 Parcheggi di pertinenza

1. In aggiunta alla dotazione di spazi pubblici di parcheggio prevista dal Piano dei Servizi, negli interventi edilizi di nuova edificazione e negli interventi sugli edifici esistenti - di grado superiore alla manutenzione ordinaria ed alla manutenzione straordinaria - che comportino modifica della destinazione d'uso, si devono individuare spazi per parcheggio di pertinenza privato nella misura minima di m^2 1 ogni m^3 10 di costruzione, in base alle disposizioni della legge 24 marzo 1989, n. 122 e successive modificazioni ed integrazioni. A questo scopo, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di m 3,00.
2. I parcheggi di pertinenza possono essere previsti all'aperto od al coperto; essi comprendono anche lo spazio di manovra e possono essere realizzati sia entro terra che fuori terra, anche in strutture multipiano. Essi possono essere localizzati, con obbligo di trascrizione del vincolo pertinenziale nei registri immobiliari, sia all'interno che all'esterno del lotto asservito. In quest'ultimo caso è necessario che il lotto che ospita i parcheggi appartenga ad un ambito del

tessuto urbano consolidato della medesima categoria (residenziale o produttiva) e sia posto all'interno di un raggio di m 250 dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza.

3. Per le destinazioni d'uso di seguito indicate si applicano, inoltre, le seguenti, più specifiche, prescrizioni:
 - a) per la residenza, si prescrive la realizzazione di almeno 1 posto macchina per ciascun alloggio;
 - b) per la destinazione ad attività commerciali (con $SV > 150 \text{ m}^2$) o ad uffici (con $SLP > 150 \text{ m}^2$), realizzata tramite ampliamenti o modifiche di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, si prescrive destinazione a parcheggio di pertinenza con superficie non inferiore al 40% della SLP aggiunta in ampliamento;
 - c) per la destinazione ad attività commerciali industriali o artigianali, realizzata tramite ampliamenti o modifiche di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, si prescrive destinazione a parcheggio di pertinenza con una superficie non inferiore al 30% della SLP aggiunta in ampliamento.

CAPO IV. DESTINAZIONI D'USO

Articolo 10 Destinazioni d'uso: definizione

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

Articolo 11 Elenco delle destinazioni d'uso

1. Nel presente articolo è riportato l'elenco delle funzioni trattate dalle presenti norme, articolate in una o più destinazioni d'uso.

1.1. ATTIVITÀ RESIDENZIALI

Destinazioni principali:	R 1	Abitazioni
Destinazioni complementari o compatibili:		Pensionati, collegi, abitazioni collettive
Destinazioni accessorie:		Tutti gli accessori

1.2. ATTIVITÀ COMMERCIALI

Destinazioni principali:	V	esercizi di vicinato
	MS 1	Medie strutture di vendita fino a m ² 600 di superficie di vendita
	MS 2	Medie strutture di vendita fino a m ² 1500 di superficie di vendita

GS	Grandi strutture di vendita oltre m ² 1500 di superficie di vendita
CC 1	Centro commerciale fino a m ² 1500 di superficie di vendita data dalla somma
CC 2	Centro commerciale oltre m ² 1500 di superficie di vendita
Si precisa che nelle tabelle sulle destinazioni d'uso ammesse nei vari ambiti, i CC 1 e CC 2 sono da considerare consentiti in tutti i casi in cui sono consentiti rispettivamente MS 1 e MS 2	
Destinazioni complementari o compatibili:	Tranne che per gli esercizi di vicinato, per le altre strutture sono ammessi: <ul style="list-style-type: none"> - uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio - nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività commerciali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m² 150 di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie:	Tutti gli accessori

Si precisa che per centro commerciale si intende una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

1.3. ATTIVITÀ DIREZIONALI

Destinazioni principali:	D 1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie
	D 2	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali (ovvero magazzini e depositi legati o pertinenti ad attività commerciali,)
	D 3	Attività private scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e simili
Destinazioni complementari o compatibili:	Tranne che per gli esercizi di vicinato, per le altre strutture sono ammessi: <ul style="list-style-type: none"> - uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio - nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività commerciali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m² 150 di SLP per ogni edificio 	
Destinazioni accessorie:	tutti gli accessori	

1.4. ATTIVITÀ RICETTIVE

Destinazioni principali:	R 1	Attrezzature ricettive: alberghi, pensioni, motel, case-albergo, case di riposo
	R 2	Pubblici esercizi: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde
	R 3	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo: sale per divertimenti, sale da ballo, discoteche, sale bingo, sale di ritrovo, sale gioco, ecc
Destinazioni complementari o compatibili:	nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m ² 150 di SLP per ogni edificio	
Destinazioni accessorie:	tutti gli accessori	

1.5. ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO

Destinazioni principali:	A S	Artigianato di servizio, destinato non alla produzione specifica di merci, ma al servizio di persone, famiglie ed imprese, quale: <ul style="list-style-type: none"> - artigianato di servizio agli automobilisti (gommisti, carrozzieri, meccanici, elettrauto); - laboratori artigiani di servizio (quali lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie e simili)
Destinazioni complementari o compatibili:		<ul style="list-style-type: none"> - uffici amministrativi connessi alle attività - nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m² 150 di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

1.6. ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI

Destinazioni principali:	PA 1 PA 2	Artigianato produttivo Depositi a cielo aperto
Destinazioni complementari o compatibili:		<ul style="list-style-type: none"> - magazzini - uffici - nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m² 150 di SLP per ogni edificio - spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di m² 150
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

1.7. ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI

Destinazioni principali:	PA 1 PA 2	Industria manifatturiera Depositi a cielo aperto
Destinazioni complementari o compatibili:		<ul style="list-style-type: none"> - magazzini - uffici - nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m² 150 di SLP per ogni edificio - spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di m² 150
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

1.8. STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI

Destinazioni principali:	SSC	Stazioni di rifornimento carburante, costituito da colonnine di distribuzione carburante, punti aria e acqua, pensiline, locale per addetti, dotato di servizio igienico
Destinazioni complementari o compatibili:		<ul style="list-style-type: none"> - attrezzature di assistenza (officina, lavaggio, gommista) - piccole attività commerciali, edicola giornali, tabaccheria - bar e ristorazione - servizi igienici per il pubblico, compreso servizio per handicappati

Destinazioni accessorie:	tutti gli accessori
--------------------------	---------------------

1.9. ATTIVITÀ AGRICOLE

Destinazioni principali:	A 1	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo a titolo principale, dei salariati e dei coloni
	A 2	Infrastrutture agricole: fabbricati ed impianti per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, per la custodia degli attrezzi e degli automezzi e la vendita diretta di prodotti dell'azienda, agriturismo, vendita diretta dei prodotti coltivati nell'azienda
	A 3	Allevamenti di animali
	A 4	Coltivazione dei fondi
Destinazioni complementari o compatibili:		Attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali di impresa agromeccanica, con esclusione di residenze e uffici
Destinazioni accessorie:		Tutti gli accessori

1.10. ATTIVITÀ ESTRATTIVE

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

1.11. ACCESSORI

Destinazioni:	AC 1	Accessori interni ed esterni degli edifici: scale, cantine, ripostigli, volumi tecnici, impianti tecnologici (centrali termiche, locali macchina ascensore, locali contatori, ecc.), balconi, pensiline, terrazze e porticati
	AC 2	Accessori delle aree esterne: recinzioni, cortili, marciapiedi, orti e giardini, gazebo, depositi attrezzi, pozzi e prese di irrigazione, attrezzature sportive all'aperto ad uso privato, sentieri e strade di servizio all'attività principale, ripostigli, ricoveri animali domestici
	AC 3	autorimesse per le vetture e simili

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

CAPO V. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Articolo 12 Definizione degli interventi

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

Gli interventi di risanamento conservativo sono finalizzati a conservare l'organismo edilizio esistente e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono il recupero.

E' consentito un mutamento di destinazione d'uso, purché consentito dalle norme dell'ambito urbanistico interessato e compatibile con le sue caratteristiche intrinseche.

Essi sono a loro volta suddivisi nelle seguenti due categorie:

c2.1) interventi di risanamento conservativo di tutela

Gli interventi di risanamento conservativo di tutela, riguardano le unità edilizie significative che non sono state, almeno recentemente, oggetto di recupero.

Gli interventi RCT sono finalizzati principalmente al recupero igienico e funzionale degli edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e di finitura, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

c2.2) interventi di risanamento conservativo di ripristino

Gli interventi di risanamento conservativo di ripristino, riguardano le unità edilizie significative che, a causa di interventi recenti che ne hanno alterato in misura parziale le preesistenti caratteristiche formali.

Gli interventi RCR sono finalizzati alla correzione degli errori compiuti, al rifacimento degli elementi anomali in contrasto con i caratteri originari degli edifici o con le caratteristiche della città storica, con la conferma della distribuzione, della tipologia e della tecnologia edilizia in atto degli edifici

d) interventi di ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 27, comma 1, lettera d) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti e possono essere realizzati anche mediante la demolizione e ricostruzione parziale o totale, con eventuale incremento della superficie lorda di pavimento, nel rispetto della volumetria preesistente.

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

Essi sono suddivisi nelle seguenti tre categorie:

d1) interventi di ristrutturazione confermativa

Gli interventi di ristrutturazione confermativa riguardano prevalentemente le unità edilizie prive di particolare valore architettonico, ma di impianto e con caratteristiche storiche e che non sono state, almeno recentemente, oggetto di recupero. Esse costituiscono la maggior parte del patrimonio edilizio esistente. Queste unità sono costituite da edifici principali e da edifici secondari, posti in fregio alle strade o all'interno dei cortili, inseriti contestualmente o successivamente all'impianto originario (già destinati ad accessorio, rustico, fienile ex agricolo e simili). Essi riguardano altresì edifici di recente costruzione e di buona qualità architettonica, anche se non perfettamente coerenti con la città storica.

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

d2) interventi di ristrutturazione sostitutiva

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

Gli interventi sono rivolti a rigenerare gli organismi edilizi esistenti senza aumentare la

volumetria preesistente, ma con possibilità di modificare la posizione originaria e la forma di tutto l'involucro esterno, nel rispetto delle prescrizioni planovolumetriche e delle prescrizioni morfologiche della città storica.

d3) interventi di ristrutturazione integrativa degli accessori

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

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

Qualora, in base alla loro consistenza edilizia, essi rientrassero nel calcolo della superficie lorda di pavimento, così come definita al comma 3 dell'Articolo 6 delle presenti norme, potranno essere considerati come "volumi esistenti", computabili ai fini della ristrutturazione urbanistica consentita negli ambiti interessati.

f) interventi di demolizione senza ricostruzione

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

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

g) interventi di demolizione

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

h) interventi di ristrutturazione urbanistica

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

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

i) interventi di nuova costruzione

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

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

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

CAPO VI. SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE - ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

Articolo 13 Salvaguardia dell'ambiente, risparmio energetico e bonifica

1. Il Piano delle Regole promuove la costruzione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse. A tale scopo, in sede di procedura abilitativa, può essere applicato un incentivo in misura non superiore al 15% del volume edificabile o riedificabile, secondo quanto indicato nelle Norme Tecniche del Documento di Piano, negli ambiti di trasformazione ivi disciplinati. L'applicazione di detto incentivo sarà regolata dai criteri di valutazione stabiliti dai regolamenti comunali in materia e sarà concedibile in quanto da questi esplicitamente contemplata.
2. Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive o di deposito con presenza di sostanze pericolose, il proponente gli interventi di trasformazione edilizia dovrà produrre, a corredo della documentazione per la richiesta del titolo abitativo, una indagine preliminare sulla qualità del suolo e del sottosuolo per accertare la compatibilità della qualità dei suoli con la destinazione dell'ambito, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia con particolare riferimento alle disposizioni contenute nel D.Lgs 152/06. Il piano di indagine preliminare dovrà essere sottoposto al parere dell'ARPA.
3. Troveranno applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale.

