



COMUNE DI
MASSALENGO
PROVINCIA DI LODI

PGT

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

REVISIONE 2019-2020
e adeguamento alla LR n. 31/2014

5

PdR

Piano delle Regole

Fascicolo

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

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del

SINDACO
geom. Severino Serafini

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

SEGRETARIO
dott. Gabriele Maggiori

COLLABORATORI
geom. Mauro Scano

RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
dott. ing. Luca Lena



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

Comune di Massalengo
Provincia di Lodi

PGT

Piano di Governo del Territorio
PIANO DELLE REGOLE

REVISIONE PGT 2019-2020
E ADEGUAMENTO ALLA LR n. 31/2014

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL PIANO DELLE REGOLE
APPROVAZIONE

INDICE

Parte 1. DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
TITOLO I. CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE E SUA ATTUAZIONE	5
Articolo 1. Contenuti del Piano delle Regole	5
Articolo 2. Rapporto con gli altri documenti del PGT	5
Articolo 3. Attuazione del Piano delle Regole	5
TITOLO II. AREE DI PERTINENZA E PARCHEGGI DI PERTINENZA	6
Articolo 4. Aree di pertinenza e utilizzazione degli indici	6
Articolo 5. Parcheggi di pertinenza	6
TITOLO III. INDICI E PARAMETRI	7
Articolo 6. Criteri per l'edificazione.....	7
Articolo 7. Parametri ed indici per l'edificazione	7
TITOLO IV. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE DISTANZE.....	10
Articolo 8. Distanze fra i fabbricati.....	10
Articolo 9. Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà	10
Articolo 10. Distanze dei fabbricati dalle strade e dagli altri spazi pubblici	11
TITOLO V. DESTINAZIONI D'USO	12
Articolo 11. Definizione delle destinazioni d'uso.....	12
TITOLO VI. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	15
Articolo 12. Definizione degli interventi.....	15
Articolo 13. Interventi di recupero dei vani e locali seminterrati esistenti	17
TITOLO VII. RISPARMIO ENERGETICO E BONIFICA – TUTELA DAL GAS RADON	18
Articolo 14. Risparmio energetico	18
Articolo 15. Bonifica	18
Articolo 16. Riduzione degli effetti del gas radon sulla salute.....	18
Parte 2. ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO.....	19
TITOLO I. I SISTEMI DEL TERRITORIO.....	20
Articolo 17. I sistemi del territorio	20
TITOLO II. SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO	21
Articolo 18. Suddivisione del sistema dello spazio costruito	21
Capo 1. AMBITI DEL CENTRO STORICO	22
Articolo 19. Ambiti del centro storico: criteri di individuazione e obiettivi.....	22
Articolo 20. Ambiti del centro storico: edifici soggetti a vincolo monumentale	22
Articolo 21. Ambiti del centro storico: suddivisione	22
Sezione 1 Ambiti residenziali del centro storico - A.....	23
Articolo 22. Ambiti residenziali del centro storico A: definizione e destinazioni d'uso	23

Articolo 23.	Ambiti residenziali del centro storico A: interventi edilizi ammessi.....	23
Articolo 24.	Ambiti residenziali del centro storico A: modalità di attuazione e modalità di intervento	24
Articolo 25.	Ambiti residenziali del centro storico A: adeguamento igienico-funzionale e incentivi volumetrici.....	24
Articolo 26.	Ambiti residenziali del centro storico A: recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti	25
Articolo 27.	Ambiti residenziali del centro storico A: prescrizioni planovolumetriche	25
Articolo 28.	Ambiti residenziali del centro storico A: prescrizioni morfologiche	25
Articolo 29.	Ambiti residenziali del centro storico A: aree libere	28
Articolo 30.	Ambiti residenziali del centro storico A: parcheggi privati	29
Sezione 2	Ambiti residenziali del centro storico da riqualificare - RIQ-R.....	30
Articolo 31.	Ambiti residenziali del centro storico da riqualificare - RIQ-R.....	30
Capo 2.	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO.....	33
Articolo 32.	Ambiti residenziali - B1	33
Articolo 33.	Ambiti residenziali - B1: recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti	34
Articolo 34.	Ambiti residenziali dei piani attuativi conclusi - B2	35
Articolo 35.	Ambiti residenziali - B2: recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti	36
Articolo 36.	Ambiti commerciali - C.....	37
Articolo 37.	Ambiti commerciali - C: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	38
Articolo 38.	Ambiti produttivi - D1	39
Articolo 39.	Ambiti produttivi - D1: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	40
Articolo 40.	Ambiti produttivi - D2	41
Articolo 41.	Ambiti produttivi - D2: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	42
Articolo 42.	Ambiti polifunzionali da riqualificare - RIQ-PP.....	43
Capo 3.	CITTÀ DA CONSOLIDARE	45
Articolo 43.	Ambiti dei piani attuativi in corso.....	45
Articolo 44.	Ambiti dei piani attuativi in atto: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	45
TITOLO III. SISTEMA DEI SERVIZI	46	
Articolo 45.	Ambiti dei servizi esistenti e di progetto	46
TITOLO IV. SISTEMA RURALE PAESISTICO AMBIENTALE	47	
Capo 4.	AMBITI AGRICOLI.....	48
Sezione 3	Ambiti agricoli: norme generali, forme e materiali, allevamenti.....	48
Articolo 46.	Ambiti agricoli: norme generali.....	48
Articolo 47.	Ambiti agricoli: prescrizioni sulla forma e sui materiali	50
Articolo 48.	Ambiti agricoli: disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame.....	51
Sezione 4	Ambiti agricoli: interventi sugli edifici esistenti e piccoli manufatti di servizio.....	52
Articolo 49.	Ambiti agricoli: edifici esistenti e piccoli manufatti di servizio.....	52
Articolo 50.	Ambiti agricoli: interventi sugli edifici esistenti destinati alla conduzione agricola.....	52
Articolo 51.	Ambiti agricoli: interventi sugli edifici esistenti non destinati alla conduzione agricola	53
Sezione 5	Ambiti agricoli normali, di supporto alla Rete Ecologica Regionale (RER) e di frangia urbana.....	54
Articolo 52.	Ambiti agricoli normali - E	54
Articolo 53.	Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale (RER) di 1° livello - E1.....	54
Articolo 54.	Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale (RER) di 2° livello - E2.....	55
Articolo 55.	Ambiti agricoli di frangia urbana	55
Sezione 6	Ambiti agricoli delle cascine storiche	56
Articolo 56.	Ambiti agricoli delle cascine storiche- EA.....	56
Articolo 57.	Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: modalità di attuazione e modalità di intervento	56
Articolo 58.	Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: adeguamento igienico e funzionale ed incentivi volumetrici.....	57
Articolo 59.	Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti.....	57
Articolo 60.	Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: prescrizioni planovolumetriche	58
Articolo 61.	Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: prescrizioni morfologiche	58
Articolo 62.	Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: aree libere	61
Articolo 63.	Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: parcheggi privati	61
Capo 5.	AMBITI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE	63
Articolo 64.	Ambiti dei corsi d'acqua e delle rogge.....	63
Articolo 65.	Ambiti di rispetto dei corsi d'acqua	63
Articolo 66.	Ambiti soggetti al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, c. 1, lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004.....	64
TITOLO V. SISTEMA DELLA MOBILITÀ.....	65	
Articolo 67.	Ambiti della mobilità	65
TITOLO VI. LIMITI DI RISPETTO.....	66	
Articolo 68.	Limiti di rispetto	66
Articolo 69.	Limiti di rispetto dei metanodotti e degli oleodotti	66
Articolo 70.	Limiti delle zone di rispetto e delle zone di tutela assoluta dei pozzi idropotabili	66
Articolo 71.	Limiti di rispetto cimiteriali	67
Articolo 72.	Limiti di rispetto del depuratore.....	68

Articolo 73.	Limiti di rispetto ferroviario	68
Articolo 74.	Limiti di rispetto stradale.....	68
Articolo 75.	Collettore di evacuazione delle acque di pioggia	70
TITOLO VII.	IL SISTEMA COMMERCIALE	71
Articolo 76.	Insediamiento di attività commerciali.....	71
Parte 3.	NORME FINALI E TRANSITORIE	72
TITOLO I.	ADEGUAMENTI E DEROGHE	73
Articolo 77.	Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole	73
Articolo 78.	Deroghe	73
Parte 4.	ALLEGATO	74
TITOLO I.	SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE CONSIGLIATE	75
Articolo 79.	Caratteri qualificanti delle specie autoctone.....	75
Articolo 80.	Principi di progettazione per impiegare correttamente le specie autoctone	75
Articolo 81.	Elenco delle specie autoctone e consigliate	75

Parte 1. DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I. CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE E SUA ATTUAZIONE

Articolo 1. Contenuti del Piano delle Regole

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

Articolo 2. Rapporto con gli altri documenti del PGT

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

Articolo 3. Attuazione del Piano delle Regole

1. Il PdR si attua nei modi seguenti:
 - nella generalità dei casi, con intervento edilizio diretto;
 - con permesso di costruire convenzionato (art. 10, comma 2 della LR n. 12/2005 e art. 28-bis del DPR n. 380/2001), nei casi previsti;
 - con piano di recupero, nei casi previsti.
2. Si ricorda che i piani attuativi, relativi agli ambiti di trasformazione del PGT, sono individuati e disciplinati dal Documento di Piano, ai sensi dell'articolo 8 della LR 12/2005. Il presente PdR, pertanto, non se ne occupa.

TITOLO II. AREE DI PERTINENZA E PARCHEGGI DI PERTINENZA

Articolo 4. 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. 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.
2. Le aree di pertinenza degli edifici esistenti o realizzati in 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. Negli elaborati richiesti per il rilascio dei titoli abilitativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza e la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.
3. 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.
4. 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.
5. È consentito il trasferimento dei diritti volumetrici da un lotto edificabile ad un altro lotto adiacente, solo se i lotti sono contigui, collegati tra loro e appartenenti al 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. Detta convenzione dovrà attestare la capacità edificatoria residua del lotto dal quale è stato trasferito il volume.
6. Anche nel caso in cui un lotto abbia ceduto parte del volume anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme, il volume trasferito dovrà essere detratto dalla capacità edificatoria originaria del lotto.

Articolo 5. 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 e alla manutenzione straordinaria - che comportino modifica della destinazione d'uso, si devono individuare spazi per parcheggio di pertinenza privato nella misura minima di 1 m² ogni 10 m³ di costruzione, in base alle disposizioni della legge 24 marzo 1989, n. 122 e s.m.i. Tale dotazione di spazi di parcheggio può essere realizzata in ogni ambito, nei limiti indicati dalle norme di ogni singolo ambito, anche con intervento autonomo, non collegato ad interventi sugli edifici di cui costituiscono pertinenza.
2. I parcheggi di pertinenza possono essere previsti all'aperto o 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 a un ambito del tessuto urbano consolidato con la medesima destinazione (residenziale, produttiva, ecc.) e sia posto all'interno di un raggio di 250 m dal fabbricato del quale i parcheggi costituiscono pertinenza.

TITOLO III. INDICI E PARAMETRI

Articolo 6. Criteri per l'edificazione

1. L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri contenuti nel presente Titolo, validi per il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.
2. Gli indici, i parametri e le definizioni del presente Titolo prevalgono, ove in contrasto, sulle norme del Regolamento Edilizio Comunale.
3. Il Piano delle Regole detterà disposizioni specifiche o aggiuntive per la disciplina degli interventi nel centro storico.