Articolo 14 Classificazione del territorio in relazione alla sensibilità paesistica. Esame paesistico dei progetti

1. Ai sensi dell'Articolo 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale PTPR, in tutto il territorio comunale, i progetti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, e i relativi provvedimenti abilitativi devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico, secondo i criteri regionali, contenuti nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvati con D.G.R. n. 7/11045 dell'8 novembre 2002.
2. Ai fini di agevolare l'applicazione metodologica prevista da tali criteri regionali, il PdR, sulla base delle analisi territoriali e paesistiche effettuate, articola il territorio comunale in "ambiti di sensibilità paesistica" quale sintesi di differenti modi di valutazione in chiave sistemica, vedutistica e simbolica sia a livello locale che sovralocale, riportate nelle tavole dal titolo "Aspetti paesistico-ambientali - quadro di riferimento normativo – classi di sensibilità - Scala 1: 5.000"
3. La suddetta classificazione è da considerare vincolante ai fini del percorso di valutazione dell'impatto paesistico.
4. La documentazione a corredo dei progetti di trasformazione del territorio è definita dal regolamento edilizio comunale.
5. Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche agricole, mentre ne sono soggetti gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale su parchi e giardini tutelati ai sensi del D.Lgs. N. 42/2004.
6. Nelle aree paesisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'Articolo 146 del D.Lgs. n. 42/04 così come subdelegata agli Enti competenti, sostituisce l'esame paesistico di cui al presente articolo.

PARTE II. ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

Articolo 15 I sistemi del territorio

1. Il territorio comunale, al fine di una corretta disciplina delle trasformazioni urbanistiche, è stato suddiviso nei seguenti sistemi:
 - a) sistema dello spazio costruito
 - b) sistema dello spazio aperto
 - c) sistema dei servizi
2. Ciascun sistema è trattato da specifiche norme contenute nella presente PARTE II delle norme tecniche del PdR.

TITOLO I. SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO

Articolo 16 Suddivisione del sistema dello spazio costruito

1. Il sistema dello spazio costruito è costituito dal tessuto urbano consolidato, quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere intercluse o di completamento. Al suo interno, il PdR opera la seguente suddivisione, in base alle caratteristiche delle diverse parti della città:
 - a) ambiti residenziali della città storica
 - b) città consolidata, suddivisa in:
 - Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale
 - Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo
 - c) tessuto urbano da consolidare, suddiviso in:
 - ambiti del tessuto urbano da consolidare residenziale
 - ambiti del tessuto urbano da consolidare produttivo

CAPO II. CITTÀ STORICA

Articolo 17 Individuazione dei nuclei di antica formazione e degli ambiti e degli edifici di valore storico-ambientale

1. Il PdR individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali, oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nel modo seguente:
 - 1.1. Perimetro. I nuclei di antica formazione sono identificati con apposita perimetrazione - denominata "perimetro della città storica", nella "Carta della disciplina delle aree" del PdR. All'interno del perimetro sono compresi i seguenti ambiti, disciplinati ciascuno dagli specifici articoli delle presenti norme:
 - Ambiti residenziali della città storica
 - Ambiti per servizi
 - Ambiti per la viabilità
 - 1.2. Modalità di intervento. Le modalità di intervento sugli edifici dei nuclei di antica formazione sono disciplinati nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica" del PdR, che si riferisce a tutti gli edifici compresi entro il perimetro descritto al precedente comma 1.1.
2. I beni ambientali e storico-artistico-monumentali, oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sono identificati nella "Carta della disciplina degli interventi sugli edifici della città storica.
3. I medesimi beni storico-artistico-monumentali, sono riportati nella "Mappa dei vincoli paesaggistici e monumentali" del DDP.

Articolo 18 Ambiti residenziali della città storica "A": definizione, modalità di attuazione e modalità di intervento

1. Definizione

Sono le aree costituite dai nuclei storici della città, come individuati nelle tavole di piano, che presentano un rilevante valore storico ambientale, e sono riferiti alle seguenti tre località:

 - Capoluogo
 - San Pietro
 - Cassinassa
2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

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

Le aree del nucleo di antica formazione vengono considerate Zone di Recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457.
4. Destinazioni d'uso

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

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < m ² 600		
	MS 2	Medie strutture < m ² 1500		
	GS	Grandi strutture > m ² 1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all'ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo		
	PA 2	Depositi a cielo aperto		
INDUSTRIALI	PI 1	Industria		
	PI 2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

5. Definizione delle categorie di intervento

La definizione delle categorie degli interventi sugli edifici esistenti è dettagliata nel precedente Articolo 12, che contiene la seguente gerarchia, dal grado inferiore al grado superiore:

- a) interventi di manutenzione ordinaria
- b) interventi di manutenzione straordinaria
- c1) interventi di restauro
 - c2.1) interventi di risanamento conservativo di tutela
 - c2.2) interventi di risanamento conservativo di ripristino
- d1) interventi di ristrutturazione conservativa
- d2) interventi di ristrutturazione sostitutiva
- d3) interventi di ristrutturazione integrativa degli accessori
- f) interventi di demolizione senza ricostruzione

6. Categorie di intervento consentite sugli edifici

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

Per tutti gli edifici della città storica sono altresì ammesse le categorie indicate, per ciascun edificio, nella "Carta della disciplina degli interventi sugli edifici della città storica". Ogni categoria consente, oltre a quella specificamente indicata, anche le categorie di grado inferiore.

7. Modalità di attuazione

Le diverse categorie di intervento sugli edifici della città storica sono soggette alle seguenti modalità di attuazione:

7.1. Interventi attuabili con titolo abilitativo semplice

Sono attuabili con titolo abilitativo semplice gli interventi di:

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

7.2. Interventi attuabili con permesso di costruire convenzionato

Sono attuabili con permesso di costruire convenzionato gli interventi di:

- restauro, risanamento conservativo di tutela, risanamento conservativo di ripristino e ristrutturazione confermativa che comportino un incremento del carico insediativo causato dal cambio di destinazione d'uso dei fabbricati, secondo i criteri definiti dal Piano dei Servizi.

7.3. Interventi attuabili con piano di recupero

Sono attuabili con Piano di Recupero i seguenti interventi, che comportino o no un incremento del carico insediativo causato dal cambio di destinazione d'uso dei fabbricati, secondo i criteri definiti dal Piano dei Servizi di:

- ristrutturazione sostitutiva, anche senza ampliamento derivante dall'applicazione dell'incentivo di cui al comma 9 del presente articolo.
- ristrutturazione integrativa degli accessori;
- ristrutturazione urbanistica. E' sempre ammessa la facoltà di attuare interventi di ristrutturazione urbanistica per il recupero dei volumi esistenti, a mezzo di Piani di Recupero. Il loro perimetro non è indicato graficamente nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica", ma sarà individuato, su proposta degli interessati e verifica da parte del comune, con deliberazione del consiglio comunale, in base al comma 3 dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e riferito all'unità minima di intervento di cui al comma 8, sub 3) del presente articolo. I Piani di Recupero potranno prevedere una diversa organizzazione planovolumetrica di tutti gli edifici esistenti, ad eccezione di quelli soggetti a Risanamento Conservativo e a Restauro (che non potranno essere rimossi e di cui dovrà essere confermata la categoria di intervento), senza aumento del volume esistente, calcolato sulla SLP così come definita al comma 3 dell'Articolo 6 delle presenti norme.

8. Unità minime di intervento

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

- 1) Per gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, l'unità minima è libera;
- 2) Per tutti gli altri interventi soggetti a titolo abilitativo semplice e a permesso di costruire convenzionato, l'unità minima corrisponde all'edificio o alla porzione di edificio contraddistinti dalla campitura grafica che definisce la categoria di intervento riportata nella "Carta della disciplina degli interventi sugli edifici della città storica";
- 3) Per i Piani di Recupero l'unità minima è rappresentata dall'insieme degli edifici adiacenti appartenenti alla medesima ditta intestataria delle proprietà catastali alla data di adozione delle presenti norme e soggetti alla medesima modalità di intervento. L'individuazione del perimetro del Piano di Recupero sarà individuata dal consiglio comunale con le procedure indicate dal paragrafo 7.3 del presente articolo.

9. Incentivazione volumetrica

Al fine di ricostituire o migliorare i caratteri morfologici e architettonici dell'impianto tipologico esistente, è prevista una incentivazione volumetrica del 10% del volume esistente per gli interventi di ristrutturazione sostitutiva, da attuare mediante permesso di costruire convenzionato o piano di recupero.

10. Spazi pubblici e privati di pregio

La "Carta della disciplina degli interventi della città storica" individua le piazze ed i giardini pubblici e privati di pregio.

Questi spazi dovranno essere conservati ed essere oggetto di interventi manutentivi e di restauro. Gli interventi devono perciò tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie della piazza o del giardino e rispettare l'andamento naturale del terreno.

Articolo 19 Ambiti residenziali della città storica "A": prescrizioni planovolumetriche

1. I permessi di costruire convenzionato ed i Piani di Recupero sono soggetti all'obbligo, ai fini della ricomposizione delle caratteristiche della città storica, di riproporre i caratteri dell'impianto tipologico e di mantenere le cortine edilizie esistenti sulle strade.
2. Essi devono inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:
 - l'altezza dei fabbricati soggetti ristrutturazione sostitutiva e di ristrutturazione integrativa degli accessori, non potrà mai risultare superiore all'altezza degli edifici esistenti nelle "unità minime di intervento" interessata e adiacenti, con un massimo di tre piani fuori terra;
 - l'altezza dei fabbricati soggetti a ristrutturazione sostitutiva e ristrutturazione integrativa degli accessori, non potrà mai risultare superiore alla larghezza minima della corte sulla quale prospettano;
 - la distanza fra i fabbricati soggetti a ristrutturazione sostitutiva e a ristrutturazione integrativa degli accessori, prospicienti non dovrà mai risultare all'altezza dell'edificio più alto;
 - dovranno essere eliminati o riorganizzati i corpi indicati dalla "Carta della disciplina degli interventi della città storica" come soggetti a "ristrutturazione integrativa degli accessori";
 - dovranno essere rispettate tutte le norme che regolano i rapporti con terzi confinanti, compresi eventuali patti o servitù pregresse.

Articolo 20 Ambiti residenziali della città storica "A": prescrizioni morfologiche

1. Il presente articolo contiene le prescrizioni di carattere morfologico che devono essere osservate per tutti gli interventi nel nucleo di antica formazione, indipendentemente dalla loro modalità di attuazione, compresi i permessi di costruire convenzionato ed i piani di recupero. Nel rispetto del preminente obiettivo di conservazione delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del centro storico, gli interventi possono essere tuttavia di tipo attuale, senza obbligo di esecuzione di falsi storici.
2. Emergenze

Nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica" sono individuate le collocazioni delle emergenze puntuali più significative, che sono:

 - 2.1. Androni e passi carrai

È vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza. È obbligatorio ripristinare o aprire i passaggi e percorsi pedonali individuati graficamente nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica" del PdR, con possibilità di traslazione con conservazione di tutte le parti visibili dell'androne verso lo spazio pubblico, tranne che nei casi di interventi soggetti a restauro.
 - 2.2. Edicole e pitture votive

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

Gli archi ed i portali presenti nell'ambito della città storica, devono essere rigorosamente conservati. Sono ammessi solo interventi di restauro e di consolidamento.
3. Prescrizioni morfologiche generali
 - 3.1. Cortine stradali

Per ogni tipo di intervento è obbligatoria la conservazione delle cortine stradali esistenti. Nei casi di riedificazione, subordinata o no a Piano di Recupero, è fatto obbligo di curare la ricostruzione della cortina stradale, conservando o ripristinando gli allineamenti esistenti

sul filo stradale, in coerenza con l'impianto del contesto urbanistico interessato.