Articolo 7. Parametri ed indici per l'edificazione

1. **St (mq) - Superficie territoriale**
È l'intera superficie delimitata dal perimetro esterno di ogni ambito di trasformazione individuato dal Documento di Piano. La superficie territoriale St è l'area, di proprietà privata, destinata alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dal Documento di Piano (nuove lottizzazioni, interventi di recupero, ecc.). In tale area si concentrano i volumi V e/o le superfici lorde di pavimento SLP previsti dalle Norme Tecniche. La superficie territoriale St comprende le superfici fondiaria Sf e le aree per le opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2).
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 l'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, rustico e simili, anche se aperte.Sono esclusi dal calcolo della SLP:
 - a) i "volumi tecnici", cioè i volumi, privi di autonomia funzionale, destinati a contenere gli impianti al servizio di una costruzione che non possono essere ubicati all'interno della medesima (ad esempio: serbatoi idrici, extracorsa degli ascensori, vani di espansione degli impianti termici, canne fumarie e di ventilazione, vani scala al di sopra della linea di gronda, ecc.);
 - b) le costruzioni funzionali all'esercizio di attività agricole o produttive, che per le loro particolari caratteristiche morfologiche non possono essere rese abitabili (silos, ciminiere, torri di lavorazione, ecc.);
 - a) le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;
 - b) le logge, gli androni passanti, le terrazze, i balconi, le scale di sicurezza antincendio, gli ascensori e i montacarichi aperti;
 - c) i porticati aperti su almeno tre lati;
 - d) i locali di servizio dell'edificio (quali cantina, lavanderia, deposito e simili, taverne, locali hobby e simili, spazi per le apparecchiature degli impianti idrici, di depurazione, di riscaldamento e raffrescamento, di condizionamento dell'aria, centraline e contatori dell'energia elettrica o del gas e simili, locali per le macchine degli ascensori e per la raccolta delle immondizie, serbatoi, ecc.), qualora abbiano altezza netta interna non superiore a 2,40 m e siano completamente interrati o seminterrati, con un massimo di 0,50 m fuori terra rispetto al piede del fabbricato;
 - e) i locali di sottotetto, praticabili ed accessibili anche a mezzo di scala non fissa, alle seguenti condizioni:
 - le falde della copertura non superino la pendenza del 45%;
 - la superficie aeroilluminante non superi il rapporto di 1/10;
 - abbiano un'altezza media ponderale interna minore o uguale a 1,80 m, calcolata sull'intero sottotetto e su ogni singolo locale;
 - abbiano un'altezza massima interna minore o uguale a 2,40 m.
 - f) i vani degli abbaini, qualora non abbiano nessuno dei seguenti requisiti, precisando che sono consentiti solo con pendenza di falda uguale a quella della falda del tetto da cui emergono:
 - larghezza netta interna in pianta superiore a 1,00 m;

- superficie in pianta superiore a 3,00 mq;
 - aperture (verticali, orizzontali o inclinate) di dimensioni superiori a 0,90x0,90 m o con diametro superiore a 0,90 m se circolari;
 - numero superiore a uno per ogni vano scala o scala che consenta l'accesso al piano di sottotetto (sia di edificio unifamiliare sia di edificio plurifamiliare);
- g) le piccole costruzioni di servizio anche isolate (legnaie, ripostigli, piccoli depositi per attrezzi, barbecue, ecc.) e le strutture aperte decorative o di arredo (pergolati, gazebo, ecc.), con altezza massima Hr di 2,50 m, superficie massima di 5,00 mq e nel numero massimo di una per ogni unità immobiliare;
- h) le cucce per cani, gatti, volatili e altri animali domestici con altezza massima Hr di 1,50 m; tali manufatti sono realizzabili con intervento edilizio diretto, soggetto a semplice comunicazione, con indicazione del manufatto da catalogo merceologico;
- i) i locali destinati al ricovero delle autovetture (interrati, seminterrati o fuori terra), con altezza massima Hr non superiore a 3,00 m e altezza netta interna Hi non superiore a 2,40 m;
- j) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione di carburante;
- k) limitatamente agli ambiti produttivi:
- le tettoie aperte almeno su due lati fino a 5,00 m di profondità;
 - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri.
4. Sc (mq) - Superficie coperta
- È data dalla superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate nel calcolo della SLP.
- Sono esclusi dal calcolo della Sc:
- a) le parti aggettanti aperte di gronde, balconi e pensiline, 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 e le strutture aperte decorative e di arredo, con i limiti dimensionali indicati al precedente comma 3, lett. g);
 - le cucce per cani, gatti e animali domestici, con i limiti dimensionali indicati al precedente comma 3, lett. h);
 - i locali destinati al ricovero delle autovetture, se interrati;
 - le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante;
 - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri negli ambiti produttivi.
5. V (mc) - Volume degli edifici (esistenti e di progetto)
- Il volume degli edifici si ottiene sommando le superfici lorde di pavimento SLP complessive di ogni piano, moltiplicate:
- per l'altezza "virtuale" di 3,30 m, se l'altezza netta interna effettiva di piano (esistente o di progetto) è inferiore a 5,00 m;
 - per l'altezza netta interna effettiva di piano (esistente o di progetto), se quest'ultima è maggiore o uguale a 5,00 m.
- La definizione di altezza netta interna Hi è data al successivo comma 9.
6. Qz (m) - Quota zero
- La quota zero corrisponde alla quota media del marciapiede di tutte le strade (pubbliche o private, esistenti o di progetto) su cui si affaccia il lotto. Se non esiste marciapiede, oppure se il marciapiede è posto alla stessa quota della strada, si considera la quota di un marciapiede virtuale di 15 cm di spessore.
- È sempre ammessa la possibilità di riempimento dei terreni posti a quota più bassa rispetto alla strada (esistente o di progetto o di piano attuativo), al fine dello smaltimento delle reti fognarie, fino ad un massimo di 1,00 m rispetto alla quota zero convenzionale. Oltre tale misura verrà conteggiata per la parte eccedente.
7. 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.
8. Hr (m) - Altezza massima delle recinzioni, dei box, degli edifici accessori e dei manufatti assimilabili
- È misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz) fino al punto più alto del manufatto (nel caso di box ed edifici accessori, fino al punto esterno più alto della copertura).

9. **Hi (m) - Altezza netta interna**
È misurata dal pavimento all'intradosso del soffitto, indipendentemente dalla presenza di travi, tiranti, controsoffitti, partizioni di qualunque tipo. Nel caso di soffitti inclinati o a volta, la misura sarà effettuata nel punto medio.
10. **It (mc/mq) - Indice di edificabilità territoriale**
Esprime il massimo volume edificabile (V) per ogni mq di superficie territoriale St.
11. **If (mc/mq) - Indice di edificabilità fondiaria**
Esprime il massimo volume edificabile (V) per ogni mq di superficie fondiaria Sf.
12. **Ut (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale**
Esprime la massima superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile per ogni mq di superficie territoriale St.
13. **Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria**
Esprime la massima superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.
14. **Rc (%) - Rapporto di copertura**
È dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf.
15. **Ro (%) - Rapporto di occupazione del suolo**
Definisce la quantità massima della superficie fondiaria Sf non permeabile all'acqua piovana, che può essere occupata da edificazioni o da superfici impermeabili. Corrisponde alla proiezione di tutte le superfici edificate sopra e sotto suolo, comprese le autorimesse e le relative corsie di manovra e rampe di ingresso, i vani tecnici, le vasche di raccolta, le intercedini, 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.
16. **Af (%) - Verde ecologico privato**
Definisce la parte minima di superficie fondiaria (Sf) permeabile all'acqua piovana, ossia esclusa dal calcolo del rapporto di occupazione del suolo, e che deve essere dotata di tappeto erboso. Essa non può essere sovrastante ad alcuna costruzione, anche se interrata, o a pavimentazione non permeabile. Ne sono ad esempio esclusi i giardini pensili, le coperture di autorimesse, i pavimenti autobloccanti tipo green block con fondo impermeabile, ecc. Il rapporto Af è misurato in percentuale sulla Sf, in analogia al rapporto Rc e al rapporto Ro.
17. **Np (n/mq) - Indice di piantumazione di aree a verde ecologico privato**
Definisce il numero minimo di piante di alto fusto da piantumare in rapporto alla superficie delle aree di verde ecologico privato.
18. **SPp (mq) - Superficie a parcheggio privato**
Definisce la superficie minima da destinare a ricovero per autovetture, all'aperto o al coperto, da ricavare all'interno del lotto di pertinenza degli edifici, sia in corpo isolato sia all'interno della costruzione principale. La SPp non rientra nel calcolo della SLP. Essa comprende gli spazi di manovra e quelli strettamente necessari all'accesso ai parcheggi e potrà essere comodamente accessibile dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale.
19. **SV (mq) - Superficie di vendita**
Ai sensi della DGR n. 5054 del 4 luglio 2007, articolo 1, comma 3, la superficie di vendita SV di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra). Ai sensi dell'articolo 1, comma 5 della medesima DGR, la superficie di vendita SV di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobili, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti), è calcolata nella misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento SLP: in tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate.
20. **Lm (mq) - Lotto minimo**
Definisce la superficie fondiaria minima, ove prescritta, da destinare all'edificazione o alla trasformazione urbanistica dell'ambito interessato.

TITOLO IV. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE DISTANZE

Articolo 8. Distanze fra i fabbricati

1. Df (m) - Distanza tra i fabbricati

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

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

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

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 10,00 m. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

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

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

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

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

Articolo 9. Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà

1. 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 150 cm.

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

1.1. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

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

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

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

E' ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

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

1.2. Distanze minime dai confini di proprietà dei locali destinati al ricovero delle autovetture

La distanza minima dai confini di proprietà di pareti non finestrate di locali destinati al ricovero delle autovetture, aventi altezza massima H_r non superiore a 3,00 m e altezza netta interna H_i non superiore a 2,40 m, è di 3,00 m o 0,00 m (a confine): non sono ammesse distanze intermedie. Detta norma si applica anche senza accordo con il proprietario confinante.

Articolo 10. Distanze dei fabbricati dalle strade e dagli altri spazi pubblici

1. Ds (m) - Distanza dal confine stradale

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

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

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

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

1.1. Distanze minime dei fabbricati dalle strade (Ds)

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Distanza per fabbricati inclusi in piani esecutivi

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

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

La distanza minima dalle strade di locali destinati ad accessori (box e simili) è di 5,00 m, ovvero la medesima distanza valida per gli edifici principali di ogni singolo ambito, con divieto di accesso diretto dalle strade pubbliche, secondo le indicazioni del Codice della Strada.

2. Distanze degli edifici dagli altri spazi pubblici (piazze, parcheggi, giardini, ecc.)

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

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

- costruzione in aderenza con edificio esistente: è ammessa una distanza dallo spazio pubblico non inferiore a quella dell'edificio esistente;
- costruzione tra edifici esistenti (in allineamento): è ammessa una distanza determinata dalla linea retta che unisce gli spigoli degli edifici esistenti.

La suddetta norma si applica sia per gli edifici principali che per gli edifici accessori.

TITOLO V. DESTINAZIONI D'USO

Articolo 11. Definizione delle destinazioni d'uso

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

1.1. ATTIVITÀ RESIDENZIALI

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

1.2. ATTIVITÀ COMMERCIALI

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

La SV indicata nel prospetto di cui sopra è la "superficie di vendita", definita in un articolo precedente delle presenti norme.

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

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

1.3. ATTIVITÀ DIREZIONALI

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

1.4. ATTIVITÀ RICETTIVE

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

1.5. ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO

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

1.6. ATTIVITÀ PRODUTTIVE

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

1.7. STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI

Destinazioni principali	SS	Stazioni di rifornimento carburante, costituite da colonnine di distribuzione carburante, punti aria e acqua, pensiline, locale per addetti, dotate di servizio igienico
Destinazioni complementari o compatibili		- 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

1.8. ATTIVITÀ AGRICOLE

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

1.9. ATTIVITÀ ESTRATTIVE

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

1.10. ACCESSORI

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

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

2.1. Particolari indicazioni

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

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

TITOLO VI. 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 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dall'articolo 27 della LR 11 marzo 2005, n. 12.
2. Ad ogni definizione corrisponde una categoria di intervento. Negli "Ambiti residenziali del centro storico - A" e negli "Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA" individuati dal Piano delle Regole, la "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche" (Tavola 9 del PdR) indica le categorie di intervento consentite per ciascun edificio.
3. Le definizioni degli interventi sono riferite all'articolo 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12. Esse sono state articolate in modo più dettagliato, allo scopo di consentire una miglior tutela dei particolari valori storici, paesaggistici ed ambientali presenti nel tessuto storico:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria - MO
Gli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 27, comma 1, lettera a) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.
 - b) interventi di manutenzione straordinaria - MS
Gli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 27, comma 1, lettera b) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, consistono nelle opere e nelle modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.
 - c) interventi di restauro - RR
Gli interventi di restauro, di cui all'art. 27, comma 1, lettera c) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, 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, 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.
 - d) interventi di risanamento conservativo - RC
Gli interventi di risanamento conservativo, di cui all'art. 27, comma 1, lettera c) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, 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.
 - e) interventi di ristrutturazione edilizia - RE 1
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 volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Il PdR attribuisce la presente modalità di intervento alle unità edilizie prive di particolare valore architettonico, ma di impianto e con caratteristiche storiche, che non sono state, almeno recentemente, oggetto di recupero, e che si intende utilizzare con le destinazioni consentite nell'ambito interessato. Può anche trattarsi di edifici di recente costruzione e di buona qualità architettonica, anche se non perfettamente coerenti con il tessuto storico.

La presente modalità di intervento consente di recuperare gli organismi edilizi esistenti anche attraverso la loro demolizione e ricostruzione totale, ma senza modificare la posizione originaria e senza aumento del volume, della superficie coperta e del numero di piani fuori terra. È consentito l'incremento dell'altezza interna - fino a un massimo di 2,70 m di altezza media - dei locali esistenti di altezza pari o superiore a 2,40 m, con il conseguente innalzamento delle cornici di gronda. La copertura può essere oggetto di modificazioni della pendenza e della forma delle falde. Sono ammessi, infine, anche i mutamenti di destinazione d'uso, purché conformi alle norme dell'ambito urbanistico interessato.

f) interventi di sostituzione edilizia - RE 2

Gli interventi di sostituzione edilizia - RE 2 riguardano unità edilizie prive di valore storico o architettonico fin dalla loro origine a causa di un rinnovo che ne ha fortemente alterato le preesistenti caratteristiche formali, oppure riguardano edifici di recente costruzione aventi forma e caratteristiche di finitura in contrasto con il tessuto storico.

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

g) interventi di reintegrazione edilizia - RE 3

Gli interventi di reintegrazione edilizia - RE 3 riguardano le piccole costruzioni secondarie poste all'interno dei cortili (portichetti, tettoie, rustici, box e accessori in genere), normalmente estranee all'impianto originario, con caratteristiche formali, costruttive e di posizione contrastanti con l'edificio principale, gli spazi liberi e le caratteristiche del tessuto storico.

Gli interventi sono rivolti a riordinare gli spazi esterni, mediante operazioni di demolizione con ricostruzione delle unità edilizie, nel rispetto delle prescrizioni planovolumetriche e delle prescrizioni morfologiche del tessuto storico, anche con traslazione e riorganizzazione, con forma, materiali e posizione più adatte.

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

h) 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.

i) interventi di demolizione

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

Allo scopo di evitare situazioni di pericolo derivanti da strutture fatiscenti di edifici disabitati in cattivo stato di conservazione e di consentire il loro recupero in periodo successivo, si precisa che i loro volumi, anche se demoliti, saranno considerati esistenti ai fini del loro recupero edilizio ed urbanistico, fatti salvi i diritti di terzi confinanti, a condizione che la demolizione sia stata autorizzata dal Comune, dietro presentazione di accurato rilievo grafico e fotografico in scala non inferiore a 1:200.

l) 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 ed 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.

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

m) interventi di nuova costruzione e ampliamento

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

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

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

Articolo 13. Interventi di recupero dei vani e locali seminterrati esistenti

1. Per gli interventi di recupero dei locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale si dovrà fare riferimento alla LR n. 7 del 10 marzo 2017 ("Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti"), che le presenti norme recepiscono integralmente e che viene di seguito richiamata nei suoi contenuti essenziali.
2. Il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ad uso residenziale, terziario o commerciale è finalizzato ad incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera.
3. Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova, anche solo in parte, a una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
4. Il recupero dei vani e locali seminterrati è consentito a condizione che siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della LR n. 7/2017 e siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria.
5. Le opere di recupero dei vani e locali seminterrati devono conseguire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti. L'altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a 2,40 m. Qualora i locali presentino altezze interne irregolari, si considera l'altezza media, calcolata dividendo il volume della parte di vano seminterrato la cui altezza superi 1,50 m per la superficie relativa.
6. Il recupero dei vani e locali seminterrati può avvenire con o senza opere edilizie, non è mai soggetto alla preventiva adozione e approvazione di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato e non è qualificato come nuova costruzione.
7. Se conseguito con opere edilizie, il recupero comporta il preventivo ottenimento del titolo abilitativo edilizio imposto dalla legge, con riferimento alla specifica categoria d'intervento, ed è assoggettato al corrispondente regime economico-amministrativo.
8. Se conseguito senza opere edilizie, il recupero è soggetto a preventiva comunicazione al Comune, ai sensi dell'articolo 52, comma 2 della LR n. 12/2005.
9. Gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati, qualora comportino l'incremento del carico urbanistico esistente, sono assoggettati al reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale, secondo quanto disposto dal Piano dei Servizi. Qualora sia dimostrata, per mancanza di spazi adeguati, l'impossibilità a ottemperare agli obblighi di cui al presente comma è consentita la monetizzazione. Per gli interventi di recupero fino a 100 m² di superficie lorda, anche nei casi di cambio di destinazione d'uso, sono esclusi il reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale e la monetizzazione.
10. I progetti di recupero dei vani e locali seminterrati, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono sottoposti a procedura di esame di impatto paesaggistico da parte della commissione per il paesaggio di cui all'articolo 81 della LR n. 12/2005. Restano ferme le altre prescrizioni in materia imposte da norme ambientali o paesaggistiche nazionali e regionali.
11. I volumi dei vani e locali seminterrati recuperati in applicazione della LR n. 7/2017, non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità.

TITOLO VII. RISPARMIO ENERGETICO E BONIFICA – TUTELA DAL GAS RADON

Articolo 14. Risparmio energetico

1. Per la realizzazione di tutti gli interventi edilizi per i quali è prevista la consegna della ex Legge 10/91, i soggetti attuatori dovranno attenersi alle norme vigenti in materia di risparmio energetico. Con DGR n. 3868 del 17 luglio 2015, è stata aggiornata la disciplina regionale che definisce i requisiti minimi di efficienza energetica degli edifici, sia in caso di nuova costruzione che di ristrutturazione, e le modalità per calcolare il fabbisogno energetico degli edifici, con particolare riferimento al DDUO n. 2456 dell'8 marzo 2017 e al metodo di calcolo in esso contenuto (Allegato H).
2. Ai sensi dell'art. 4, comma 2bis della LR n. 31/2014, così come modificata dalla LR n. 38/2015, negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione di cui all'art. 27, comma 1, lett. b), c) e d) della LR n. 12/2005, e negli interventi di integrale sostituzione edilizia di cui al comma 1, lett. e), punto 7-bis dello stesso articolo, che consentono di raggiungere una riduzione superiore al 10% dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria previsto dalla normativa regionale, la superficie lorda di pavimento, i volumi e i rapporti di copertura dell'unità immobiliare o dell'edificio interessato dall'intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici.
3. Ai sensi dell'articolo 25, comma 4 della Legge Regionale n. 24/2006, i Comuni sono tenuti ad eseguire la diagnosi energetica dei propri edifici utilizzati come sedi di uffici.

Articolo 15. Bonifica

1. Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive o di deposito con presenza di sostanze pericolose, il proponente gli interventi di trasformazione edilizia dovrà produrre, a corredo della documentazione per la richiesta del titolo abitativo, una indagine preliminare sulla qualità del suolo e del sottosuolo per accertare la compatibilità della qualità dei suoli con la destinazione dell'ambito, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia, con particolare riferimento alle disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 152/2006.
2. Il piano di indagine preliminare dovrà essere sottoposto al parere dell'ARPA.
3. Troveranno applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale.

Articolo 16. Riduzione degli effetti del gas radon sulla salute

1. Al fine di ridurre le esposizioni al gas radon negli ambienti confinati, le "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor", emanate dalla Regione Lombardia con decreto n. 12678 del 21/12/2011, raccomandano di contenere le concentrazioni medie annue di radon negli ambienti confinati entro i valori di 200 Bq/m³, per le nuove edificazioni, e di 300 Bq/m³ per gli edifici esistenti.
2. Analoghe prescrizioni dovranno essere adottate per gli edifici soggetti a lavori di ristrutturazione o manutenzione straordinaria che coinvolgano in modo significativo le parti a contatto col terreno. Pertanto dovrà essere prevista l'adozione di semplici ed economici accorgimenti costruttivi finalizzati alla riduzione dell'ingresso del radon ed a facilitare l'installazione di sistemi di rimozione del radon che si rendessero necessari successivamente alla costruzione dell'edificio. La tipologia e la complessità degli accorgimenti dovrà tenere conto della potenziale capacità di produrre alte concentrazioni di radon del suolo considerato.
3. La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al cap. 3 delle sopra citate Linee Guida, andrà certificata dal committente, progettista e direttore lavori in fase di progetto e in fase di abitabilità.
4. Ai fini della prevenzione del rischio radon, nei luoghi di lavoro dove è obbligatoria la effettuazione delle misurazioni delle concentrazioni di gas radon come previsto dal capo III bis del D. Lgs. 230/95 e s.m.i., dovrà essere assicurato per i lavoratori il rispetto dei pertinenti limiti di esposizione.

Parte 2. ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

TITOLO I. I SISTEMI DEL TERRITORIO

Articolo 17. I sistemi del territorio

1. Il territorio comunale, al fine di una corretta disciplina delle trasformazioni urbanistiche, è stato suddiviso nei seguenti sistemi:
 - sistema dello spazio costruito;
 - sistema rurale-paesistico-ambientale;
 - sistema dei servizi, disciplinato dal Piano dei Servizi;
 - sistema della mobilità, disciplinato dal Piano dei Servizi.
2. Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica negli ambiti in cui ciascuno dei sistemi sopra elencati è stato suddiviso.

TITOLO II. SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO

Articolo 18. Suddivisione del sistema dello spazio costruito

1. Il sistema dello spazio costruito è costituito dal tessuto urbano consolidato, quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere intercluse di completamento. Al suo interno, il Piano delle Regole opera la seguente suddivisione, in base alle caratteristiche delle diverse parti della città.
2. Città consolidata
 - 2.1. Ambiti del centro storico
 - Ambiti residenziali del centro storico - A;
 - Ambiti residenziali del centro storico da riqualificare - RIQ-R.
 - 2.2. Ambiti del tessuto consolidato
 - Ambiti residenziali - B1;
 - Ambiti residenziali dei piani attuativi conclusi - B2.
 - Ambiti commerciali - C;
 - Ambiti produttivi - D1;
 - Ambiti produttivi - D2;
 - Ambiti polifunzionali da riqualificare - RIQ-PP
3. Città da consolidare

È costituita dagli ambiti dei piani attuativi in corso, suddivisi in base alla destinazione:

 - Piani attuativi residenziali in corso (ATRic);
 - Piani attuativi produttivi in corso (ATPic).

Capo 1. AMBITI DEL CENTRO STORICO

Articolo 19. Ambiti del centro storico: criteri di individuazione e obiettivi

1. Il Piano delle Regole individua gli "Ambiti del centro storico" (nuclei di antica formazione), ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali, sulla base delle presenze indicate dalle Tavole dell'Istituto Geografico Militare (IGM) del 1890.
2. Gli ambiti del centro storico sono delimitati da un perimetro ("perimetro del centro storico e delle cascine storiche"), rappresentato graficamente nella "Carta della disciplina delle aree".
3. Zone di recupero
Gli ambiti del centro storico vengono considerati "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457.
4. Obiettivi del Piano delle Regole
Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli ambiti del centro storico sono:
 - la conservazione delle emergenze di valore storico e architettonico;
 - la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche del tessuto storico;
 - il mantenimento e la riqualificazione delle aree libere;
 - il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato.

Articolo 20. Ambiti del centro storico: edifici soggetti a vincolo monumentale

1. Gli edifici compresi nel centro storico che sono soggetti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"), non sono individuati dal PdR, ma dalla Tavola 2 del Documento di Piano ("Carta del paesaggio e dei vincoli amministrativi, paesaggistici e monumentali").
2. I vincoli monumentali individuati sono di due tipi:
 - Vincoli "ope legis" (o vincoli automatici), relativi agli edifici pubblici che sono opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risale ad oltre settant'anni (D.Lgs. n. 42/2004, art. 12, comma 1): la chiesa parrocchiale di Sant'Andrea, a Massalengo in piazza della Vittoria, e la chiesa della Natività di Maria, a Motta Vigana in via Cascina Vigana.
 - Vincoli istituiti con specifico provvedimento di tutela (D.Lgs. n. 42/2004, art. 13). Non sono presenti a Massalengo.
3. Per gli edifici vincolati si applicano, oltre a tutte le disposizioni del presente Capo, anche quelle contenute nei decreti ministeriali di vincolo.
4. Si ricorda, inoltre, che tutti gli interventi sugli edifici soggetti a vincolo monumentale devono essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. n. 42/2004.
5. La Tavola 2 del Documento di Piano ("Carta del paesaggio e dei vincoli amministrativi, paesaggistici e monumentali") individua anche i seguenti edifici e complessi edilizi che, pur non essendo vincolati, rivestono importanza storica e artistica e sono censiti nell'inventario di "Lombardia Beni Culturali":
 - chiesa della Sacra Famiglia, a Motta Vigana in via Turati;
 - oratorio dei SS. Francesco e Domenico, a Cascina Paderno (SP n. 187);
 - villa Premoli, a Massalengo in via della Chiesa;
 - tutte le cascine storiche.

Gli interventi sugli edifici sopra elencati dovranno salvaguardarne il valore storico, architettonico e artistico.

Articolo 21. Ambiti del centro storico: suddivisione

1. Gli ambiti del centro storico disciplinati nel presente Capo sono:
 - Ambiti residenziali del centro storico - A;
 - Ambiti residenziali del centro storico da riqualificare - RIQ-RGli "Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA" sono disciplinati nella successiva Sezione 6.
2. Gli ambiti per i servizi e per la mobilità interni al perimetro del centro storico sono disciplinati dal Piano dei Servizi, al quale si rimanda.

Sezione 1 Ambiti residenziali del centro storico - A

Articolo 22. Ambiti residenziali del centro storico A: definizione e destinazioni d'uso

1. Definizione

Sono le aree costituite dai nuclei storici di Massalengo e di Motta Vigana, con destinazione prevalentemente residenziale.

2. Destinazioni d'uso

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

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI (*)	V	Esercizi di vicinato		
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1.500		
	GS	Grandi strutture > mq 1.500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE (**)	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		
SERVIZI PUBBLICI	SR	Servizi pubblici residenziali		
	P	Servizi priv. di int. pubblico		
	T	Servizi tecnologici		
	M	Servizi per la mobilità		

Note (*) sulla destinazione commerciale:

- È ammesso l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato sia alimentari sia non alimentari.

Note (**) sulla destinazione ricettiva:

- Non sono ammesse le strutture per il gioco d'azzardo (sale slot, roulette, ecc.)

Articolo 23. Ambiti residenziali del centro storico A: interventi edilizi ammessi

1. Negli ambiti del centro storico sono vietate le nuove edificazioni, ad eccezione dei box, nei limiti definiti dall'Articolo 30. Sono invece ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (vedi Articolo 24) e di ampliamento (vedi Articolo 25).

Articolo 24. Ambiti residenziali del centro storico A: modalità di attuazione e modalità di intervento

1. Definizione delle categorie di intervento

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

- interventi di manutenzione ordinaria - MO;
- interventi di manutenzione straordinaria - MS;
- interventi di restauro - RR;
- interventi di risanamento conservativo - RC;
- interventi di ristrutturazione edilizia - RE 1;
- interventi di sostituzione edilizia - RE 2;
- interventi di reintegrazione edilizia - RE 3.