3.2. Fronti edilizi

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

3.3. Muri di recinzione

I muri di recinzione di impianto storico, compresi i loro portali ed i cancelli su strada, sono soggetti all'obbligo di conservazione attraverso interventi di restauro e risanamento, in quanto per la loro collocazione, giacitura e architettura costituiscono elementi fondamentali della definizione dello spazio pubblico e dell'identità del luogo.

Eventuali nuove recinzioni su strada potranno essere realizzate esclusivamente con muratura intonacata, con caratteristiche di finitura analoghe a quelle tradizionali. Ove non poste in proseguimento o in sostituzione delle recinzioni tradizionali, le nuove recinzioni potranno essere realizzate con inferriate in metallo verniciato o in ferro battuto, eventualmente sovrastanti uno zoccolo in muratura intonacata o in mattoni a vista.

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

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

3.4. Superfetazioni

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

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

3.5. Prescrizioni sui materiali

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

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

- insegne dei negozi: è fatto obbligo di conservare le insegne esistenti se pregevoli. Le nuove insegne dovranno, se tecnicamente possibile, essere contenute entro la mostra delle vetrine. Sono comunque ammesse insegne a bandiera o in altra posizione sporgente se non costituiscono causa di pericolo e hanno dimensioni modeste (m 0,50x1,00).

3.6. Ascensori

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

3.7. Coordinamento progettuale

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

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

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo dovranno utilizzare le tecnologie costruttive ed i materiali secondo le modalità di seguito specificate:

4.1. Parti strutturali

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

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

4.2. Parti non strutturali

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

È prescritta la conservazione od il ripristino dei cornicioni esistenti. I canali di gronda dovranno essere a sezione tonda e realizzate in rame o lamiera zincata preverniciata.

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

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

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

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

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

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

5.1. Interventi che non prevedono la demolizione degli edifici.

Dovranno essere valorizzati gli aspetti architettonici mediante:

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

5.2. Interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica.

Dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni architettoniche compositive:

- la scelta tipologica e distributiva dei volumi deve rapportarsi all'impianto storico dell'ambito; non è pertanto ammessa l'edificazione di edifici isolati in mezzo al lotto e non rapportati con il contesto;
- l'articolazione dei prospetti su strada deve rispettare le caratteristiche degli edifici limitrofi e del tessuto storico nel suo complesso, con riferimento particolare all'impostazione architettonica, ai rapporti dimensionali delle aperture esterne ed alle tipologie dei materiali di finitura,;
- obbligo di allineamento lungo strada.

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

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

Articolo 21 Ambiti residenziali della città storica "A": aree libere e giardini

1. Il presente articolo contiene le prescrizioni per gli interventi sulle aree libere (cortili e giardini), in aggiunta a quanto già indicato per le aree libere di pregio del comma 10 dell'Articolo 18.

2. Interventi relativi alle aree libere da sistemare

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

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

3. Specie vegetali consigliate

Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono, secondo le indicazioni dell'Allegato 1 "Specie arboree e arbustive consigliate".

4. Tutela delle pavimentazioni esistenti

La pavimentazione dei cortili e degli androni aperti dovrà essere conservata o ripristinata. È fatto obbligo di conservazione delle pavimentazioni esistenti realizzate con pietra di pregio. Una loro sostituzione è consentita solo se migliorativa e conforme ai criteri del presente articolo.

5. Tutela della permeabilità delle aree libere

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

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

Articolo 22 Ambiti residenziali del tessuto storico: recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti

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

CATEGORIA	AMMESSO	NON AMMESSO
c1 - restauro		
c2.1 - risanamento conservativo di tutela		
c2.2 - risanamento conservativo di ripristino		
d1 - di ristrutturazione confermativa		
d2 - ristrutturazione sostitutiva		
d3 - ristrutturazione integrativa degli accessori		

2. Ai fini della aeroilluminazione dei locali, è consentita la realizzazione di finestre ad abbaino solo sulle falde del tetto che prospettano su cortili interni o di finestre in pendenza di falda negli altri casi.
3. Gli interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, sono inoltre subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali (con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare) garantito da un atto da trasciversi nei registri immobiliari, senza facoltà di loro monetizzazione.

Articolo 23 Ambiti residenziali della città storica "A": parcheggi privati

1. Anche nella città storica valgono gli obblighi di dotazione di parcheggio privato (aperto o scoperto) disposti dal precedente Articolo 9 delle presenti norme, per qualsiasi intervento che preveda il cambio di destinazione d'uso.
2. I parcheggi coperti devono essere reperiti di norma al piano terreno degli edifici. Se ciò non fosse tecnicamente possibile, e se i piani terreni esistenti non fossero destinati a funzioni accessorie alla data di adozione delle presenti norme, i suddetti spazi potranno essere realizzati o completamente interrati (con rampe a cielo aperto ben armonizzate con gli le costruzioni esistenti e con gli spazi liberi circostanti) o in costruzione autonoma.

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

CAPO III. TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

SEZIONE 1 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE

Articolo 24 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale: norme generali

1. Definizione.

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

- Ambiti B1 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale a edificazione alta;
- Ambiti B2 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale a edificazione media;
- Ambiti B3 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale a edificazione bassa.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

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

3. Destinazioni d'uso

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

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < m ² 600		
	MS 2	Medie strutture < m ² 1500		
	GS	Grandi strutture > m ² 1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all'ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo		
	PA 2	Depositi a cielo aperto		
INDUSTRIALI	PI 1	Industria		
	PI 2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

4. Modalità di attuazione

Le modalità di attuazione sono definite, per ciascun ambito, dalle successive norme specifiche di ambito.

5. Zone di recupero

Gli ambiti residenziali della città consolidata vengono considerate Zone di Recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457.

6. Salvaguardia dei volumi residenziali esistenti

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

È ammesso il mantenimento dei soli volumi esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, nel caso di interventi di ristrutturazione sostitutiva o interventi di grado inferiore, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascun ambito.

7. Ampliamenti e sopralzi

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

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

8. Salvaguardia del verde privato

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

Articolo 25 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

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

Articolo 26 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale a edificazione alta B1

1. Definizione.
Sono gli ambiti costituiti da isolati delimitati da sedi stradali, con edifici prevalentemente residenziali, con fronte compatto lungo le strade, edificati in tempi relativamente recenti. Sono presenti altresì tipologie diverse (plurifamiliari e monofamiliari). Vi si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti nei lotti già edificati, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionali degli edifici, e di nuova costruzione in quelli non ancora edificati, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale.
2. Modalità di attuazione
Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.
3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.
Per questi ambiti il PRG prevede il mantenimento degli indici esistenti. L'edificazione dei lotti liberi o la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If	=	il valore maggiore tra il valore esistente e 1,20 m ³ /m ²
H	=	il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni massimo m 12,50
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPP	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione o di ricostruzione

Articolo 27 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale a edificazione media B2

1. Definizione.
 - 1.1. Caso generale
Sono gli ambiti costituiti da isolati delimitati da sedi stradali, con edifici prevalentemente residenziali, con fronte aperto lungo le strade, edificati in tempi recenti. Sono presenti tipologie diverse (plurifamiliari e monofamiliari) ed edifici realizzati mediante Piano di Lottizzazione. Vi si

persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti nei lotti già edificati, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionali degli edifici, e di nuova costruzione in quelli non ancora edificati, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

2. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Per questi ambiti il PRG prevede il mantenimento degli indici esistenti. L'edificazione dei lotti liberi o la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If	=	il valore maggiore tra il valore esistente e $1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$
H	=	il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni massimo m 12,50
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m^2 di Af
Spp	=	$1,00 \text{ m}^2$ ogni 10 m^3 di volume di nuova costruzione o di ricostruzione

Articolo 28 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale a edificazione bassa B3

1. Definizione.

1.1. Caso generale

Sono gli ambiti costituiti da isolati delimitati da sedi stradali, con edifici prevalentemente residenziali, con fronte aperto lungo le strade, edificati in tempi recenti. Sono presenti tipologie prevalentemente a villette monofamiliari. Vi si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti nei lotti già edificati, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionali degli edifici, e di nuova costruzione in quelli non ancora edificati, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

2. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Per questi ambiti il PRG prevede il mantenimento degli indici esistenti. L'edificazione dei lotti liberi o la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If	=	il valore maggiore tra il valore esistente e $0,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$
H	=	il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni massimo m 12,50
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%

Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
Spp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione o di ricostruzione

SEZIONE 2 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVO

Articolo 29 Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo D: norme generali

1. Definizione.

- Sono le aree consolidate occupate da attività produttive o a queste assimilabili e da insediamenti di carattere commerciale, situate principalmente nei due poli di via Strabella e di via Lodi. Per questa aree il permanere della destinazione produttiva appare desiderabile, in relazione alla loro collocazione, estensione ed accessibilità. Esse sono così contraddistinte da una sola tipologia di ambito:

- Ambiti D1 Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo;

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

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

3. Sistemazione degli spazi inedificati

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

4. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

Articolo 30 Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo D1

1. Definizione.

Sono le aree consolidate occupate da attività produttive, commerciali o di servizio, coerentemente inserite nell'agglomerato urbano o localizzate lungo le direttrici viarie di via Stradella e di via Lodi.

2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Per queste aree il PRG prevede il mantenimento degli indici esistenti. L'edificazione dei lotti liberi o la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf	=	il valore maggiore tra il valore esistente e 0,80 m ² /m ²
H	=	massimo m 12,00. Altezze maggiori sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti ad aree residenziali. Per l'area sita in località San Pietro, l'altezza massima consentita è di m 6,00
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	40% Per le sole tettoie, aperte almeno su due lati, si applica un Rc aggiuntivo = 15%
Rc	=	50%
Ro	=	70%
Af	=	20%

N_p = un albero ogni 40 m² di Af

S_{Pp} = 1,00 m² ogni 10 m³ di volume di nuova costruzione o di ricostruzione

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione é consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso, delle superfici e del rapporto di copertura esistenti, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali di questi ambiti sono le attività produttive commerciali, direzionali, ricettive ed in genere di servizio.

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

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < m ² 600		
	MS 2	Medie strutture < m ² 1500		
	GS	Grandi i strutture > m ² 1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all'ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo		
	PA 2	Depositi a cielo aperto		
INDUSTRIALI	PI 1	Industria		
	PI 2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

CAPO IV. TESSUTO URBANO DA CONSOLIDARE

Articolo 31 Ambiti del tessuto urbano da consolidare

1. Definizione.

Sono le aree interessate da piani attuativi già adottati, ai sensi della legge 6 agosto 1967, n. 765 e della legge n. 167/1962 e successive modificazioni ed integrazioni aventi destinazione residenziale o produttiva.

Essi appartengono alla seguente unica tipologia:

CDC: Piani di lottizzazione residenziali

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

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

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

3. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005, è consentito.

Articolo 32 Ambiti del tessuto urbano da consolidare residenziale: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

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

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

TITOLO II. SISTEMA DELLO SPAZIO APERTO

CAPO I. AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA

Articolo 33 Ambiti destinati all'agricoltura: norme generali

1. Definizione

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

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

Gli ambiti agricoli sono stati così contraddistinti:

- Ambiti agricoli strategici
- Ambiti di frangia urbana
- Ambiti agricoli dei centri urbani

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

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

3. Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio

In considerazione delle finalità di tutela, in tutte le aree agricole valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

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

4. Presupposti soggettivi e oggettivi

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

5. Modalità di intervento

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori sono assentiti con:

- nuove costruzioni: permesso di costruire
- ampliamenti ed interventi sugli edifici esistenti: titolo abilitativo semplice.

6. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		ammessa la vendita diretta di prodotti dell'azienda agricola
	MS 1	Medie strutture < m ² 600		
	MS 2	Medie strutture < m ² 1500		
	GS	Grandi i strutture > m ² 1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all'ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP 1	Attività produttive		
	AP 2	Depositi a cielo aperto		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

7. Indici e parametri urbanistici ed edilizi. Fatti salvi gli ambiti agricoli descritti successivamente e nei quali non è consentita l'edificazione, valgono i seguenti valori, per i seguenti ambiti:

- ambiti agricoli strategici
- ambiti agricoli di frangia urbana

7.1. per gli interventi residenziali:

If	= a)	0,06 m ³ /m ² su terreni a coltura orticolo o floricola specializzata
	= b)	0,01 m ³ /m ² per un massimo di 500 m ³ per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente
	= c)	0,03 m ³ /m ² quadrato sugli altri terreni agricoli
He	=	m 8,50
SPP	=	1 m ² per ogni 10 m ³ di volume calcolato in modo virtuale, con H = m 3,00

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

Rc	= a)	10% dell'intera superficie aziendale
	= b)	20% dell'intera superficie aziendale nel caso di aziende orto-floro-vivaistiche
	= c)	40% dell'intera superficie aziendale nel caso di serre
He	= a)	m 10,00 per i fabbricati
	= b)	m 18,00 per serbatoi, silos, e simili
SPP	=	1 m ² per ogni 10 m ³ di volume calcolato in modo virtuale, con H = m 3,00

7.3. per tutti gli interventi:

Lm	=	Per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione di aziende agricole di nuovo insediamento, è necessario un lotto minimo, nel territorio comunale, di m ² 100.000 di area sita in ambito agricolo strategico o di salvaguardia
Dc	=	He/2 con un minimo di m 5,00
Ds	=	m 5,00 per le strade di servizio ai fondi agricoli, salvo il mantenimento degli allineamenti esistenti. La distanza minima di m. 5 dovrà essere rispettata anche per la formazione delle nuove recinzioni, ove ammesse

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** e **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** sono incrementati del 20 per cento.

I limiti di cui al comma **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** non si

applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva dell'azienda agricola.

Articolo 34 Ambiti destinati all'agricoltura: disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame

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

5. Distanze per i nuovi allevamenti:

Secondo quanto indicato dal Capitolo 10 del Regolamento Locale di Igiene, le stalle, i pollai, le conigliarie e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificati quali industrie insalubri di 1^a classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS., devono rispettare le seguenti distanze da ambiti urbanistici a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.):

Allevamenti di suini, polli e conigli:

distanza dai confini	=	m 200
distanza delle abitazioni	=	m 200, con esclusione della abitazione del custode per la quale è richiesta una distanza minima di m 20

Allevamenti di cavalli, cani, bovini e ovini:

distanza dai confini	=	m 100
distanza delle abitazioni	=	m 100, con esclusione della abitazione del custode per la quale è richiesta una distanza minima di m 20

Concimaie:

distanza dalla abitazione del conduttore = m 50

distanza da ambiti urbanistici a destinazione diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.) = m 100

6. Distanze delle costruzioni dagli allevamenti:

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

Articolo 35 Ambiti destinati all'agricoltura: interventi sugli edifici esistenti

1. Negli ambiti destinati all'agricoltura, gli interventi relativi agli edifici esistenti, di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici sono disciplinati dal presente articolo.
2. Edifici esistenti destinati alla conduzione agricola.

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

2.1. Interventi di recupero

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

2.2. Interventi di ampliamento

Per gli stessi edifici, nel caso in cui, sulla base degli indici e parametri urbanistici ed edilizi ammessi, non sia possibile alcun aumento di SLP o aumenti inferiori a quelli di seguito indicati, sono consentiti «una tantum», nel solo rispetto della distanza dai fabbricati e dai confini, interventi di ampliamento fino ad un massimo di m² 30 di superficie lorda di pavimento per la destinazione d'uso residenziale e il 10% della SLP esistente per le altre destinazioni consentite nell'ambito agricolo, riferite ad ogni unità immobiliare esistente.

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

3. Edifici esistenti non destinati alla conduzione agricola

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

3.1. Edifici esistenti residenziali e non residenziali.

Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

3.2. Edifici esistenti residenziali.

È consentito il mantenimento della destinazione d'uso residenziale.

Sono consentiti «una tantum», nel solo rispetto della distanza dai fabbricati e dai confini, interventi di ampliamento di ogni unità immobiliare esistente fino ad un massimo di m² 30 della SLP esistente per la destinazione d'uso residenziale.

3.3. Edifici esistenti non residenziali.

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

Non sono consentiti ampliamenti.

4. Si precisa che l'utilizzazione residenziale e non residenziale degli edifici esistenti in area agricola, così come disciplinati dal presente articolo, non deve compromettere o limitare lo svolgimento delle normali pratiche agricole, esercitate secondo le norme vigenti (irrorazione, concimazione, arature, uso di macchinari e di motori agricoli, ecc.). Il cambio di destinazione d'uso di detti manufatti potrà essere consentito solo se essi si trovano alle distanze minime, previste da specifiche disposizioni di legge, da stalle, concimaie, colture speciali.

Articolo 36 Ambiti destinati all'agricoltura: prescrizioni sulla forma e sui materiali

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

1.1. Edifici per infrastrutture

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

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

1.2. Edifici residenziali e ad essi assimilabili

- facciate: devono essere organizzate su scansioni regolari delle aperture e su altezze interpiano di tipo tradizionale
- rivestimenti esterni: devono essere in mattone a vista e in intonaco civile con i colori delle terre naturali; è in ogni caso proibito il colore bianco se non essere per parti limitate o decorazioni complementari
- serramenti: devono essere in legno o metallo verniciato
- serramenti delle porte e dei portoni esterni, compresi quelli dei box: devono essere in legno pieno o in metallo verniciato
- coperture: devono essere a falda inclinata compresa tra il 30 ed il 45%; sono ammesse coperture piane solo se sovrastanti il piano terreno o incassate nelle falde dei tetti. Il manto deve essere eseguito con coppo lombardo (tegola a canale in laterizio); sotto il manto è ammesso qualsiasi tipo di struttura e di impermeabilizzazione. Sono ammessi terrazzi-balcone incassati, cappuccine e lucernari solo se coerenti al contesto edilizio. Comignoli e aperture devono essere di foggia tradizionale
- canali di gronda: devono essere in rame o lamiera verniciata

1.3. Recinzioni

Sono consentite solo nei seguenti casi:

- recinzioni dei fondi agricoli: solo se previste da specifiche norme di legge in materia di allevamento e di caccia e pesca;
- recinzioni delle costruzioni agricole: solo se relative alle pertinenze degli edifici e necessarie per motivi di sicurezza e comunque in proporzione non superiore a mq 10 di superficie recintata per ogni mq di superficie coperta di edifici

Nei casi consentiti, le recinzioni dovranno avere altezza non superiore a m 1,50 ed essere di tipo aperto senza zoccolo. Esse dovranno essere realizzate con materiali adatti ai luoghi (siepi vive naturali, legno, rete plastificata di colore verde, metallo verniciato colore verde o altro colore adatto all'ambiente), con esclusione di recinzioni in muratura o in calcestruzzo (prefabbricato o no). Le recinzioni lungo i percorsi esistenti (strade interpoderali, vicinali, diritti di passaggio, ecc.) dovranno essere posizionate in modo da garantire, in qualunque punto, larghezza minima del percorso di m 6,00, allo scopo di consentire la circolazione dei mezzi agricoli;

Articolo 37 Ambiti agricoli strategici

1. Definizione

Sono le aree destinate allo svolgimento della normale attività agricola.

2. Priorità del recupero di edifici esistenti per la destinazione residenziale

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

3. Destinazioni d'uso

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

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < m ² 600		

	MS 2	Medie strutture < m ² 1500		
	GS	Grandi i strutture > m ² 1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all'ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo		
	PA 2	Depositi a cielo aperto		
INDUSTRIALI	PI 1	Industria		
	PI 2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

Si precisa che le stazioni di servizio sono consentite solo alle condizioni di cui all'Articolo 46 delle presenti norme.

4. Ai fini del computo dei volumi e delle superfici coperte, nella presente zona è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, siti in altro ambito agricolo a tutti i quali, a questo solo fine, sono attribuiti gli indici del presente ambito, compresi quelli su terreni in ambito agricolo di comuni contermini.

Articolo 38 Ambiti di frangia urbana

1. Definizione

Sono le aree di margine dell'agglomerato urbano, comprese fra questo ed il confine degli ambiti agricoli strategici, che per localizzazione o conformazione non risultano idonee alla trasformazione a fini edificatori di tipo privato.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- il mantenimento e la qualificazione dei caratteri del paesaggio e la conservazione del suolo ineditato;
- la coltivazione dei terreni e il mantenimento delle attività agricole in atto

3. Destinazioni d'uso ammesse

Queste aree sono sottoposte a rigorosa salvaguardia, e sono edificabili limitatamente al recupero degli eventuali edifici esistenti, senza mutamento di destinazione d'uso. E' ammesso altresì un loro ampliamento, nel limite del 50% di ciascun edificio e la conferma della loro destinazione d'uso agricola, con i criteri, i limiti ed i parametri indicati per gli ambiti agricoli strategici.

4. Computo dei volumi delle superfici coperte

Ai soli fini del trasferimento delle superfici copribili e dei volumi, a questi ambiti sono attribuiti gli stessi indici degli ambiti agricoli strategici.

Articolo 39 Ambiti agricoli dei centri urbani

1. Definizione

Sono le aree interessate da aziende agricole insediate nelle immediate vicinanze dei centri abitati..

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- il mantenimento e la qualificazione dei caratteri del paesaggio attraverso la tutela del ruolo delle aziende interessate;
- la continuazione dell'attività agricola in atto, con le limitazioni di carattere igienico legate alle caratteristiche residenziali del contesto.

3. Destinazioni d'uso ammesse

In questi ambiti sono ammesse tutte le destinazioni degli ambiti agricoli strategici di cui all'Articolo 37, ad eccezione dei distributori di carburanti. Inoltre, non è consentita la realizzazione di fabbricati ed impianti per l'allevamento di animali se non per uso familiare. L'insediamento di fabbricati ed impianti per allevamenti di animali dovrà comunque essere sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche anche di tipo agronomico, atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti o comunque prescritti dall'autorità sanitaria.

E' ammesso il seguente numero massimo di capi adulti equivalenti per uso familiare:

suini	=	4
polli e zootecnica minore	=	50
bovini	=	4
equini	=	4

CAPO II. AMBITI DI SALVAGUARDIA DELLE PREESISTENZE AMBIENTALI

Articolo 40 Ambiti dei corsi d'acqua

1. Definizione

Sono gli ambiti caratterizzati dalla presenza dei corsi d'acqua che interessano il territorio comunale, e dalle loro pertinenze, costituiti da:

- Torrente Versa, che attraversa il territorio comunale da Sud a Nord e confluisce nel Po proprio a Portalbera;
- Fiume Po, che delimita il confine settentrionale del comune;
- lanca del fiume Po, denominata "Lancone di Portalbera".

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

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

3. Indicazioni urbanistiche attuative

Gli ambiti dei corsi d'acqua sono tutti compresi entro i perimetri dei Parchi Locali di Interesse Sovracomunale, di cui ai successivi articoli, che ne definiscono la disciplina.

Articolo 41 Ambiti della proposta di parco locale di interesse sovracomunale del Fiume Po

1. Definizione

Sono le aree interessate dalla proposta di "parco locale di interesse sovracomunale del Fiume Po", ai sensi della legge regionale n. 86/1983, poste sulle aree prossime al fiume, lungo tutto il tratto interessante il territorio comunale, comprese le golene, gli argini e le sponde.