2. Categorie di intervento consentite sugli edifici

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

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

3. Modalità di attuazione

Le diverse categorie di intervento sono soggette alle seguenti modalità di attuazione.

3.1. Interventi attuabili con titolo abilitativo semplice (intervento edilizio diretto)

Sono attuabili con titolo abilitativo semplice gli interventi di:

- manutenzione straordinaria;
- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
- ampliamento per adeguamento igienico e funzionale, nei limiti stabiliti dall'Articolo 25;
- costruzione di autorimesse, nel rispetto dell'Articolo 30.

Tutti i suddetti interventi, tranne la manutenzione straordinaria, sono assentiti esclusivamente con permesso di costruire rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

3.2. Interventi soggetti a Piano di Recupero

Sono soggetti a Piano di Recupero gli interventi di:

- sostituzione edilizia;
- reintegrazione edilizia.

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

4. Unità minime di intervento

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

- per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria l'unità minima di intervento è libera;
- per tutti gli altri interventi, l'unità minima corrisponde all'edificio o alla porzione di edificio contraddistinti dalla campitura grafica che definisce la categoria di intervento riportata nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche", appartenente alla medesima ditta intestataria delle proprietà catastali alla data di adozione delle presenti norme.

Articolo 25. Ambiti residenziali del centro storico A: adeguamento igienico-funzionale e incentivi volumetrici

1. Adeguamento igienico-funzionale

Sono ammessi "una tantum" ampliamenti fino a 30 m² di SLP per ogni unità immobiliare esistente alla data di adozione delle presenti norme, per adeguamento igienico-tecnologico e funzionale, a condizione che l'intervento sia organicamente integrato col volume principale.

2. Incentivazione volumetrica

Al fine di ricostituire o migliorare i caratteri morfologici e architettonici dell'impianto tipologico esistente, è prevista, per gli interventi attuati mediante Piano di Recupero, un'incentivazione volumetrica del 10% del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme. Nel caso in cui tale valore fosse inferiore a 30 m² di SLP per ogni unità immobiliare esistente, è possibile raggiungere detti 30 m².

Articolo 26. Ambiti residenziali del centro storico A: 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 n. 12/2005, con le procedure ed i limiti dimensionali ivi indicati, è ammesso o non è ammesso, per gli edifici posti negli ambiti del centro storico, a seconda delle categorie di intervento sugli edifici stessi indicate dalla "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche", in base alla seguente tabella.

CATEGORIA	AMMESSO	NON AMMESSO
Restauro - RR		
Risanamento conservativo - RC		
Ristrutturazione edilizia - RE 1		
Sostituzione edilizia - RE 2		
Reintegrazione edilizia - RE 3		

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

Articolo 27. Ambiti residenziali del centro storico A: prescrizioni planovolumetriche

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

Articolo 28. Ambiti residenziali del centro storico A: prescrizioni morfologiche

1. Il presente articolo contiene le prescrizioni di carattere morfologico che devono essere osservate per tutti gli interventi negli ambiti del centro storico, indipendentemente dalla modalità di attuazione, compresi i permessi di costruire convenzionati e i piani di recupero. Nel rispetto del preminente obiettivo di conservazione delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali, gli interventi possono essere tuttavia di tipo attuale, senza obbligo di esecuzione di falsi storici.
2. Emergenze
È fatto obbligo di tutela delle emergenze puntuali più significative, che sono evidenziate nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche":

- 2.1. Androni e passi carrai, percorsi e passaggi da mantenere
È vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza.
- 2.2. Cappellette, edicole e pitture votive
Le cappellette, le edicole e le pitture votive devono essere rigorosamente conservate. Sono ammessi solo interventi di restauro e di consolidamento. È consentita l'eventuale rimozione delle pitture, con la tecnica dello "strappo", e la successiva collocazione nella posizione originaria, nel caso di interventi di consolidamento delle pareti in cui sono sistemate.
- 2.3. Archi e portali
Gli archi ed i portali presenti devono essere rigorosamente conservati, con solo interventi di restauro e di consolidamento.
- 2.4. Portici
I portici dovranno essere rigorosamente mantenuti e salvaguardati.
3. Prescrizioni morfologiche generali
- 3.1. Cortine stradali
Per ogni tipo di intervento è obbligatoria la conservazione delle cortine stradali esistenti. Nel caso di riedificazione, è fatto obbligo di curare la ricostruzione della cortina stradale, conservando o ripristinando gli allineamenti esistenti sul filo stradale, in coerenza con l'impianto del contesto urbanistico interessato.
- 3.2. Fronti edilizi
Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, è fatto obbligo di conservazione dei fronti edilizi stradali, che possono essere oggetto solo di interventi di recupero e di valorizzazione, con particolare riguardo alla posizione ed alle finiture della gronda, alle partiture architettoniche, ai fregi, alle decorazioni e ai rapporti dimensionali delle finestre e dei balconi.
- 3.3. Muri di recinzione
I muri di recinzione di impianto storico, compresi i loro portali ed i cancelli su strada, sono soggetti all'obbligo di conservazione attraverso interventi di restauro e risanamento, in quanto per la loro collocazione, giacitura e architettura costituiscono elementi fondamentali della definizione dello spazio pubblico e dell'identità del luogo.
Eventuali nuove recinzioni su strada potranno essere realizzate esclusivamente con caratteristiche di finitura analoghe a quelle tradizionali. Ove non poste in proseguimento o in sostituzione delle recinzioni tradizionali, le nuove recinzioni potranno essere realizzate con inferriate in metallo verniciato o in ferro battuto, eventualmente sovrastanti uno zoccolo in muratura intonacata o in mattoni a vista.
Sono tassativamente vietate le recinzioni in blocchi di cemento o altri manufatti di cemento prefabbricati.
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

(zoccolini, fasce marcapiano, cornici di gronda, ecc.), rivestimenti in piastrelle di ceramica lucida, pannelli e strutture a vista in lamiera, profilati metallici e simili, nonché qualsiasi materiale riflettente;

- balconi: ringhiera in ghisa o acciaio verniciati; colonnine, pilastri e traversi in intonaco, in pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di montorfano e baveno e simili) o in mattoni a vista di tipo vecchio;
- serramenti delle finestre e delle porte esterne: 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 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 0,50 x 1,00).

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. A tal fine, il soggetto che interverrà per primo su una porzione di edificio dovrà presentare un "piano di coordinamento" degli interventi da realizzare sull'edificio nel suo insieme.

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

4.1. Parti strutturali

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

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

4.2. Parti non strutturali

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

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

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

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

Il restauro di elementi o parti di elementi architettonici in pietra come lesene, capitelli, bancali, mensole, cornici, deve essere effettuato con le più aggiornate tecnologie. Solo in caso di

irrecuperabilità si potrà procedere a sostituzioni parziali o totali con pietra dello stesso tipo. In tali casi gli elementi antichi dovranno essere rimossi e conservati all'interno dell'edificio di pertinenza.

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

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

5. Prescrizioni morfologiche particolari per interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e reintegrazione edilizia

5.1. Interventi che non prevedono la demolizione di edifici

Dovranno essere valorizzati gli aspetti architettonici mediante:

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

5.2. Interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica

Dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni architettoniche compositive:

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

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

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

Articolo 29. Ambiti residenziali del centro storico A: aree libere

1. Interventi relativi alle aree libere da sistemare

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

2. Tutela delle aree verdi

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

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

3. Tutela delle pavimentazioni

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

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

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

Articolo 30. Ambiti residenziali del centro storico A: parcheggi privati

1. Anche nel tessuto storico valgono gli obblighi di dotazione di parcheggio privato (aperto o coperto) disposti dall'Articolo 5 delle presenti norme, per qualsiasi intervento che preveda il cambio di destinazione d'uso, o la suddivisione di un'unità abitativa in più unità abitative.
2. Nel tessuto storico è consentita la realizzazione di parcheggi privati (aperti o coperti), secondo quanto disposto dall'Articolo 5 delle presenti norme.
3. I parcheggi coperti devono essere reperiti, di norma, al piano terreno degli edifici, ovvero ricavati attraverso il recupero degli edifici esistenti. Se ciò non fosse tecnicamente possibile, e se i piani terreni esistenti non fossero destinati a funzioni accessorie alla data di adozione delle presenti norme, i suddetti spazi potranno essere realizzati o completamente interrati (con rampe a cielo aperto ben armonizzate con le costruzioni esistenti e con gli spazi liberi circostanti) o in costruzione autonoma.
4. In quest'ultimo caso, i parcheggi coperti dovranno essere addossati all'edificio principale o a confine, se tecnicamente possibile, nel rispetto delle norme generali sulle autorimesse e altri locali accessori, con l'uso dei materiali prescritti per il tessuto storico. È consentito un rapporto di copertura massimo del 60%.
5. La costruzione di parcheggi coperti non realizzati al piano terreno degli edifici esistenti è assentita esclusivamente con permesso di costruire rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale.
6. In ogni caso, in considerazione delle prioritarie esigenze di salvaguardia architettonica del tessuto storico, la realizzazione dei parcheggi di pertinenza non deve provocare la demolizione dei portoni esistenti, la deformazione degli androni di ingresso alle corti, la realizzazione di nuove aperture incoerenti con la tipologia dell'edificio.

Sezione 2 Ambiti residenziali del centro storico da riqualificare - RIQ-R

Articolo 31. Ambiti residenziali del centro storico da riqualificare - RIQ-R

1. Definizione e localizzazione

Si tratta di cinque complessi edilizi storici di origine rurale, situati all'interno del centro abitato e costituiti prevalentemente da edifici in cattivo stato di conservazione, abbandonati o sottoutilizzati, che si configurano a livelli diversi come potenziali situazioni di degrado paesaggistico:

- Ambito "RIQ-R 1", in via della Chiesa;
- Ambito "RIQ-R 2", in via Premoli;
- Ambito "RIQ-R 3", in via Monte Grappa;
- Ambito "RIQ-R 4", in via Cascina Vigana;
- Ambito "RIQ-R 5", lungo la Strada Provinciale n. 23.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole si pone l'obiettivo di riqualificare i complessi edilizi in esame, attraverso l'esecuzione di interventi di recupero degli edifici esistenti con destinazione prevalentemente residenziale, nel rispetto dei caratteri connotativi e degli elementi tipologici del tessuto storico.

3. Destinazioni d'uso

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

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI (*)	V	Esercizi di vicinato		
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1.500		
	GS	Grandi strutture > mq 1.500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE (**)	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		
SERVIZI PUBBLICI	SR	Servizi pubblici residenziali		
	P	Servizi priv. di int. pubblico		
	T	Servizi tecnologici		
	M	Servizi per la mobilità		

Note (*) sulla destinazione commerciale:

- È ammesso l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato sia alimentari sia non alimentari.

Note (**) sulla destinazione ricettiva:

- Non sono ammesse le strutture per il gioco d'azzardo (sale slot, roulette, ecc.)

4. Interventi edilizi ammessi

Negli ambiti in oggetto, che fanno parte del tessuto storico, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- interventi di recupero degli edifici esistenti, nel rispetto delle categorie di intervento indicate dalla Tavola 9 del Piano delle Regole;
- interventi di ampliamento per adeguamento igienico e funzionale, in base all'Articolo 25;
- nuova costruzione di edifici accessori (box e simili), in base all'Articolo 30.

5. Modalità di attuazione

Le diverse categorie di intervento sono soggette alle seguenti modalità di attuazione.

5.1. Interventi attuabili con titolo abilitativo semplice (intervento edilizio diretto)

Sono attuabili con titolo abilitativo semplice gli interventi di:

- manutenzione straordinaria;
- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
- ampliamento per adeguamento igienico e funzionale;
- costruzione di autorimesse.

5.2. Interventi soggetti a Piano di Recupero

Sono soggetti a Piano di Recupero gli interventi di:

- sostituzione edilizia;
- reintegrazione edilizia.

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.

In conformità all'articolo 14, comma 1-bis della LR n. 12/2005, il Piano di Recupero può essere sostituito da un Permesso di Costruire Convenzionato, a discrezione del proponente.

6. Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

Qualora un ambito appartenga a più proprietari, esso potrà essere suddiviso in sub-ambiti corrispondenti a ciascuna proprietà, allo scopo di realizzare gli interventi edilizi in tempi successivi.

La ripartizione in sub-ambiti è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- la forma o la dimensione di ciascun sub-ambito non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito urbanistico, con particolare riferimento alla viabilità di accesso e di uscita;
- le opere pubbliche da realizzare in ciascun sub-ambito devono avere autonomia funzionale e risultare fruibili anche prima dell'attuazione degli altri sub-ambiti;
- gli impegni e le possibilità edificatorie devono essere ripartiti in misura proporzionale ad ogni sub-ambito.

7. Prescrizioni planovolumetriche e morfologiche, recupero dei sottotetti

Trattandosi di ambiti che fanno parte del tessuto storico, gli interventi edilizi dovranno rispettare le prescrizioni planovolumetriche dell'Articolo 27, le prescrizioni morfologiche dell'Articolo 28 e le condizioni per il recupero dei sottotetti esistenti di cui all'Articolo 26.

8. Piani di recupero: aree per servizi pubblici

Negli ambiti in oggetto, in caso di interventi attuati con Piano di Recupero (o Permesso di Costruire Convenzionato), dovrà essere garantita un'adeguata dotazione di aree servizi pubblici.

Per l'ambito RIQ-R 2 di via Premoli, le aree da destinare a servizi pubblici sono individuate graficamente nella cartografia di piano: si tratta del parcheggio di progetto identificato con la sigla "d1.2" nella Tavola 12 del Piano dei Servizi.

Per tutti gli altri ambiti, dovranno essere rispettate le seguenti dotazioni parametriche minime, rapportate alle diverse destinazioni.

8.1. Aree per servizi pubblici: destinazione residenziale (150 m³/ab)

Dotazione complessiva: 26,50 m²/ab

Cessione minima: 12,00 m²/ab, da dividere in aree a parcheggio e a verde attrezzato, in base alle esigenze del caso

Monetizzazione massima: 14,50 m²/ab

8.2. Aree per servizi pubblici: destinazione artigianale/produttiva

Dotazione complessiva: 10% della SLP produttiva di progetto

Cessione minima: 5% della SLP produttiva di progetto, da dividere in aree a parcheggio e a verde attrezzato, in base alle esigenze del caso

Monetizzazione massima: 5% della SLP produttiva di progetto

8.3. Aree per servizi pubblici: destinazione commerciale, direzionale e terziaria

Dotazione complessiva: 100% della SLP di progetto

Cessione minima: 50% della SLP di progetto, da destinare a parcheggio

Monetizzazione massima: 50% della SLP di progetto

Nel caso in cui non fosse tecnicamente possibile il loro reperimento, le aree per servizi da cedere sopra indicate potranno essere monetizzate in tutto o in parte, previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale.

(Articolo modificato in fase di controdeduzione alle osservazioni)

Capo 2. AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO

Articolo 32. Ambiti residenziali - B1

1. Definizione

Sono gli ambiti consolidati occupati da insediamenti prevalentemente residenziali, nel capoluogo di Massalengo e nella frazione di Motta Vigana.

2. Zone di recupero

Gli ambiti residenziali - B1 sono considerati "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'articolo 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457.

3. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole sono:

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

4. Destinazioni d'uso

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

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI (*)	V	Esercizi di vicinato		
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1.500		
	GS	Grandi strutture > mq 1.500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE (**)	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		
SERVIZI PUBBLICI (disciplinati dal Piano dei Servizi)	SR	Servizi pubblici residenziali		
	P	Servizi priv. di int. pubblico		
	T	Servizi tecnologici		
	M	Servizi per la mobilità		

Note (*) sulla destinazione commerciale:

- È ammesso l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato sia alimentari sia non alimentari.

Note (**) sulla destinazione ricettiva:

- Non sono ammesse le strutture per il gioco d'azzardo (sale slot, roulette, ecc.)

5. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

6. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti.

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

If	=	il valore maggiore tra la densità esistente e 1,50 m ³ /m ²
He	=	il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni massimo 9,50 m
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	=	minimo 5,00 m; sono ammesse distanze inferiori in caso di allineamenti esistenti lungo le strade
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	60%
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, ricostruzione o ampliamento

7. Ampliamenti "una tantum"

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

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, dai confini e dell'altezza, interventi di ampliamento fino a un massimo di 30 m² di SLP per ogni unità immobiliare esistente alla data di adozione delle presenti norme, a condizione che l'ampliamento sia organicamente integrato con il volume principale.

8. Salvaguardia del verde privato

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

Articolo 33. Ambiti residenziali - B1: recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR n. 12/2005, con le procedure e i limiti dimensionali ivi indicati, è ammesso limitatamente agli edifici destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva e solo per i sottotetti esistenti che siano posti al piano immediatamente sottostante un tetto a falda inclinata, siano praticabili e abbiano altezza interna media non inferiore a 1,50 m.
2. 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 e un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari.
Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, di assolvere tale obbligo, le aree a parcheggio potranno essere monetizzate.
I parcheggi pertinenziali dovranno essere collocati entro un raggio massimo di 100 m dall'edificio oggetto di recupero del sottotetto.

Articolo 34. Ambiti residenziali dei piani attuativi conclusi - B2

1. Definizione

Sono gli ambiti consolidati che derivano dal recente completamento di piani di lottizzazione residenziali.

2. Zone di recupero

Gli ambiti residenziali - B2 sono considerati "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'articolo 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457.

3. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole sono:

- la conferma dei volumi esistenti;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici, secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi.

4. Destinazioni d'uso

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

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI (*)	V	Esercizi di vicinato		
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1.500		
	GS	Grandi strutture > mq 1.500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE (**)	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		
SERVIZI PUBBLICI (disciplinati dal Piano dei Servizi)	SR	Servizi pubblici residenziali		
	P	Servizi priv. di int. pubblico		
	T	Servizi tecnologici		
	M	Servizi per la mobilità		

Note (*) sulla destinazione commerciale:

- È ammesso l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato sia alimentari sia non alimentari.

Note (**) sulla destinazione ricettiva:

- Non sono ammesse le strutture per il gioco d'azzardo (sale slot, roulette, ecc.).

5. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

6. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Negli ambiti in oggetto, edificati di recente, non sono ammessi incrementi di superficie lorda di pavimento (SLP).

Sono pertanto consentiti:

- gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia degli edifici esistenti;
- gli interventi di recupero dei sottotetti di cui al successivo Articolo 35;
- interventi di nuova costruzione di manufatti accessori (box e simili), a condizione che siano esclusi dal calcolo della SLP in base all'Articolo 7, comma 3 delle presenti norme.

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

If	=	pari alla densità esistente
He	=	9,50 m
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	=	minimo 5,00 m; sono ammesse distanze inferiori in caso di allineamenti esistenti lungo le strade
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	60%
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, ricostruzione o ampliamento

7. Salvaguardia del verde privato

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

8. Lotti liberi negli ambiti dei piani attuativi conclusi

Negli ambiti in oggetto, la "Carta della disciplina delle aree" individua graficamente i lotti edificabili rimasti liberi. Tali lotti potranno essere edificati, con intervento edilizio diretto, in base agli indici e ai parametri stabiliti dal progetto del piano attuativo. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione al servizio del piano attuativo non fossero state completate, l'edificazione nei lotti liberi potrà essere subordinata all'esecuzione di tali opere da parte dei privati, secondo modalità indicate da un'apposita convenzione urbanistica: in questo caso, gli interventi sono soggetti a permesso di costruire convenzionato.

Articolo 35. Ambiti residenziali - B2: recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR n. 12/2005, con le procedure e i limiti dimensionali ivi indicati, è ammesso limitatamente agli edifici destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva e solo per i sottotetti esistenti che siano posti al piano immediatamente sottostante un tetto a falda inclinata, siano praticabili e abbiano altezza interna media non inferiore a 1,50 m.
2. 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 e un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari.
Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, di assolvere tale obbligo, le aree a parcheggio potranno essere monetizzate.
I parcheggi pertinenziali dovranno essere collocati entro un raggio massimo di 100 m dall'edificio oggetto di recupero del sottotetto.

Articolo 36. Ambiti commerciali - C

1. Definizione

Gli ambiti in oggetto individuano le attività commerciali consolidate nel capoluogo di Massalengo, all'incrocio tra via Premoli e via Gramsci.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

- il mantenimento e il potenziamento delle attività commerciali in atto;
- il recupero di eventuali attività commerciali dismesse;
- la riqualificazione del sistema delle infrastrutture e degli spazi pubblici.

3. Destinazioni d'uso

Oltre al proseguimento delle attività commerciali in atto, sono consentite tutte le destinazioni d'uso indicate come "ammesse" dalla seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSE	NON AMMESSE
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI (*)	V	Esercizi di vicinato		
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1.500		
	GS	Grandi strutture > mq 1.500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		
SERVIZI PUBBLICI (disciplinati dal Piano dei Servizi)	SR	Servizi pubblici residenziali		
	P	Servizi priv. di int. pubblico		
	T	Servizi tecnologici		
	M	Servizi per la mobilità		

Note (*) sulla destinazione commerciale:

- sono ammessi insediamenti commerciali sia alimentari sia non alimentari.

4. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

5. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Si persegue l'obiettivo di conservazione delle SLP esistenti.

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

Uf	=	il valore maggiore tra la densità esistente e 0,50 m ² /m ²
He	=	12,50 m
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m

Ds	=	minimo 5,00 m; sono ammesse distanze inferiori in caso di allineamenti esistenti lungo le strade
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	60%
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, ricostruzione o ampliamento

6. Ampliamenti "una tantum"

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 edilizia.

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, dai confini e dell'altezza, interventi di ampliamento fino a un massimo di 40 m² di SLP per ogni attività esistente alla data di adozione delle presenti norme.

Articolo 37. Ambiti commerciali - C: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR n. 12/2005, con le procedure e i limiti dimensionali ivi indicati, è ammesso limitatamente agli edifici destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva e solo per i sottotetti esistenti che siano posti al piano immediatamente sottostante un tetto a falda inclinata, siano praticabili e abbiano altezza interna media non inferiore a 1,50 m.
2. 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 e un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, di assolvere tale obbligo, le aree a parcheggio potranno essere monetizzate.

I parcheggi pertinenziali dovranno essere collocati entro un raggio massimo di 100 m dall'edificio oggetto di recupero del sottotetto.

Articolo 38. Ambiti produttivi - D1

1. Definizione

Gli ambiti in oggetto individuano la parte più lontana dal centro abitato del polo artigianale-produttivo di Massalengo (via Strada Longa, via delle Industrie, via dell'Artigianato, Località Priora, ecc.).

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

- il mantenimento ed il potenziamento delle attività produttive in atto;
- il recupero di eventuali attività produttive dismesse;
- la riqualificazione del sistema delle infrastrutture e degli spazi pubblici;
- il corretto inserimento paesaggistico dei complessi industriali.

3. Destinazioni d'uso

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

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSE	NON AMMESSE
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI (*)	V	Esercizi di vicinato		
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1.500		
	GS	Grandi strutture > mq 1.500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		
SERVIZI PUBBLICI (disciplinati dal Piano dei Servizi)	SR	Servizi pubblici residenziali		
	P	Servizi priv. di int. pubblico		
	T	Servizi tecnologici		
	M	Servizi per la mobilità		

Note (*) sulla destinazione commerciale:

- sono ammessi insediamenti commerciali sia alimentari sia non alimentari.

Note (**) sulla destinazione produttiva:

- non sono ammesse attività legate al trattamento e al recupero dei rifiuti.

4. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

5. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Si persegue l'obiettivo di conservazione delle SLP esistenti.

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

Uf	=	il valore maggiore tra la densità esistente e 0,50 m ² /m ²
He	=	12,50 m, escluse le torri di lavorazione, i serbatoi, ecc. che potranno avere altezze maggiori
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	=	minimo 5,00 m; sono ammesse distanze inferiori in caso di allineamenti esistenti lungo le strade
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	80%
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, ricostruzione o ampliamento

6. Ampliamenti "una tantum"

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

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, dai confini e dell'altezza, interventi di ampliamento fino a un massimo di 30 m² di SLP per ogni attività esistente alla data di adozione delle presenti norme.

7. Prescrizioni per gli ambiti produttivi confinanti con ambiti residenziali

In caso di interventi di nuova costruzione o ampliamento di edifici adibiti ad attività produttive situati in lotti confinanti con ambiti residenziali, i soggetti attuatori degli interventi sono tenuti a mettere a dimora uno o più filari di alberi, in un numero di esemplari da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale, lungo il confine tra il lotto oggetto di intervento e i lotti residenziali limitrofi, al fine di evitare che si verifichino situazioni di incompatibilità.

Articolo 39. Ambiti produttivi - D1: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR n. 12/2005, con le procedure e i limiti dimensionali ivi indicati, è ammesso limitatamente agli edifici destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva e solo per i sottotetti esistenti che siano posti al piano immediatamente sottostante un tetto a falda inclinata, siano praticabili e abbiano altezza interna media non inferiore a 1,50 m.
2. 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 e un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, di assolvere tale obbligo, le aree a parcheggio potranno essere monetizzate.

I parcheggi pertinenziali dovranno essere collocati entro un raggio massimo di 100 m dall'edificio oggetto di recupero del sottotetto.

Articolo 40. Ambiti produttivi - D2

1. Definizione

Gli ambiti in oggetto individuano la parte più vicina al centro abitato del polo artigianale-produttivo di Massalengo.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

- il mantenimento ed il potenziamento delle attività produttive in atto;
- la compatibilità delle attività produttive con gli ambiti residenziali limitrofi;
- il recupero di eventuali attività produttive dismesse;
- la riqualificazione del sistema delle infrastrutture e degli spazi pubblici;
- il corretto inserimento paesaggistico dei complessi industriali.

3. Destinazioni d'uso

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

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSE	NON AMMESSE
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI (*)	V	Esercizi di vicinato		
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1.500		
	GS	Grandi strutture > mq 1.500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		
SERVIZI PUBBLICI (disciplinati dal Piano dei Servizi)	SR	Servizi pubblici residenziali		
	P	Servizi priv. di int. pubblico		
	T	Servizi tecnologici		
	M	Servizi per la mobilità		

Note (*) sulla destinazione commerciale:

- sono ammessi insediamenti commerciali sia alimentari sia non alimentari.

Note (**) sulla destinazione produttiva:

- non sono ammesse attività legate al trattamento e al recupero dei rifiuti;
- non sono ammesse nuove attività di logistica.

4. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

5. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Si persegue l'obiettivo di conservazione delle SLP esistenti.

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

Uf	=	il valore maggiore tra la densità esistente e 0,50 m ² /m ²
He	=	12,50 m, escluse le torri di lavorazione, i serbatoi, ecc. che potranno avere altezze maggiori
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	=	minimo 5,00 m; sono ammesse distanze inferiori in caso di allineamenti esistenti lungo le strade
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	80%
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, ricostruzione o ampliamento

6. Ampliamenti "una tantum"

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

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, dai confini e dell'altezza, interventi di ampliamento fino a un massimo di 30 m² di SLP per ogni attività esistente alla data di adozione delle presenti norme.

7. Prescrizioni per gli ambiti produttivi confinanti con ambiti residenziali

In caso di interventi di nuova costruzione o ampliamento di edifici adibiti ad attività produttive situati in lotti confinanti con ambiti residenziali, i soggetti attuatori degli interventi sono tenuti a mettere a dimora uno o più filari di alberi, in un numero di esemplari da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale, lungo il confine tra il lotto oggetto di intervento e i lotti residenziali limitrofi, al fine di evitare che si verifichino situazioni di incompatibilità.

Articolo 41. Ambiti produttivi - D2: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR n. 12/2005, con le procedure e i limiti dimensionali ivi indicati, è ammesso limitatamente agli edifici destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva e solo per i sottotetti esistenti che siano posti al piano immediatamente sottostante un tetto a falda inclinata, siano praticabili e abbiano altezza interna media non inferiore a 1,50 m.

2. 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 e un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, di assolvere tale obbligo, le aree a parcheggio potranno essere monetizzate.

I parcheggi pertinenziali dovranno essere collocati entro un raggio massimo di 100 m dall'edificio oggetto di recupero del sottotetto.

Articolo 42. Ambiti polifunzionali da riqualificare - RIQ-PP

1. Definizione e localizzazione

Si tratta di cinque ambiti urbanistici del tessuto consolidato, occupati da attività artigianali/produktive dismesse, che rappresentano potenziali situazioni di degrado paesaggistico:

- Ambito RIQ-PP 1, a nord del capoluogo, in Località Piora (ex mangimificio "Madital");
- Ambito RIQ-PP 2, a nord del capoluogo, in Località Piora;
- Ambito RIQ-PP 3, a nord del capoluogo, in Località Piora;
- Ambito RIQ-PP 4, in via Cascina Vigana (ex lanificio "Raffaello");
- Ambito RIQ-PP 5, a Motta Vigana, in via Braglia.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

L'obiettivo del Piano delle Regole è la riqualificazione degli ambiti urbanistici in oggetto, attraverso la presentazione di un Piano di Recupero che preveda la riorganizzazione dei complessi edilizi, anche con totale demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, e l'insediamento di nuove attività polifunzionali compatibili con il contesto urbano, accompagnate da un'adeguata dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

3. Modalità di attuazione

Gli interventi si attuano tramite Piano di Recupero, la cui convenzione, approvata dalla Giunta Comunale, dovrà contenere:

- il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, corredato da computo metrico estimativo;
- l'impegno dei privati a realizzare direttamente le suddette opere a scomuto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e a cedere al Comune o asservire all'uso pubblico le relative aree;
- le opportune garanzie fideiussorie.

In conformità all'articolo 14, comma 1-bis della LR n. 12/2005, il Piano di Recupero può essere sostituito da un Permesso di Costruire Convenzionato, a discrezione del proponente.

4. Possibilità di suddivisione in sub-ambiti

Qualora un ambito appartenga a più proprietari, esso potrà essere suddiviso in sub-ambiti corrispondenti a ciascuna proprietà, allo scopo di realizzare gli interventi edilizi in tempi successivi.

La ripartizione in sub-ambiti è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- la forma o la dimensione di ciascun sub-ambito non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito urbanistico, con particolare riferimento alla viabilità di accesso e di uscita;
- le opere pubbliche da realizzare in ciascun sub-ambito devono avere autonomia funzionale e risultare fruibili anche prima dell'attuazione degli altri sub-ambiti;
- gli impegni e le possibilità edificatorie devono essere ripartiti in misura proporzionale ad ogni sub-ambito.

5. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Il progetto del piano di recupero dovrà rispettare i seguenti indici e parametri urbanistici:

Ut	=	il valore maggiore tra la densità esistente e 0,50 m ² /m ²
He	=	9,50 m per gli edifici residenziali; 12,50 m per le altre destinazioni, escluse le torri di lavorazione, i serbatoi, ecc. che potranno avere altezze maggiori
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	=	minimo 5,00 m; sono ammesse distanze inferiori in caso di allineamenti esistenti lungo le strade
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	80% della superficie territoriale
Ro	=	80% della superficie territoriale
Af	=	20% della superficie territoriale
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

Il rapporto di copertura Rc nei singoli lotti e le distanze interne Ds e Dc saranno fissati dal piano di recupero.

6. Destinazioni d'uso

In tutti e cinque gli ambiti urbanistici in oggetto sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- esercizi commerciali, alimentari e non alimentari, fino alla media distribuzione di vendita MS2-CC2 (1.500 m²);

- attività direzionali (D1, D2, D3);
- attività ricettive (RI1, RI2, RI3);
- attività artigianali di servizio (AS);
- attività produttive (AP 1, AP 2), con l'eccezione delle attività legate al trattamento e al recupero dei rifiuti, che sono vietate in tutto il territorio comunale.

Negli ambiti RIQ-PP 4 e RIQ-PP 5, che si trovano all'interno del centro abitato e confinano con lotti residenziali già edificati, è ammessa anche la destinazione residenziale (R1), mentre non sono ammesse le attività di logistica.

Infine, negli ambiti RIQ-PP 1, RIQ-PP 2 e RIQ-PP 3 è consentito anche l'insediamento di esercizi commerciali di grande distribuzione GS (superficie di vendita superiore a 1.500 m²), alimentari e non alimentari, attraverso la procedura di cui all'articolo 9 del D.Lgs. n. 114 del 31-03-1998 e s.m.i.

7. Aree per servizi pubblici

I piani di recupero dovranno prevedere la seguente dotazione di aree per servizi pubblici o ad uso pubblico, rapportata alle diverse destinazioni d'uso.

7.1. Aree per servizi pubblici: destinazione residenziale (150 m³/ab)

Dotazione complessiva: 26,50 m²/ab

Cessione minima: 12,00 m²/ab, da dividere in aree a parcheggio e a verde attrezzato, in base alle esigenze del caso

Monetizzazione massima: 15,40 m²/ab

7.2. Aree per servizi pubblici: destinazione artigianale/produttiva

Dotazione complessiva: 10% della SLP produttiva di progetto

Cessione minima: 5% della SLP produttiva di progetto, da dividere in aree a parcheggio e a verde attrezzato, in base alle esigenze del caso

Monetizzazione massima: 5% della SLP produttiva di progetto

7.3. Aree per servizi pubblici: destinazione commerciale, direzionale e terziaria

Dotazione complessiva: 100% della SLP di progetto

Cessione minima: 50% della SLP di progetto, da destinare a parcheggio

Monetizzazione massima: 50% della SLP di progetto

8. Viabilità di accesso

In tutti gli ambiti, i soggetti attuatori degli interventi dovranno realizzare, a propria cura e spese, le opere viabilistiche necessarie per assicurare un adeguato accesso ai nuovi insediamenti; in particolare, l'accesso agli ambiti RIQ-PP 4 e RIQ-PP 5 dovrà avvenire tramite una nuova viabilità collegata alla strada tangenziale di progetto in variante alla SP n. 23.

(Articolo modificato in fase di controdeduzione alle osservazioni)

Capo 3. CITTÀ DA CONSOLIDARE

Articolo 43. Ambiti dei piani attuativi in corso

1. Definizione e suddivisione

Sono le aree interessate da piani attuativi già adottati e/o approvati alla data di adozione delle presenti norme.

Sono così suddivisi:

- piani attuativi residenziali in corso - ATRic;
- piani attuativi produttivi in corso - ATPic.

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 e i parametri e le destinazioni d'uso dello strumento urbanistico (PRG o PGT) 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 dello strumento urbanistico in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.

Le suddette disposizioni si applicano anche a tutti gli altri eventuali ambiti interessati da piani attuativi già adottati e approvati, pur se non esplicitamente individuati nella cartografia di piano.

Nel caso in cui la convenzione di un piano attuativo scada senza che siano state iniziate o terminate le opere da essa previste, l'esecuzione o l'ultimazione di tali opere è subordinata all'approvazione di un nuovo piano attuativo da parte della Giunta Comunale, secondo la procedura dell'articolo 14 della LR n. 12/2005. Il nuovo piano attuativo dovrà essere redatto in conformità agli indici e ai parametri stabiliti dallo strumento urbanistico in attuazione del quale fu approvato il piano attuativo originario.

3. Destinazione urbanistica dopo la conclusione dei piani attuativi

Agli ambiti in oggetto, dopo la conclusione dei piani attuativi, ossia dopo la completa attuazione di tutti gli interventi pubblici e privati ivi previsti e i relativi collaudi, saranno attribuite le seguenti destinazioni urbanistiche:

- gli ambiti "ATRic" diventeranno "Ambiti residenziali dei piani attuativi conclusi - B2", disciplinati dall'Articolo 34;
- gli ambiti "ATPic" diventeranno "Ambiti produttivi - D1", disciplinati dall'Articolo 38.

Articolo 44. Ambiti dei piani attuativi in atto: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

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

TITOLO III. SISTEMA DEI SERVIZI

Articolo 45. Ambiti dei servizi esistenti e di progetto

1. Definizione

Gli ambiti per servizi sono le aree destinate a servizi pubblici, di interesse pubblico e di interesse generale, esistenti e di nuova previsione.

2. Disciplina urbanistica

Gli ambiti per servizi sono individuati nella "Carta dei servizi esistenti e di progetto" del PGT (Tavola 12) e disciplinati dal Piano dei Servizi, al quale si rimanda.

TITOLO IV. SISTEMA RURALE PAESISTICO AMBIENTALE

Capo 4. AMBITI AGRICOLI

Sezione 3 Ambiti agricoli: norme generali, forme e materiali, allevamenti

Articolo 46. Ambiti agricoli: norme generali

1. Definizione

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

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

Gli ambiti agricoli sono stati così suddivisi:

- Ambiti agricoli normali - E;
- Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale (RER) di 1° livello - E1;
- Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale (RER) di 2° livello - E2;
- Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA;
- Ambiti agricoli di frangia urbana.

Sono poi contraddistinti con il segno grafico di asterisco gli "Edifici non adibiti ad usi agricoli", disciplinati a parte.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

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

3. Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio

In considerazione delle finalità di tutela, in tutte gli ambiti agricoli valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

- 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 dovrà essere salvaguardato;
- i filari e le macchie boschive lungo i corsi d'acqua, il ciglio dei campi, la viabilità rurale dovranno essere mantenuti.

4. Presupposti soggettivi e oggettivi

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

5. Modalità di attuazione degli interventi

Negli ambiti agricoli, gli interventi edificatori sono assentiti con:

- Nuove costruzioni: permesso di costruire;
- Ampliamenti ed interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente: segnalazione certificata di inizio attività, o altro titolo equipollente.

6. Destinazioni d'uso

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

La tabella non si applica agli "Edifici non adibiti ad usi agricoli", per i quali le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse sono dettagliate all'Articolo 51.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI (*)	V	Esercizi di vicinato		
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1.500		
	GS	Grandi strutture > mq 1.500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO (**)	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		
SERVIZI PUBBLICI (disciplinati dal Piano dei Servizi)	SR	Servizi pubblici residenziali		
	P	Servizi priv. di int. pubblico		
	T	Servizi tecnologici		
	M	Servizi per la mobilità		

Nota (*) sulla destinazione commerciale:

- Gli esercizi commerciali di vicinato sono ammessi solo se inerenti l'attività agricola svolta.

Nota (**) sulle stazioni di servizio:

- Le stazioni di servizio sono ammesse solo entro i "limiti di rispetto stradale" di cui all'Articolo 74.

7. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

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

If	=	a)	0,06 m ³ /m ² su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata solo per imprenditori già insediati sul territorio comunale all'adozione del presente strumento
	=	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	=		9,50 m
SPp	=		1 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione o ampliamento

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

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 fisse
He	=	a)	7,50 m per i fabbricati
	=	b)	18,00 m per serbatoi, silos e simili
SPp	=		1 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione o ampliamento

7.3. Per tutti gli interventi:

Dc	=	He/2 con un minimo di 5,00 m
Df	=	Altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Ds	=	5,00 m per le strade di servizio ai fondi agricoli, salvo il mantenimento degli allineamenti esistenti. La distanza minima di 5,00 m dovrà essere rispettata anche per le nuove recinzioni, ove ammesse

8. Gli indici If e Rc di cui ai commi 7.1 e 7.2 si applicano alla superficie complessiva di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda agricola, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini (LR 12/2005, art. 59, comma 5). La superficie aziendale minima è di 15.000 m², anche in porzioni non contigue e dislocate nei comuni contermini; la superficie minima del lotto da edificare è di 5.000 m².
9. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, gli indici If e Rc di cui ai commi 7.1 e 7.2 sono incrementati del 20 per cento (LR 12/2005, art. 59, comma 4-bis).
10. Gli indici Rc di cui al comma 7.2 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva dell'azienda agricola (LR 12/2005, art. 59, comma 7).
11. Priorità del recupero di edifici esistenti per la destinazione residenziale (LR 12/2005, art. 59, comma 2)
Al fine di salvaguardare la continuità e la compattezza del territorio agricolo ineditato, si prescrive che le edificazioni destinate alla residenza dei coltivatori siano prioritariamente ricavate attraverso il recupero degli edifici esistenti; ove dimostrata l'impossibilità di ricavare sufficienti spazi residenziali all'interno degli edifici esistenti, le nuove edificazioni saranno realizzate preferibilmente in prossimità dei complessi rurali esistenti.