Il parco è in fase istitutiva e coinvolge i seguenti comuni: Albaredo Arnaboldi, Arena Po, Belgioioso, Campospinoso, Costa De' Nobili, Monticelli Pavese, Pieve Porto Morone, Portalbera, San Cipriano Po, San Zenone Al Po, Spessa, Torre Dei Negri e Zerbo

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono quelle di disciplinare il territorio interessato in maniera consortile con tutti i comuni del parco stesso, per raggiungere i seguenti fini:

- la gestione armonica del territorio in funzione della sua salvaguardia e conservazione ambientale;
- la razionalizzazione della pianificazione e della gestione delle aree destinate a parco;
- la realizzazione di economie e di servizi più avanzati di quanto, singolarmente, ogni Comune potrebbe ottenere;
- l'individuazione di modalità di intervento di attività, di sistemi gestionali e tecnici opportuni, di attrezzature e quant'altro necessario alla sistemazione ed alla fruibilità delle aree per la cittadinanza dei Comuni associati;
- la promozione dell'informazione e dell'educazione ambientale mediante iniziative culturali e divulgazioni atte a favorire la conoscenza dell'ambiente naturale e paesistico.

3. Strumenti di attuazione

Le previsioni degli ambiti si attuano mediante Piano Particolareggiato, o altra modalità attuativa che il consorzio del parco definirà, che avrà come obiettivo principale la salvaguardia e la tutela dei valori naturalistici, ambientali e paesaggistici, nel rispetto delle attività agricole esercitate, con possibilità di spazi per attività pubbliche legate all'ambiente.

Ai soli fini del trasferimento delle superfici copribili e dei volumi, a questi ambiti sono attribuiti gli stessi indici degli ambiti agricoli strategici.

4. Contenuti del piano di attuazione

Il Piano dovrà definire:

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

5. Prescrizioni transitorie

In assenza del Piano non sono ammesse attività, anche di carattere temporaneo, che possano modificare lo stato dei luoghi e degli equilibri ivi compresi. In particolare non sarà possibile:

- a) realizzare nuovi edifici, nonché interventi su quelli esistenti, diversi dall'ordinaria e straordinaria manutenzione e consolidamento, restauro o ristrutturazione, senza alterazione di volume;
- b) insediare nuovi campeggi o insediamenti turistici di qualsiasi tipo;
- c) aprire nuove strade e costruire infrastrutture in genere;
- d) attivare discariche di ogni genere ed entità;
- e) aprire cave o torbiere, riattivare quelle inattive o comunque estrarre materiali inerti;
- f) effettuare sbancamenti o altre alterazioni allo stato dei luoghi;
- g) circolare con mezzi motorizzati diversi da quelli addetti alle attività finalizzate alla protezione e allo studio delle biocenosi, nonché connessi alle attività agro-silvo-pastorali ammesse; il transito deve comunque avvenire lungo i percorsi esistenti (strade ordinarie, di tipo agricolo forestale, interpoderali);
- h) raccogliere o asportare flora spontanea, fossili e minerali;
- i) modificare il regime delle acque.

Non sono considerati modificativi dello stato dei luoghi e degli equilibri gli interventi diretti degli enti pubblici e gli interventi dei privati volti al recupero degli edifici, degli insediamenti turistici, delle infrastrutture e delle attività esistenti, realizzati anche mediante interventi di ristrutturazione comportanti la demolizione e ricostruzione con la ricollocazione dei fabbricati e delle attività in

aree diverse da quelle originarie, se saranno soddisfatti i criteri di compensazione e mitigazione di seguito illustrati:

a) in tutti gli interventi dovranno essere mantenuti o ridotti i rapporti esistenti tra i volumi edificati, o le superfici coperte, e le superfici libere. A tal fine le volumetrie e le superfici di riferimento da rispettare sono quelle effettive misurate al lordo delle proiezioni a terra degli ingombri e delle altezze esistenti. In ogni caso non saranno ammessi aumenti dei volumi o delle superfici coperte ottenuti con la modifica delle sagome degli edifici;

b) negli interventi sugli edifici dovranno essere conservati la morfologia e gli elementi caratteristici esistenti, ovve-ro la morfologia e gli elementi caratteristici degli edifici in progetto dovranno essere riconducibili a quelle dei fabbricati rurali originari della zona;

c) nelle aziende agricole i cambi di destinazione d'uso e/o il recupero abitativo dei volumi e delle superfici coperte dei fabbricati (abitazioni dell'agricoltore, dei suoi famigliari, e dei salariati o ricoveri attrezzi, tettoie, silos, stalle, ecc eccedenti il fabbisogno dell'imprenditore), individuati con il PGT di ciascun Comune, potranno avvenire nel caso che sia dimostrato che con la dismissione non sarà compromessa la conduzione e dovranno essere connessi all'attività di agriturismo o per nuove unità residenziali turistiche e insediamenti turistico-sportivi;

d) le nuove unità ricavate dovranno rispettare i requisiti igienico-sanitari e i nuovi insediamenti ivi realizzati dovranno essere autosufficienti rispetto la dotazione dei servizi e delle utenze, senza la necessità opere a carico dei Comuni. S'intenderà garantita l'autosufficienza se sarà fatto il trattamento e la depurazione in loco delle maggiori quantità di reflui, se sarà prodotta tramite impianti fotovoltaici la maggiore quantità d'energia elettrica rispetto a quella già utilizzata, se sarà prodotta tramite il solare termico o la geotermia la maggiore quantità di acqua calda per il riscaldamento domestico e l'uso sanitario.

In tutti i casi e non solo nelle strutture delle aziende agricole, le superfici utili derivanti dai cambi di destinazione d'uso e/o dal recupero abitativo, analogamente agli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, saranno assoggettati a una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione del 5 per cento, da destinare a interventi forestali a rilevanza ecologica e d'incremento della naturalità all'interno del PLIS.

Inoltre, a compensare la superficie agricola nello stato di fatto sottratta dal cambio di destinazione d'uso e/o dal recupero abitativo, dovrà essere ceduta una superficie doppia a quella superficie sottratta da destinare per l'uso pubblico nelle aree individuate dal PLIS per la realizzazione di parcheggi di scambio, ciclovie e sentieri e attrezzature pubbliche.

Il ricavato degli oneri d'urbanizzazione, sarà destinato alla realizzazione delle infrastrutture del PLIS. Il ricavato dall'ICI o altre imposte di legge sulle proprietà immobiliari sarà destinato alla copertura dei costi della struttura tecnica e alla spesa corrente per la gestione e il mantenimento del PLIS.

Articolo 42 Ambiti della proposta di parco locale di interesse sovracomunale del Torrente Versa

1. Definizione

Sono le aree interessate dalla proposta di "parco locale di interesse sovracomunale del Torrente Versa", ai sensi della legge regionale n. 86/1983, riguardanti tutto il tratto del torrente che attraversa il territorio comunale e che confluisce nel Fiume Po nel nostro comune.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono quelle di disciplinare il territorio interessato in maniera consortile con gli altri comuni rivieraschi del Torrente Versa, per raggiungere i seguenti fini:

- la gestione armonica del territorio in funzione della sua salvaguardia e conservazione ambientale;
- la razionalizzazione della pianificazione e della gestione delle aree destinate a parco;
- l'individuazione di modalità di intervento di attività, di sistemi gestionali e tecnici opportuni, di attrezzature e quant'altro necessario alla sistemazione ed alla fruibilità delle aree per la cittadinanza dei Comuni associati;

3. Strumenti di attuazione

Le previsioni degli ambiti si attuano mediante Piano Particolareggiato, o altra modalità attuativa che il consorzio del parco definirà, che avrà come obiettivo principale la salvaguardia e la tutela dei valori naturalistici, ambientali e paesaggistici, nel rispetto delle attività agricole esercitate, con possibilità di spazi per attività pubbliche legate all'ambiente.

Ai soli fini del trasferimento delle superfici copribili e dei volumi, a questi ambiti sono attribuiti gli stessi indici degli ambiti agricoli strategici.

4. Contenuti del piano particolareggiato e Prescrizioni transitorie
Valgono le indicazioni dei paragrafi 4 e 5 dell'Articolo 41.

Articolo 43 Ambito di salvaguardia ambientale ZPS

1. Definizione

Si tratta dell'ambito interessato da una Zona a Protezione Speciale (ZPS) istituita ai sensi della Direttiva Uccelli della Comunità Europea (79/409/CEE) per la tutela rigorosa dei siti in cui vivono specie ornitiche protette e per la protezione delle specie migratrici, con particolare riferimento alle zone umide di importanza internazionale ai sensi della Convenzione di Ramsar.

Il territorio di Portalbera è interessato dalla ZPS (zona a protezione speciale) denominata "Po da Albaredo Arnaboldi ad Arena Po (Codice Natura 2000 IT2080701)", che è completamente incluso, secondo il PGT, nell'ambito del PLIS del fiume Po.

2. Studio di incidenza del PGT

Ai fini di corrispondere in modo completo alla tutela naturalistica imposta dalla presenza della ZPS, è stato effettuato specifico studio di incidenza del PGT, debitamente approvato dalla Regione Lombardia.

3. Destinazioni d'uso ammesse

Questo ambito è sottoposto a rigorosa salvaguardia. Il PLIS del fiume Po, di cui fa parte, provvederà a dettarne la disciplina urbanistica.

CAPO III. AMBITI DI PERTINENZA DOMESTICA

Articolo 44 Ambiti del verde privato

1. Definizione

Sono le aree costituite da giardini privati di pregio meritevoli di conservazione, spazi inedificati, gli orti e gli spazi sportivi all'aperto di tipo privato.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- la conservazione delle aree verdi aventi notevole importanza botanica o estetica o storica;
- la realizzazione, tramite adeguata piantumazione, di "zone di filtro" fra destinazioni urbanistiche differenti;
- la realizzazione di dotazioni sportive private nel verde.

3. Destinazioni d'uso ammesse

Questi ambiti sono sottoposti a rigorosa salvaguardia. È vietata la riduzione delle essenze vegetali presenti.

Essi sono edificabili limitatamente alla realizzazione di attrezzature sportive all'aperto e la realizzazione di autorimesse, accessori, e impianti tecnologici, soggetti ad atto di vincolo pertinenziale, nei limiti di 1 m² /10 m³ di edificio principale sito entro la distanza di m 300

TITOLO III. SISTEMA DEI SERVIZI

Articolo 45 Ambiti dei servizi e della viabilità

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

TITOLO IV. LIMITI DI RISPETTO

Articolo 46 Linee di arretramento stradale

1. Definizione

Si tratta degli spazi destinati alla protezione della rete viabilistica principale, esistente e di progetto, delimitati da "linee di arretramento stradale" riportate graficamente nella "Carta della disciplina delle aree". Esse sono state tracciate in conformità agli articoli 16, 17 e 18 del Nuovo Codice della Strada ed all'articolo 26 del suo Regolamento di esecuzione e di attuazione. Le aree comprese entro le linee di arretramento sono inedificabili, ma hanno la capacità volumetrica degli ambiti urbanistici sottesi, restando inteso che l'edificazione qui calcolata potrà essere realizzata solo al di fuori delle linee di arretramento.

2. Interventi consentiti

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

- la realizzazione di nuove strade e svincoli e l'ampliamento di quelle esistenti;
- la realizzazione di canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete pubblica, fognaria, telefonica, idrica, ecc.);
- la realizzazione di parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde pubblico e privato, esposizioni a cielo libero, coltivazioni dei suoli;
- la realizzazione di stazioni di servizio e di rifornimento carburante;
- opere per il contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico;
- recinzioni.

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

Articolo 47 Fasce di rispetto cimiteriale

1. Definizione

Si tratta delle fasce di rispetto della zona destinata alle attrezzature cimiteriali definite dall'articolo 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con R. D. 1265/1934 e successive modificazioni ed integrazioni. La fascia di rispetto riportata graficamente nella "Carta della disciplina delle aree" del PGT corrisponde alla fascia di rispetto approvata dalle Autorità Sanitarie.

2. Interventi consentiti

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

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

- impianti cimiteriali

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

Articolo 48 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

1. Definizione

Si tratta delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici presenti nel territorio comunale, e loro pertinenze iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. n. 1775/1933. Esse non sono indicate graficamente nelle tavole grafiche del Piano delle Regole.

2. Interventi consentiti.

Sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n. 523/1904 ed in particolare sono vietate:

2.1. entro la fascia di 10 m dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:

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

2.2. entro la fascia di 4 m dai limiti come sopra definiti:

- le piantagioni; lo smovimento del terreno.

Sono ammesse, a distanza di 4 m dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

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

Articolo 49 Fasce di rispetto degli elettrodotti e norme sulle cabine elettriche

1. Definizione

Si tratta delle fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione presenti nel territorio comunale, riportate graficamente nella "Carta della disciplina delle aree". Devono essere rispettate le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti) e della Legge 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici).

La linea che interessa il comune di Portalbera è la seguente:

Linea 153 (La Casella-Broni-Arena Po), voltaggio 132 kV, fascia di rispetto 16m.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite sono quelle del DPCM 8 luglio 2003 che, all'art. 4 ("Obiettivi di qualità"), definisce che nella progettazione dei luoghi di vita in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio, è fissato l'obiettivo di qualità di 3 microtesla per il valore dell'induzione magnetica.

3. Interventi consentiti

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

4. Norme particolari concernenti le cabine elettriche

Il permesso di costruire o la D.I.A. per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni:

- Il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- La superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- Le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti Norme Tecniche; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 8,50 m, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'ufficio tecnico comunale;
- Le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale.

Articolo 50 Fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile

1. Definizione

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

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite sono quelle della salvaguardia delle aree circostanti i pozzi di captazione al fine di garantire la qualità delle acque destinate al consumo umano. Le fasce di rispetto e la loro disciplina seguono le indicazioni del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 258, e precisamente:

2.1. Zona di tutela assoluta (indicata graficamente secondo l'art. 5 del D.Lgs. 258/2000): ha una estensione di raggio di m 10 ed in essa sono ammesse solo opere di presa e costruzioni di servizio al pozzo.

2.2. Zona di rispetto (indicata graficamente secondo l'art. 6 del D.Lgs. 258/2000): ha una estensione di raggio di m 200

In essa sono vietate le seguenti attività:

- a) dispersione i fanghi ed acque reflue, anche se depurate;
- 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 provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) aperture 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 della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) Gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione del bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

In essa sono consentite le seguenti attività:

- m) sono consentite le attività indicate dalla la D.G.R. 10 Aprile 2003 n. 7/12693.

3. Zona di protezione (non indicata graficamente, disciplinata dall'art. 7 del D.Lgs. 258/2000): valgono le indicazioni degli ambiti del PGT e le eventuali prescrizioni dettate dall'A.S.L. competente e dall'Ente gestore dell'acquedotto.

TITOLO V. DISCIPLINA DEI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Articolo 51 Norme per la disciplina dei distributori di carburanti

1. Definizione

Le aree e gli impianti per la distribuzione del carburante su strada e la prima assistenza agli autoveicoli, devono rispettare le disposizioni nazionali e regionali in materia, ed in particolar modo la legge regionale 5 ottobre 2004, n. 24 (Disciplina per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti) e successive modificazioni ed integrazioni e regolamenti attuativi.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono quelle di ospitare e garantire un buon servizio all'automobilista nelle aree interessate, nel rispetto delle caratteristiche del contesto urbanistico ed ambientale.

3. Localizzazione dei distributori

E' fatto salvo il mantenimento degli impianti esistenti. I nuovi distributori di carburante sono consentiti solo ed esclusivamente lungo le fasce di rispetto stradale individuate graficamente nella «Carta delle previsioni del piano delle regole» delle strade provinciali esterne alle aree edificabili e negli ambiti di trasformazione produttivi posti lungo le medesime strade.

4. Destinazioni d'uso ammesse

Solo distributori e servizi.

5. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

L'utilizzazione dei lotti compresi entro le linee di liberi o la modernizzazione degli impianti esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf	=	il valore maggiore tra il valore esistente e 0,30 m ² /m ²
H	=	m 6,00
Dc	=	m 5,00
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Ds	=	m 5,00 dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, del ciglio stradale, per ogni apparecchiatura infissa al suolo, per tutti i manufatti edilizi, compresi i lembi esterni delle pensiline
Lm	=	m ² 1.600
Af	=	1/10 della Sf
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
Rc	=	30%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPP	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione o di ricostruzione

Dal calcolo di Uf, Rc ed Ro vengono escluse le pensiline a protezione delle colonne di distribuzione sostenute da uno o più pilastri e le apparecchiature tecnologiche (depuratori, compressori, tunnel di lavaggio, cabine elettriche, centrali termiche e simili).

6. Indicazioni particolari

Gli impianti devono essere posti all'esterno della sede stradale

TITOLO VI. DISCIPLINA DEL COMMERCIO

Articolo 52 Definizione delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa

1. Per superficie di vendita (SV) si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
2. Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la superficie di vendita è computata nella misura di 1/8 della Superficie lorda di pavimento.
3. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:
 - alimentare
 - non alimentare
4. Le tipologie distributive sono riportate al punto 1.2 dell'Articolo 11 delle presenti norme.

Articolo 53 Insediamento di attività commerciali nel PdR

1. L'insediamento di nuove medie strutture di vendita, di primo e di secondo livello, e di grandi strutture di vendita è definito dal DDP e, pertanto, le presenti norme non se ne occupano.
2. Negli ambiti disciplinati dal PdR sono ammessi solo esercizi di vicinato.

Articolo 54 Contestualità tra le procedure edilizie e quelle amministrative e commerciali

1. Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa
Di norma i piani attuativi sono disciplinati dal DDP. Tuttavia si ricorda che, nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo previsto dal presente PdR, sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con SV maggiore di 150 m², l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale.
2. Contestualità col rilascio del permesso di costruire
Il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenute in un unico atto emesso dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.
3. Contestualità con la dichiarazione di inizio attività
Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano soggette a DIA, questa deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa. I lavori possono essere iniziati dopo avere ottenuto l'autorizzazione commerciale o, per i soli esercizi di vicinato, decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura.

TITOLO VII. PRESCRIZIONI GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE

Articolo 55 INDICAZIONI GEOLOGICO-TECNICHE

1. Il presente articolo disciplina la componente geologica relativa agli interventi edilizi ed urbanistici in tutto il territorio comunale.
2. Occorre fare riferimento esplicito allo "studio geologico-tecnico territoriale", che fu redatto nel marzo 2004 dal Dott. Geol. Daniele Calvi ed integrato nel 2007 in seguito alla sopravvenuta realizzazione di un manufatto arginale a difesa dell'abitato. In relazione alle risultanze delle verifiche eseguite, con riferimento alle condizioni di rischio idraulico tuttora presenti (identificati dalla velocità e dagli spessori di acqua presenti nella alluvione di riferimento dell'ottobre 2000), scaturisce la zonazione geologica del territorio comunale di Portalbera - a supporto del presente PGT - e l'identificazione delle nuove classi di fattibilità geologica. In particolare, decadono le limitazioni dello studio precedente relative alle porzioni di territorio attualmente incluse nel perimetro arginale e considerate - precedentemente alla realizzazione dell'argine medesimo - potenzialmente soggette a fenomeni alluvionali in concomitanza ad eventi di piena catastrofica del fiume Po (riferimento eventi alluvionali del novembre 1994 e ottobre 2000).

3. Fasce PAI

Il citato studio geologico propone le nuove delimitazioni delle fasce fluviali del fiume Po, in parte modificative rispetto a quanto individuato nel "Piano stralcio di Integrazione al Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)" adottato ai sensi dell'art. 18 della legge 183/1989 (*Po Lombardo: tratto da San Cipriano Po ad Arena Po - Tav. 2/2*), dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po con Deliberazione n°1 del 3 marzo 2004 ed approvato con D.P.C.M. del 10 dicembre 2004 (pubblicato sulla G.U. n°28 del 04-02-2005). Le modifiche proposte riguardano esclusivamente le aree protette dal manufatto arginale, non più sottoposte a rischio alluvionamento nel caso di futuri eventi esondativi di entità paragonabile a quello intercorso tra il 12 ed il 17 ottobre 2000.

Per le porzioni di territorio comunale tuttora soggette a rischio di inondazioni e collocate esternamente all'abitato di Portalbera (areali individuabili in corrispondenza del solco vallivo del torrente Versa e lateralmente al cimitero di Portalbera - lungo la Strada Comunale per San Cipriano Po), permangono i vincoli di legge previsti dalle N.t.A. del P.A.I., ed in particolare i contenuti degli articoli 29 e 30 per le aree in *Fascia A* (Fascia di deflusso della piena) ed in *fascia B* (Fascia di esondazione).

Per i territori ricompresi a tergo del limite di Fascia B di progetto (località San Pietro e areali in destra idrografica del torrente Versa, dove il nucleo abitato rimane allo stato attuale potenzialmente soggetto ad alluvionamento in caso di evento di piena catastrofica del fiume Po), le conclusioni dello studio dimostrarono l'irrinunciabilità della realizzazione di opere di difesa passiva finalizzate al contenimento locale dei livelli idrici della piena di progetto, per ricondurre a livelli accettabili il rischio idraulico in corrispondenza delle infrastrutture che si intendeva difendere, tra cui l'abitato medesimo di Portalbera.

Alla data odierna risultano inoltre completamente realizzati i lavori relativi al naturale completamento del manufatto arginale, costituiti da un rilevato arginale posto in sinistra idrografica del torrente Versa finalizzato a raccordare lo stesso argine maestro del fiume Po (1° stralcio) all'argine di rigurgito del torrente Versa e da un rilevato arginale collocato in adiacenza al cimitero comunale di Portalbera e naturale completamento verso Sud dello stesso argine maestro in precedenza realizzato.

Per le opere eseguite relative al 2° stralcio, il Comune di Portalbera resta in attesa, alla data odierna, dell'emissione da parte degli organismi competenti del relativo certificato di collaudo.

Sulla base del suddetto studio, i limiti tra la fascia B e la fascia C vengono modificati e riportati nelle tavole del PdR. La loro efficacia vale dalla data di definitiva approvazione, da parte delle autorità competenti, dello studio sulle valutazioni del rischio idraulico richiamato.

4. ZONAZIONE DEL TERRITORIO – CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Il presente paragrafo riporta le caratteristiche peculiari delle sei classi di fattibilità geologica individuate (2A, 3A, 3B, 4A, 4B, 4C) e le prescrizioni riguardanti le indagini geologiche - geotecniche da eseguire per i singoli interventi edilizi.

Le prescrizioni geologico - tecniche, suddivise in classi e sottoclassi di idoneità all'uso urbanistico del territorio del Comune di Portalbera, facenti parte dello studio geologico territoriale, costituiscono parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PGT, unitamente alla cartografia tematica di riferimento in scala 1:10.000 e 1:5.000.

Le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi (piani di iniziativa privata o di attuazione pubblica) in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

4.1. Classe 1 (bianca) – Fattibilità senza particolari limitazioni

Non presente in corrispondenza del territorio comunale di Portalbera.

4.2. Classe 2 (gialla) – Fattibilità con modeste limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa, con riferimento al D.M. 14.09.2005 – "Norme tecniche per le costruzioni".

4.3. Classe 3 (arancione) – Fattibilità con consistenti limitazioni

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

4.4. Classe 4 (rossa) – Fattibilità con gravi limitazioni

La classe riguarda le aree direttamente interessate dai dissesti idrogeologici e idraulici (frane attive e quiescenti, esondazione torrentizia) e quelle all'intorno delle medesime, per le quali sussistono ancora condizioni di pericolosità / vulnerabilità medio - elevata ("aree generiche").

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all' utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti, ricadenti nelle "aree generiche", sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 12/2005 e s.m. e i., senza aumento di superficie o volume e senza l'aumento del carico insediativo.