Articolo 47. Ambiti agricoli: prescrizioni sulla forma e sui materiali

1. Allo scopo di salvaguardare le caratteristiche urbanistiche ed ambientali della zona, gli edifici dovranno essere progettati in maniera rispettosa dell'ambiente agricolo, inteso come sistema sia vegetazionale sia architettonico. Pertanto, nella costruzione di nuovi edifici e nel recupero di quelli esistenti (con l'eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria), fatte salve le norme più restrittive negli "Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA", in tutti gli ambiti agricoli si prescrive:
 - 1.1. Edifici residenziali (abitazioni dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda)
 - Facciate: devono essere organizzate su scansioni regolari delle aperture e su altezze interpianto di tipo tradizionale.
 - Rivestimenti esterni: devono essere in mattone a vista o in intonaco civile con i colori delle terre naturali; è in ogni caso proibito il colore bianco se non per parti limitate o decorazioni complementari.
 - Serramenti delle finestre: devono essere in legno o metallo verniciato.
 - Serramenti delle porte e dei portoni esterni, compresi quelli dei box: devono essere in legno pieno o in metallo verniciato.
 - Coperture: devono essere a falda inclinata compresa tra il 30 ed il 45%; sono ammesse coperture piane solo se sovrastanti il piano terreno o incassate nelle falde dei tetti. Il manto deve essere eseguito con coppo lombardo (tegola a canale in laterizio); sotto il manto è ammesso qualsiasi tipo di struttura e di impermeabilizzazione. Sono ammessi terrazzi-balcone incassati, cappuccine e lucernari solo se coerenti con il contesto. Comignoli e aperture devono essere di foggia tradizionale.
 - Canali di gronda: devono essere in rame o lamiera verniciata.
 - 1.2. Edifici per attrezzature e infrastrutture produttive
Possono essere "in opera" o "prefabbricati", con l'impiego per le parti a vista di forme e colori tradizionali.
 - Pareti esterne: sono ammessi i pannelli prefabbricati, purché tinteggiati nei colori delle terre naturali o con finiture a mattoni, graniglie, impasti cementizi colorati nelle medesime gamme. Sono ammesse pareti in metallo-vetro solo se in parti limitate.
 - Coperture: devono essere a falda inclinata con pendenza non inferiore al 10%, manto anche a lastre nei colori del marrone o nelle gamme della terracotta.
 - 1.3. Recinzioni
Sono consentite solo nei seguenti casi:
 - Recinzioni dei fondi agricoli: solo se previste da specifiche norme di legge in materia di allevamento e di caccia e pesca.

- Recinzioni delle costruzioni: solo se relative alle pertinenze degli edifici e necessarie per motivi di sicurezza, e comunque in proporzione non superiore a 10 mq di superficie recintata per ogni mq di superficie coperta di edifici.

Le nuove recinzioni potranno essere realizzate con:

- siepi;
- pali in legno e filo metallico;
- paletti metallici e rete metallica plastificata (con fondazione completamente interrata), privi di muretto di base fuori terra;
- staccinata in legno con pali di sostegno in legno.

Le recinzioni non potranno avere altezza superiore a 1,50 metri e dovranno essere sollevate dal terreno almeno di 10 cm, per consentire il transito degli animali selvatici. Le recinzioni lungo i percorsi esistenti (strade interpoderali, vicinali, diritti di passaggio, ecc.) dovranno essere posizionate in modo da garantire, in qualunque punto, larghezza minima del percorso di 6,00 m, allo scopo di consentire la circolazione dei mezzi agricoli.

Sono ammessi recinti per animali da fattoria anche se non pertinenti la conduzione agricola dei fondi, a condizione che siano in legno o altri materiali adatti ai luoghi (siepi vive naturali, rete plastificata di colore verde), con altezza non superiore a 1,5 m e per un numero di capi limitato all'uso familiare.

Articolo 48. Ambiti agricoli: disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame

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

Il PGT fa proprie le distanze minime stabilite dall'articolo 3.10.7. del Regolamento Locale di Igiene della Provincia di Lodi, che sono le seguenti.

5.1. Distanze dei nuovi allevamenti dai centri edificati e dalle abitazioni isolate

Negli ambiti agricoli è consentito costruire infrastrutture per l'allevamento di bestiame (stalle, porcilaie, vasche di raccolta deiezioni, ecc.), a condizione che rispettino le seguenti distanze minime dal limite esterno delle "zone di espansione" del capoluogo e delle frazioni, così come individuate dallo strumento urbanistico vigente nel Comune:

- Allevamenti di suini, bovini per vitelli a carne bianca, avicunicoli e assimilabili (animali da pelliccia, ecc.): 400 metri;
- Allevamenti di bovini di altro tipo, equini, ovini: 200 metri.

I nuovi allevamenti, inoltre, dovranno rispettare la distanza minima di 100 metri dalle abitazioni isolate esistenti.

5.2. Distanze degli allevamenti esistenti

Gli allevamenti esistenti possono derogare alle distanze di cui sopra, a condizione che:

- siano conformi allo strumento urbanistico e al regolamento edilizio vigenti;
- rispettino le norme igienico-sanitarie e in materia di smaltimento dei liquami;
- non rechino alcun danno o molestia ai lavoratori e alla popolazione circostante.

Nel rispetto delle suddette condizioni, gli allevamenti esistenti al di fuori delle aree urbanizzate possono essere ampliati "una tantum" nella misura massima del 20% del peso animale insediato, delle strutture e dei fabbricati che costituiscono l'azienda.

5.3. Distanze delle nuove costruzioni dagli allevamenti esistenti

I nuovi edifici previsti in ambiti non agricoli (residenziali, produttivi, commerciali, ecc.) contigui ad allevamenti esistenti, e la cui destinazione d'uso comporti la presenza permanente di persone, sono soggetti al rispetto delle medesime distanze indicate dal comma 5.1.

Sezione 4 Ambiti agricoli: interventi sugli edifici esistenti e piccoli manufatti di servizio

Articolo 49. Ambiti agricoli: edifici esistenti e piccoli manufatti di servizio

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

Articolo 50. Ambiti agricoli: interventi sugli edifici esistenti destinati alla conduzione agricola

1. Interventi di recupero
Negli ambiti destinati all'agricoltura, per gli edifici esistenti aventi destinazione agricola, ma difformi rispetto agli indici e parametri urbanistici ed edilizi dell'ambito interessato, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e recupero abitativo dei sottotetti.
2. Interventi di ampliamento
Per gli stessi edifici, nel caso in cui, sulla base degli indici e parametri urbanistici ed edilizi ammessi, non sia possibile alcun aumento di SLP o aumenti inferiori a quelli di seguito indicati, sono consentiti "una tantum", nel solo rispetto della distanza dai fabbricati e dai confini e dell'altezza, interventi di ampliamento fino ad un massimo di 50 m² di superficie lorda di pavimento per la destinazione d'uso residenziale e del 20% della SLP esistente per le altre destinazioni consentite nell'ambito agricolo, riferiti ad ogni unità immobiliare esistente.
Per la destinazione d'uso residenziale, detti ampliamenti devono essere prioritariamente ottenuti mediante il recupero degli edifici adiacenti destinati ad altro uso.
3. Accessori
È consentita in entrambi i casi la realizzazione di edifici accessori.

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

1. Le norme del presente articolo si applicano agli edifici esistenti che, pur essendo situati in ambiti agricoli, non sono destinati alla conduzione agricola, per non avere mai avuto o per avere perduto il loro rapporto di pertinenza con la conduzione dei fondi. Essi sono contrassegnati in cartografia con un asterisco e identificati come "Edifici e nuclei non adibiti ad usi agricoli".
2. Si applica il presente articolo anche agli eventuali edifici non individuati in cartografia, ma che possiedono i requisiti di cui sopra, in base all'evidenza o a specifica attestazione da parte della proprietà, previa verifica dell'Ufficio Tecnico Comunale.
3. Modalità di attuazione
Gli interventi ammessi dal presente articolo si attuano con titolo abilitativo semplice.
4. Edifici residenziali
Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

4.1. Edifici residenziali: cambiamenti di destinazione d'uso consentiti

Oltre al mantenimento della destinazione residenziale in atto, sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso indicati dalla seguente tabella.

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI (*)	V	Esercizi di vicinato		
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1.500		
	GS	Grandi strutture > mq 1.500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		
SERVIZI PUBBLICI (disciplinati dal Piano dei Servizi)	SR	Servizi pubblici residenziali		
	P	Servizi priv. di int. pubblico		
	T	Servizi tecnologici		
	M	Servizi per la mobilità		

4.2. Edifici residenziali: possibilità di ampliamento

Sono consentiti "una tantum", nel solo rispetto della distanza dai fabbricati, dai confini e dell'altezza, interventi di ampliamento fino a un massimo di 30 m² di SLP per ogni unità immobiliare esistente alla data di adozione delle presenti norme.

4.3. Edifici residenziali: costruzione di manufatti accessori

È consentita "una tantum", nel rispetto della distanza dai fabbricati e dai confini, la costruzione di manufatti accessori (box e simili), in corpo autonomo fuori terra, con altezza massima Hr non superiore a 3,00 m, altezza netta interna Hi non superiore a 2,40 m e superficie massima di 1 m² ogni 10 m³ di volume dell'unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza, esistente alla data di adozione delle presenti norme.

5. Edifici non residenziali

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

5.1. Edifici non residenziali: cambiamenti di destinazione d'uso consentiti

È consentito esclusivamente il mantenimento della destinazione in atto.

5.2. Edifici non residenziali: possibilità di ampliamento

Non sono consentiti ampliamenti.

5.3. Edifici non residenziali: costruzione di manufatti accessori

È consentita "una tantum", nel rispetto della distanza dai fabbricati e dai confini, la costruzione di manufatti accessori (box e simili), in corpo autonomo fuori terra, con altezza massima Hr non superiore a 3,00 m, altezza netta interna Hi non superiore a 2,40 m e superficie massima di 1 m² ogni 10 m³ di volume dell'unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza, esistente alla data di adozione delle presenti norme.

6. L'utilizzazione residenziale o non residenziale degli edifici esistenti in ambito agricolo, così come disciplinati dal presente articolo, non deve compromettere o limitare lo svolgimento delle normali pratiche agricole, esercitate secondo le norme vigenti (irrigazione, concimazione, aratura, uso di macchinari e di motori agricoli, ecc.). Il cambio di destinazione d'uso di detti manufatti potrà essere consentito solo se essi si trovano alle distanze minime, previste dalle presenti norme, da stalle, concimaie, colture speciali (vedi Articolo 48).

Sezione 5 Ambiti agricoli normali, di supporto alla Rete Ecologica Regionale (RER) e di frangia urbana

Articolo 52. Ambiti agricoli normali - E

1. Definizione

Sono gli ambiti destinati allo svolgimento della normale attività agricola.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

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

3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi, criteri di progettazione

Negli ambiti in oggetto devono essere rispettati gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi, i criteri di progettazione e ogni altra disposizione contenuti nella Sezione 3 e nella Sezione 4 del presente Capo 4.

Articolo 53. Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale (RER) di 1° livello - E1

1. Definizione

Sono gli ambiti agricoli individuati dalla Regione come "elementi di 1° livello" della Rete Ecologica Regionale (RER), in base alla DGR n. 10962/2009.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole fa propri gli obiettivi della RER:

- la coltivazione dei terreni ed il mantenimento delle attività agricole in atto;
- la conservazione della continuità territoriale;
- il mantenimento delle zone umide residuali e del reticolo dei canali irrigui;
- la gestione della vegetazione sponale con criteri naturalistici, eventualmente facendo ricorso ad incentivi del Piano di Sviluppo Rurale (PSR);
- la conservazione e consolidamento delle piccole aree palustri residue;
- la promozione di interventi di incremento della naturalità.

3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi, criteri di progettazione

Negli ambiti in oggetto devono essere rispettati gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi, i criteri di progettazione e ogni altra disposizione contenuti nella Sezione 3 e nella Sezione 4 del presente Capo 4.

4. Compensazione naturalistica

In base agli indirizzi della citata DGR n. 10962/2009, tutti gli interventi di nuova costruzione dovranno essere accompagnati dall'esecuzione delle seguenti opere di compensazione naturalistica:

- piantumazioni di siepi e/o filari di alberi lungo almeno il 75% del perimetro esterno dell'area di intervento.

Articolo 54. Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale (RER) di 2° livello - E2

1. Definizione

Sono gli ambiti agricoli individuati dalla Regione come "elementi di 2° livello" della Rete Ecologica Regionale (RER), in base alla DGR n. 10962/2009.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole fa propri gli obiettivi della RER:

- la coltivazione dei terreni ed il mantenimento delle attività agricole in atto;
- la conservazione della continuità territoriale;
- il mantenimento delle zone umide residuali e del reticolo dei canali irrigui;
- la conservazione e consolidamento delle piccole aree palustri residue;
- la promozione di interventi di incremento della naturalità.