Sono consentite inoltre le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Per gli edifici esistenti ubicati in aree direttamente sottoposte a dissesto idrogeologico - idraulico valgono le prescrizioni più restrittive del P.A.I. (art. 9, comma 2 e art. 50, comma 3 delle N.d.A.) Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente ed attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di vulnerabilità/pericolosità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'Autorità Comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Nei successivi paragrafi, vengono ripresi in dettaglio per ogni classe e sottoclasse di fattibilità gli elementi caratteristici e le limitazioni delle corrispondenti aree, le prescrizioni ed i contenuti obbligatori della relazione geologica - geotecnica.

Dal momento che gran parte del territorio del Comune di Portalbera è compreso all'interno della fascia C del fiume Po, per queste aree, indipendentemente dalla classe di fattibilità d'uso a diversa limitazione all'interno delle quali esse ricadono, valgono le

prescrizioni di cui all'articolo 31 delle N.T.A. del P.A.I., di seguito riportato:

Art. 31. Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)

1. Nella Fascia C il Piano persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del presente Piano.

2. I Programmi di previsione e prevenzione e i Piani di emergenza per la difesa delle popolazioni e del loro territorio, investono anche i territori individuati come Fascia A e Fascia B.

3. In relazione all'art. 13 della L. 24 febbraio 1992, n. 225, è affidato alle Province, sulla base delle competenze ad esse attribuite dagli artt. 14 e 15 della L. 8 giugno 1990, n. 142, di assicurare lo svolgimento dei compiti relativi alla rilevazione, alla raccolta e alla elaborazione dei dati interessanti la protezione civile, nonché alla realizzazione dei Programmi di previsione e prevenzione sopra menzionati. Gli organi tecnici dell'Autorità di bacino e delle Regioni si pongono come struttura di servizio nell'ambito delle proprie competenze, a favore delle Province interessate per le finalità ora menzionate. Le Regioni e le Province, nell'ambito delle rispettive competenze, curano ogni opportuno raccordo con i Comuni interessati per territorio per la stesura dei piani comunali di protezione civile, con riferimento all'art. 15 della L. 24 febbraio 1992, n. 225.

4. Compete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in fascia C.

5. Nei territori della Fascia C, delimitati con segno grafico indicato come "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C" nelle tavole grafiche, per i quali non siano in vigore misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 17, comma 6, della L. 183/1989, i Comuni competenti, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici, entro il termine fissato dal suddetto art. 17, comma 6, ed anche sulla base degli indirizzi emanati dalle Regioni ai sensi del medesimo art. 17, comma 6, sono tenuti a valutare le condizioni di rischio e, al fine di minimizzare le stesse ad applicare anche parzialmente, fino alla avvenuta realizzazione delle opere, gli articoli delle presenti Norme relative alla Fascia B, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1, comma 1, let. b), del D.L. n. 279/2000 convertito, con modificazioni, in L. 365/2000.

4.5. Sottoclasse 2A

Morfologia

Aree pianeggianti o sub-pianeggianti ascrivibili ai depositi alluvionali del Fluviale Recente e delle Alluvioni Antiche: stabili, non inondabili.

Elementi di influenza

Localmente potenziale interferenza della falda acquifera sulle opere di fondazione, in relazione alle escursioni stagionali.

Caratteristiche geotecniche discrete dei terreni superficiali; in generale assenza di coperture argillose suscettibili a fenomeni di ritiro - rigonfiamento per variazioni stagionali del contenuto in acqua e/o argilloso - torbose ad elevata plasticità e ridotta coesione.

Vulnerabilità idrogeologica da bassa a media per l'acquifero principale sfruttato ad uso idropotabile (aree a Sud dello spartiacque sotterraneo che delimita il bacino del torrente Versa da quello del fiume Po -rifer. Par.3.3 della relazione geologico - tecnica di data marzo 2004, Tav.3 e Tav.7 bis-). Vulnerabilità idrogeologica da medio - bassa a media per l'acquifero principale e l'acquifero superficiale (aree a Nord del medesimo spartiacque sotterraneo).

Prescrizioni generali

Le indagini di dettaglio in sito per la caratterizzazione litostratigrafia, idrogeologica e geotecnica dei terreni di fondazione (coperture e substrato) dell'area di progetto

dovranno obbligatoriamente consistere in almeno una delle seguenti tipologie investigative:

- a) trincee geognostiche esplorative a sezione ristretta
- b) prove penetrometriche statiche (C.P.T.)

I dati relativi alle indagini di cui ai punti a) b) (es: stratigrafie delle trincee geognostiche, diagrammi penetrometrici) andranno allegati alla relazione geologico - geotecnica di progetto ed adeguatamente commentati. Ulteriori indagini in sito e/o analisi di laboratorio, sono lasciate alla discrezionalità del professionista geologo/geotecnico.

Prescrizioni aggiuntive

Valutazione della soggiacenza della falda in caso di strutture sotterranee che possano interessare la falda stessa.

Indicazioni sulle metodologie di abbattimento temporaneo della falda e dei sistemi permanenti di impermeabilizzazione nei casi di realizzazione di strutture sotto falda.

4.6. Sottoclasse 3A

Morfologia

Aree pianeggianti o sub-pianeggianti ascrivibili ai depositi alluvionali del Fluviale Recente, potenzialmente soggette ad allagamento in relazione all'esonazione dei fossi di scolo.

Elementi di influenza

Potenziale interferenza della falda acquifera sulle opere di fondazione, in relazione alle escursioni stagionali.

Caratteristiche geotecniche discrete dei terreni superficiali; in generale assenza di coperture argillose suscettibili a fenomeni di ritiro - rigonfiamento per variazioni stagionali del contenuto in acqua e/o argilloso - torbose ad elevata plasticità e ridotta coesione.

Vulnerabilità idrogeologica medio - bassa, sia per l'acquifero principale sfruttato ad uso idropotabile (aree a Sud dello spartiacque sotterraneo che delimita il bacino del torrente Versa da quello del fiume Po - rifer. Par.3.3 della relazione geologico - tecnica di data marzo 2004, Tav. 3 e Tav. 7 bis), sia per l'acquifero principale e l'acquifero superficiale nelle aree a Nord del medesimo spartiacque sotterraneo.

Prescrizioni generali

Per quanto concerne interventi di edificazione permanente abitativa e/o produttiva, la potenziale interferenza delle acque di infiltrazione sotterranee con le sottostrutture potrebbe avere effetti deleteri sull'equilibrio del sistema terreno-fondazione.

Le indagini di dettaglio in sito per la caratterizzazione litostratigrafia, idrogeologica e geotecnica dei terreni di fondazione (coperture e substrato) dell'area di progetto dovranno obbligatoriamente consistere in almeno una delle seguenti tipologie investigative:

- trincee geognostiche esplorative a sezione ristretta
- prove penetrometriche statiche (C.P.T.)

I dati relativi alle indagini di cui ai punti a) b) (es: stratigrafie delle trincee geognostiche, diagrammi penetrometrici) andranno allegati alla relazione geologico - geotecnica di progetto ed adeguatamente commentati. Ulteriori indagini in sito e/o analisi di laboratorio, sono lasciate alla discrezionalità del professionista geologo/geotecnico.

Prescrizioni aggiuntive

L'edificabilità sarà infine subordinata alle seguenti prescrizioni:

il piano abitabile dei singoli interventi andrà individuato alla quota minima di +1.00 metri con riferimento alle quote piano campagna attuali;

è comunque vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso.

4.7. Sottoclasse 3B

Morfologia

Aree pianeggianti o sub-pianeggianti ascrivibili ai depositi alluvionali del Fluviale Recente, potenzialmente soggette ad allagamento in relazione alla chiusura delle chiaviche dell'argine maestro del fiume Po in concomitanza ad eventi alluvionali e con colonne

d'acqua d'altezza massima compresa tra 1,00 e 2,00 metri (riferimento alluvione ottobre 2000)

Prescrizioni generali

Per quanto concerne interventi di edificazione permanente abitativa e/o produttiva, la potenziale interferenza delle acque di infiltrazione sotterranee con le sottostrutture potrebbe avere effetti deleteri sull'equilibrio del sistema terreno-fondazione.

Le indagini di dettaglio in sito per la caratterizzazione litostratigrafia, idrogeologica e geotecnica dei terreni di fondazione (coperture e substrato) dell'area di progetto dovranno obbligatoriamente consistere in almeno una delle seguenti tipologie investigative:

- a) trincee geognostiche esplorative a sezione ristretta
- b) prove penetrometriche statiche (C.P.T.)

I dati relativi alle indagini di cui ai punti a) b) (es: stratigrafie delle trincee geognostiche, diagrammi penetrometrici) andranno allegati alla relazione geologico - geotecnica di progetto ed adeguatamente commentati. Ulteriori indagini in sito e/o analisi di laboratorio, sono lasciate alla discrezionalità del professionista geologo/geotecnico.

Prescrizioni aggiuntive

L'edificabilità sarà infine subordinata alle seguenti prescrizioni:

- a) il piano abitabile dei singoli interventi andrà individuato alla quota minima di +2.00 metri con riferimento alle quote piano campagna attuali;
- b) è comunque vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso.

4.8. Sottoclasse 4A

La sottoclasse 4A comprende:

- a) le aree golenali del fiume Po;
- b) le aree golenali del torrente Versa;
- c) le aree potenzialmente soggette a fenomeni alluvionali in concomitanza ad eventi di piena del Fiume Po e del torrente Versa;
- d) Le aree rilevate situate all'interno del solco vallivo del torrente Versa, non soggette a fenomeni alluvionali in concomitanza ad eventi di piena del Fiume Po e dello stesso torrente Versa ma completamente circondate da aree esondabili (rifer. Tav. 6 bis e Tav. 7 bis).

Osservazioni

Forti limitazioni all'uso del suolo per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle (fattibilità con gravi limitazioni).

In generale dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione.

Per le aree ricadenti in sottoclasse 4A (rifer. Art. 39. "Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica" Titolo II delle N.t.A. del P.A.I.), sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n°457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio ed in grado di assicurare il deflusso della piena e il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, favorendo l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione del grado di rischio che identifica l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. La loro realizzazione resta in ogni caso soggetta ai procedimenti di cui all'Art. 38. "Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico" Titolo II delle N.t.A. del P.A.I..

A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologico - geotecnica e idraulica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, il Comune di Portalbera, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico, per renderlo coerente con le previsioni del P.A.I., nei termini previsti all'art. 27, comma 2, dovrà rispettare i seguenti indirizzi:

- a) evitare la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;
- b) favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;
- c) favorire nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico - ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.

Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del P.A.I. e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 9 luglio 1908, n. 445 e 2 febbraio 1974, n. 64, nonché quelli di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e successive modifiche e integrazioni.

Con riferimento ai contenuti dell'art. 29 Titolo II delle N.t.A. del P.A.I., in Fascia A (Fascia di deflusso della piena) sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma, let. l);
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma, let. m);
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

Sono per contro consentiti:

- a) i cambi culturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il

trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;

f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;

g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;

h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;

i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;

l) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità valicato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;

m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Con riferimento ai contenuti dell'art. 30 Titolo II delle N.t.A. del P.A.I., in Fascia B (Fascia di esondazione) sono vietati:

a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;

b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, let. l);

c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente art. 29:

a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;

b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;

c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;

d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;

e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

4.9. Sottoclasse 4B

La sottoclasse 4B comprende:

a) L'argine maestro del fiume Po posto a protezione dell'abitato di Portalbera e le arginature minori del torrente Versa;

b) Una fascia di rispetto di 4.00 metri misurata, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa di tutti i corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrico minore, così come definita ai sensi della D.G.R. 25.01.02 n°7/7868 e della D.G.R. n°7/13950 (refer. Tav. 5 datata marzo 2004).

Osservazioni

AREE DI CUI AL PUNTO a)

Fattibilità con gravi limitazioni. L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle aree.

Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31, lettere a), b), c) della l. 457/1978.

FASCE DI RISPETTO INDIVIDUATA AL PUNTO b)

Entro le fasce di rispetto individuate al punto b) del presente paragrafo sono vietati gli scavi, le piantagioni, lo smovimento del terreno e la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati (ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano campagna). L'individuazione delle attività vietate ovvero soggette ad autorizzazione comunale, farà in ogni caso riferimento al R.D. n°523/1904 "Testo unico delle leggi sulle opere idrauliche" (in particolare, valga quanto disposto dagli artt. 59, 96, 97, 98), e successive disposizioni regionali in materia, tenendo conto delle seguenti prescrizioni:

- è assolutamente necessario evitare l'occupazione o la riduzione delle aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua al fine della moderazione delle piene;
- dovranno comunque essere vietate le nuove edificazioni e i movimenti di terra in una fascia non inferiore a quella individuata al punto c) del precedente paragrafo, misurata dal ciglio di sponda, intesa quale «scarpata morfologica stabile», o dal piede esterno dell'argine (se esistente) per consentire l'accessibilità al corso d'acqua;
- vige comunque il divieto di tombinatura dei corsi d'acqua ai sensi del d.lgs. 152/99 art. 41 e del relativo regolamento di applicazione regionale (ancora da emanare).

Inoltre:

Gli attraversamenti (ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere) con luce superiore a 6 m dovranno essere realizzati secondo la direttiva dell'Autorità di Bacino «Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce a e b», paragrafi 3 e 4 (approvata con Del. dell'Autorità di Bacino n°2/99).

Il progetto di tali interventi dovrà comunque essere accompagnato da apposita relazione idrologico - idraulica attestante che gli stessi sono stati dimensionati per una piena con tempo di ritorno di almeno 100 anni e un franco minimo di 1,00 metri.

In casi eccezionali, quando si tratti di corsi d'acqua di piccole dimensioni e di infrastrutture di modesta importanza, possono essere assunti tempi di ritorno inferiori, in relazione ad esigenze tecniche specifiche adeguatamente motivate.

È comunque necessario verificare che le opere non comportino un significativo aggravamento delle condizioni di rischio idraulico su territorio circostante per piene superiori a quella di progetto. Le portate di piena dovranno essere valutate secondo le direttive idrologiche di Autorità di Bacino e Regione.

In ogni caso i manufatti di attraversamento comunque non dovranno:

- restringere la sezione mediante spalle e rilevati di accesso;
- avere l'intradosso a quota inferiore al piano campagna;
- comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo.

Non è ammesso il posizionamento di infrastrutture longitudinalmente in alveo che riducano la sezione. In caso di necessità e di impossibilità di diversa localizzazione le stesse potranno essere interrate.

In ogni caso gli attraversamenti e i manufatti realizzati al di sotto dell'alveo dovranno essere posti a quote inferiori a quelle raggiungibili in base all'evoluzione morfologica prevista dell'alveo, e dovranno comunque essere adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua.

Per le opere ammesse previo autorizzazione, l'amministrazione comunale dovrà definire le procedure autorizzative necessarie per garantire che le stesse non comportino conseguenze negative sul regime delle acque.

Nelle aree ricadenti entro le fasce di rispetto individuate al punto b) del presente paragrafo potranno essere in generale consentiti, previa autorizzazione comunale:

- gli interventi che non siano suscettibili di influire né direttamente né indirettamente sul regime del corso d'acqua;
- le difese radenti (ossia senza restringimento della sezione d'alveo e a quota non superiore al piano campagna), realizzate in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti d'alveo. Tali opere dovranno essere caratterizzate da pendenze e modalità costruttive tali da permettere l'accesso al corso d'acqua: la realizzazione di muri spondali verticali o ad elevata pendenza dovrà essere consentita unicamente all'interno di centri abitati, e comunque dove non siano possibili alternative di intervento a causa della limitatezza delle aree disponibili;
- le recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica, situate alla distanza di 4 m dalle sponde dei corsi d'acqua come sopra individuate ovvero dal piede arginale esterno di tutte le arginature minori se presenti;
- le opere previste dagli artt. 95, 97 e 98 del citato R.D. n. 523/1904.

Per quanto non espressamente indicato al presente paragrafo, valgano infine le disposizioni di cui alla D.G.R. 25.01.2002 n° 7/7868 "Determinazione del reticolo idrico principale. Trasferimento delle funzioni relative alla polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore come indicato dall'art. 3 comma 114 della l.r. 1/2000 - Determinazione dei canoni regionali di polizia idraulica" e alla normativa di riferimento richiamata all'interno della stessa D.G.R. n°7/7868/02 e alla D.G.R. n°7/13950 del 01-08-2003.

Per le opere e gli interventi ammessi previo autorizzazione, l'Amministrazione Comunale dovrà definire le procedure autorizzative necessarie per garantire che le stesse non comportino conseguenze negative sul regime delle acque.

4.10. Sottoclasse 4C

La sottoclasse 4C comprende:

una fascia di rispetto di 10 metri dell'argine maestro del fiume Po (rifer. Tav. 6 bis e Tav. 7 bis), misurata dal piede arginale esterno

le ree pianeggianti o sub-pianeggianti potenzialmente soggette ad allagamento in relazione alla chiusura delle chiaviche dell'argine maestro del fiume Po in concomitanza ad eventi alluvionali e con colonne d'acqua d'altezza massima superiori a 2,00 metri (riferimento alluvione ottobre 2000)

Osservazioni

L'individuazione delle attività vietate ovvero soggette ad autorizzazione comunale, fa riferimento al R.D. n°523/1904 "Testo unico delle leggi sulle opere idrauliche" (in

particolare, valga quanto disposto dagli artt. 59, 96, 97, 98), e successive disposizioni regionali in materia, ottemperando comunque alle prescrizioni di seguito riportate.

Nelle aree ricadenti in sottoclasse 4C sono vietate:

- Le nuove edificazioni, le piantagioni e i movimenti di terra. Si ammettono solo interventi finalizzati al recupero conservativo degli edifici e delle infrastrutture esistenti (art. 31 lettera a) b) c) della Legge 457/78);
- Le costruzioni temporanee, dotate di fondazioni in cls ovvero in CA solidali con il terreno di fondazione (es: ricoveri per attrezzi o per animali domestici) non rimuovibili in caso di necessità.

Nelle aree ricadenti in sottoclasse 4C potranno essere in generale consentiti:

1. Costruzioni temporanee, prive di fondazioni in cls ovvero in CA solidali con il terreno di fondazione (es: ricoveri per attrezzi o per animali domestici), facilmente rimuovibili in caso di necessità;
2. Recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica, situate comunque alla distanza minima di 10 m dal piede arginale esterno;
3. le opere previste dagli artt. 95, 97 e 98 del citato R.D. n°523/1904, previa autorizzazione regionale.

Articolo 56 Analisi sismiche

1. L'O.P.C.M. n°3274 del 20.03.2003 e succ. mod. ed int., la D.G.R. n°7/14964 del 7.11.2003 e il D.M. 14.09.2005 modificato con il D.M. 14.01.2008, classificano il territorio comunale in Zona sismica 4.
2. Nel periodo transitorio di 18 mesi (fino al 30.06.2009) previsto dal D.M. 14.01.2008, si possono utilizzare per la progettazione sia gli allegati tecnici dell'O.P.C.M. 3274/2003, sia le norme previgenti (in particolare il D.M. 16.01.1996 - A "Norme tecniche relative ai Criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi"; B "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche"). Nel secondo caso l'azione sismica può essere definita utilizzando il grado di sismicità $S = 4$.
3. Per i Comuni ricadenti in zona sismica 4, come Portalbera, la progettazione antisismica è comunque obbligatoria, nelle aree PSL Z3 e Z4 (rifer. Allegato 5 della D.G.R. 8/1566 del 22 dicembre 2005), solo nel caso di costruzioni strategiche e rilevanti in progetto (1) così come individuate dal d.d.u.o 21 novembre 2003, n°19904 "Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art., commi 3 e 4 dell'o. p. n°3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della D.G.R. n°14964 del 7 novembre 2003"; ferma restando la facoltà dei Comuni di estenderlo anche alle altre categorie di edifici.

Articolo 57 Reticolo Idrico principale e minore di competenza comunale

1. Le prescrizioni e i vincoli di polizia idraulica per le fasce di rispetto del reticolo idrico principale e di quello minore di competenza comunale sono precisati nella RELAZIONE TECNICA INERENTE L'INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO PRINCIPALE E MINORE DI COMPETENZA COMUNALE" – Marzo 2004 e nella tavola grafica 1 in scala 1:5.000 allegata, approvati dalla Regione Lombardia - Sede Territoriale di Pavia – Giunta Sicurezza, Polizia locale e Protezione Civile con nota del 13.01.2005 – protocollo Regione Lombardia Y153.2005.0000208 ("Individuazione del reticolo idrico minore e definizione delle attività vietate o soggette ad autorizzazione comunale"), che si considerano parte integrante del presente piano.

(¹) Tutte le costruzioni il cui uso prevede affollamenti significativi o attività pericolose per l'ambiente, le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza, le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti o con funzioni sociali essenziali.

PARTE III. NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo 58 Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole

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

Articolo 59 Deroghe

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

ALLEGATO 1 SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE

1. Caratteri qualificanti delle specie autoctone

Le presenti norme consigliano, per gli spazi verdi e i giardini, l'utilizzo di specie autoctone .

Questa proposta consente numerosi vantaggi, sia da un punto di vista ecologico che economico. Le piante arboree e arbustive autoctone sono dotate di un'alta capacità di resistenza alle avversità biotiche (attacchi di insetti, funghi e altre fitopatologie) e abiotiche (gelate precoci e tardive, siccità e ristagni idrici). Tale carattere connotante comporta di conseguenza costi manutentivi decisamente inferiori rispetto a specie esogene, sia per una percentuale di mortalità piuttosto bassa, che per la ridotta necessità di trattamenti curativi specifici. A ciò si aggiunga che il valore commerciale delle specie autoctone risulta generalmente più contenuto rispetto ad altre specie.

Dal punto di vista più specificatamente ecologico, le piante arboree e arbustive autoctone, rivestono un ruolo insostituibile nell'equilibrio di un ecosistema, in quanto rappresentano sia un elemento delle catene trofiche, sia habitat di rifugio, riproduzione e svernamento per molte specie animali.

2. Principi di progettazione per impiegare correttamente le specie autoctone

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

Di seguito viene fornito un elenco delle specie autoctone e di alcune consigliate per significativi caratteri storico paesistici, che si consiglia di utilizzare con prevalenza.

3. Elenco delle specie arboree autoctone e consigliate

- Acero Campestre (*Acer campestre*)
- Albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*)
- Bagolaro o Spaccasassi (*Celtis australis*)
- Carpino bianco (*Carpinus betulus*)
- Carpino nero (*Ostrya carpinifolia*)
- Cerro (*Quercus cerris*)
- Farnia (*Quercus robur*)
- Fico (coltivato) (*Ficus carica*)
- Frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*)
- Gelso comune (*Morus*)
- Ippocastano (*Aesculus hippocastanum*)
- Olmo comune (*Ulmus minor*)
- Ontano comune o nero (*Alnus glutinosa*)
- Pioppo bianco (*Populus alba*)
- Pioppo nero (*Populus nigra*)
- Platano comune (*Platanus hybrida*)
- Rovere (*Quercus petraea*)
- Roverella (*Quercus pubescens*)
- Salice cinereo (*Salix cinerea*)
- Salice comune (*Salix alba*)
- Salice da ceste (*Salix triandra*)
- Salice da vimini (*Salix viminalis*)
- Salice delle capre (*Salix caprea*)
- Salice rosso (*Salix purpurea*)
- Tiglio (*Tilia cordata*)

4. Specie arboree da frutta autoctone e consigliate

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

5. Specie arbustive consigliate

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