3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi, criteri di progettazione

Negli ambiti in oggetto devono essere rispettati gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi, i criteri di progettazione e ogni altra disposizione contenuti nella Sezione 3 e nella Sezione 4 del presente Capo 4.

4. Compensazione naturalistica

In base agli indirizzi della citata DGR n. 10962/2009, tutti gli interventi di nuova costruzione dovranno essere accompagnati dall'esecuzione delle seguenti opere di compensazione naturalistica:

- piantumazioni di siepi e/o filari di alberi lungo almeno il 50% del perimetro esterno dell'area di intervento.

Articolo 55. Ambiti agricoli di frangia urbana

1. Definizione

Sono le parti di ambiti agricoli - di tipo E, E1 ed E2 - poste ai margini dell'agglomerato urbano, che per localizzazione e conformazione non risultano idonee alla trasformazione a fini edificatori di tipo privato.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

- l'inedificabilità, ad eccezione degli edifici accessori;
- l'esercizio delle attività agricole e di tutela ambientale consentite negli ambiti urbanistici a cui si sovrappongono (ambiti agricoli E, E1, E2).

3. Edificabilità ammessa

Le aree di frangia urbana sono sottoposte a rigorosa salvaguardia, e sono inedificabili. Vi è consentita la realizzazione di autorimesse, accessori e impianti tecnologici, soggetti ad atto di vincolo pertinenziale, nei limiti di 1 m²/10 m³ dell'edificio principale, sito nell'ambito adiacente o in altro ambito a distanza non superiore a 250 m.

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

Sezione 6 Ambiti agricoli delle cascine storiche

Articolo 56. Ambiti agricoli delle cascine storiche- EA

1. Definizione

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

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

2. Obiettivi

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

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

3. Zone di recupero

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

4. Possibilità edificatorie

Sono vietate le nuove edificazioni, ad eccezione dei box, nei limiti di cui all'Articolo 63. Sono invece ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (vedi Articolo 57) di ampliamento (Articolo 58).

5. Norme generali

Fatti salvi i limiti alle possibilità edificatorie di cui al comma precedente e le eventuali disposizioni più restrittive di cui agli articoli successivi, valgono tutte le disposizioni contenute nella Sezione 3 e nella Sezione 4 del presente Capo 4.

Articolo 57. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: modalità di attuazione e modalità di intervento

1. Definizione delle categorie di intervento

La definizione delle categorie di intervento sugli edifici esistenti è dettagliata nell'Articolo 12, che contiene la seguente gerarchia, dal grado inferiore al grado superiore:

- interventi di manutenzione ordinaria - MO;
- interventi di manutenzione straordinaria - MS;
- interventi di restauro - RR;
- interventi di risanamento conservativo - RC;
- interventi di ristrutturazione edilizia - RE 1;
- interventi di sostituzione edilizia - RE 2;
- interventi di reintegrazione edilizia - RE 3.

2. Categorie di intervento consentite sugli edifici

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

Per ogni singolo edificio sono altresì ammesse le categorie indicate, per ciascuno, nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche" del PdR (Tavola 9). Ogni categoria consente, oltre a quella specificamente indicata, anche le categorie di grado inferiore.

3. Modalità di attuazione

Le diverse categorie di intervento sono soggette alle seguenti modalità di attuazione.

3.1. Interventi attuabili con titolo abilitativo semplice (intervento edilizio diretto)

Sono attuabili con titolo abilitativo semplice gli interventi di:

- manutenzione straordinaria;
- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;

- ampliamento per adeguamento igienico e funzionale, nei limiti stabiliti dall'Articolo 58;
- costruzione di autorimesse, nel rispetto dell'Articolo 63.

Tutti i suddetti interventi, tranne la manutenzione straordinaria, sono assentiti esclusivamente con permesso di costruire rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

3.2. Interventi soggetti a Piano di Recupero

Sono soggetti a Piano di Recupero gli interventi di:

- sostituzione edilizia;
- reintegrazione edilizia.

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

4. Unità minime di intervento

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

- per gli interventi di "manutenzione ordinaria" e di "manutenzione straordinaria" l'unità minima di intervento è libera;
- per tutti gli altri interventi, l'unità minima corrisponde all'edificio o alla porzione di edificio contraddistinti dalla campitura grafica che definisce la categoria di intervento riportata nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche", appartenente alla medesima ditta intestataria delle proprietà catastali alla data di adozione delle presenti norme.

Articolo 58. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: adeguamento igienico e funzionale ed incentivi volumetrici

1. Adeguamento igienico e funzionale

Sono sempre ammessi piccoli ampliamenti fino a 30 m² di superficie lorda di pavimento SLP per ogni unità immobiliare esistente alla data di adozione delle presenti norme, per adeguamento igienico-tecnologico e per adeguamento funzionale, a condizione che l'intervento sia organicamente integrato con il volume principale.

2. Incentivazione volumetrica

Al fine di ricostituire o migliorare i caratteri morfologici e architettonici dell'impianto tipologico esistente, è prevista, per gli interventi attuati mediante Piano di Recupero, una incentivazione volumetrica del 10% del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme. Nel caso in cui tale valore fosse inferiore a 30 m² di superficie lorda di pavimento SLP per ogni unità immobiliare esistente, è possibile raggiungere detti 30 m².

Articolo 59. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti

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

CATEGORIA	AMMESSO	NON AMMESSO
Restauro - RR		
Risanamento conservativo - RC		
Ristrutturazione edilizia - RE 1		
Sostituzione edilizia - RE 2		
Reintegrazione edilizia - RE 3		

- 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.
- Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è comunque ammesso solo per i sottotetti esistenti che presentino le seguenti caratteristiche:

- l'edificio cui appartengono non abbia più di due piani fuori terra, in modo che esso, dopo la realizzazione del sottotetto, non abbia più di tre piani fuori terra;
 - i locali di sottotetto abbiano altezza interna media non inferiore a 0,80 m e siano posti al piano immediatamente sottostante un tetto a falda inclinata;
 - la quota di gronda dell'eventuale sopralzo non sia più alta di quella dell'edificio adiacente più alto, nel caso in cui l'edificio si trovi in fregio ad una strada pubblica.
4. Gli interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, sono inoltre subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali (con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare), garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, ovvero, nel caso di dimostrata impossibilità, alla loro monetizzazione.

Articolo 60. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: prescrizioni planovolumetriche

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

Articolo 61. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: prescrizioni morfologiche

1. Il presente Articolo contiene le prescrizioni di carattere morfologico che devono essere osservate per tutti gli interventi negli ambiti delle cascine storiche, indipendentemente dalla modalità di attuazione, compresi i permessi di costruire convenzionati ed i Piani di Recupero. Nel rispetto del preminente obiettivo di conservazione delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali, gli interventi possono essere tuttavia di tipo attuale, senza obbligo di esecuzione di falsi storici.
2. Emergenze
È fatto obbligo di tutela delle emergenze puntuali più significative, che sono:
 - 2.1. Androni e passi carrai
È vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza.
 - 2.2. Edicole e pitture votive
Le edicole e le pitture votive devono essere rigorosamente conservate. Sono ammessi solo interventi di restauro e di consolidamento. È consentita l'eventuale rimozione delle pitture, con la tecnica dello "strappo", e la successiva collocazione nella posizione originaria, nel caso di interventi di consolidamento delle pareti in cui sono sistemate.
 - 2.3. Archi e portali
Gli archi ed i portali presenti devono essere rigorosamente conservati, con solo interventi di restauro e di consolidamento.
3. Prescrizioni morfologiche generali
 - 3.1. Cortine stradali
Per ogni tipo di intervento è obbligatoria la conservazione delle cortine stradali esistenti. Nel caso di riedificazione, subordinata o no a Piano di Recupero, è fatto obbligo di curare la ricostruzione della cortina stradale, conservando o ripristinando gli allineamenti esistenti sul filo stradale, in coerenza con l'impianto del contesto urbanistico interessato.
 - 3.2. Fronti edilizi
Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, è fatto obbligo di conservazione dei fronti edilizi stradali, che possono essere oggetto solo di interventi di recupero e di valorizzazione, con

particolare riguardo alla posizione ed alle finiture della gronda, alle partiture architettoniche, ai fregi, alle decorazioni e ai rapporti dimensionali delle finestre e dei balconi.

3.3. Muri di recinzione

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

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

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

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

3.4. Superfetazioni

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

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

3.5. Prescrizioni sui materiali

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

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

3.6. Ascensori

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

3.7. Coordinamento progettuale

È fatto obbligo di coordinamento progettuale per tutti gli interventi appartenenti alla medesima unità minima di intervento, allo scopo di ottenere effetti omogenei ed armonici. In particolare si precisa che, se gli interventi sono realizzati in fasi successive o da soggetti diversi, il linguaggio adottato dal primo intervento dovrà essere utilizzato anche dai successivi interventi relativi al medesimo edificio. A tal fine, il soggetto che interverrà per primo su una porzione di edificio dovrà presentare un "piano di coordinamento" degli interventi da realizzare sull'edificio nel suo insieme.

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

4.1. Parti strutturali

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

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

4.2. Parti non strutturali

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

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

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

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

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

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

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

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

Articolo 62. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: aree libere

1. Interventi relativi alle aree libere da sistemare
- Le aree libere da costruzioni dovranno essere sistemate in maniera decorosa e permanente, con i seguenti criteri, validi sia per nuovi interventi sia per interventi di recupero:
- aie agricole esistenti: dovranno essere confermate, se possibile, le dimensioni e i materiali originari;
 - altre aree pavimentate: potranno essere destinate a cortile, parcheggio, percorso pedonale o carraio, con pavimentazione in terra battuta, ghiaia, acciottolato, lastre di pietra non levigata, mattoni, massetti di cemento (autobloccanti) di forma e colore adatti all'ambiente;
 - aree verdi: potranno essere destinate a parco, giardino o orto, con adeguate piantumazioni e possibilità di realizzazione delle opere di arredo (gazebo, chioschi aperti, fontane, pergolati, ecc.).
2. Tutela della permeabilità delle aree libere
- Nella sistemazione delle aree pavimentate, deve essere mantenuto il più alto tasso di permeabilità, con soluzioni e materiali che mantengano inalterata, in superficie e in profondità, la capacità del suolo di filtrare le acque meteoriche verso le falde acquifere.
- Quando non è riconoscibile il disegno originario, la nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale; ogni intervento previsto sull'unità edilizia deve tendere ad un'adeguata sistemazione, garantendo la permeabilità del terreno sottostante.
3. Specie vegetali consigliate
- Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono.

Articolo 63. Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA: parcheggi privati

1. Anche negli ambiti delle cascine storiche valgono gli obblighi di dotazione di parcheggio privato (aperto o coperto) disposti dall'Articolo 5 delle presenti norme, per qualsiasi intervento che preveda il cambio di destinazione d'uso, o la suddivisione di un'unità abitativa in più unità abitative.
2. I parcheggi coperti devono essere reperiti di norma al piano terreno degli edifici, ovvero ricavati attraverso il recupero degli edifici esistenti. Se ciò non fosse tecnicamente possibile, e se i piani terreni esistenti non fossero destinati a funzioni accessorie alla data di adozione delle presenti norme, i suddetti spazi potranno essere realizzati o completamente interrati (con rampe a cielo aperto ben armonizzate con le costruzioni esistenti e con gli spazi liberi circostanti) o in costruzione autonoma.

3. In quest'ultimo caso, i parcheggi coperti dovranno essere addossati all'edificio principale o a confine, se tecnicamente possibile, nel rispetto delle norme generali sulle autorimesse e altri locali accessori, con l'uso dei materiali prescritti per il tessuto storico. È consentito un rapporto di copertura massimo del 60%.
4. Nel caso in cui i parcheggi coperti siano ricavati al piano terra di edifici esistenti soggetti a sostituzione edilizia e riorganizzazione funzionale, è ammesso il trasferimento del volume esistente al piano sovrastante detti parcheggi, nel rispetto delle prescrizioni planovolumetriche di cui all'Articolo 60.
5. La costruzione di parcheggi coperti non realizzati al piano terreno degli edifici esistenti è assentita esclusivamente con permesso di costruire rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale.
6. In ogni caso, in considerazione delle prioritarie esigenze di salvaguardia architettonica del tessuto storico, la realizzazione dei parcheggi di pertinenza non deve provocare la demolizione dei portoni esistenti, la deformazione degli androni di ingresso alle corti, la realizzazione di nuove aperture incoerenti con la tipologia dell'edificio.

Capo 5. AMBITI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

Articolo 64. Ambiti dei corsi d'acqua e delle rogge

1. Definizione

Gli ambiti in oggetto individuano i corsi d'acqua e le rogge che attraversano il territorio comunale e le relative pertinenze.

Il corso d'acqua più importante è il canale Muzza, che scorre lungo il confine settentrionale del Comune di Massalengo.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole sono:

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

3. Attività vietate e consentite

Gli ambiti in oggetto sono sottoposti a rigorosa salvaguardia: sono vietate le nuove costruzioni di qualsiasi tipo, ad eccezione dei manufatti necessari per la conduzione idraulica dei corsi d'acqua, realizzati dall'ente gestore o con la sua autorizzazione.

Sono vietati l'alterazione e la modifica, la tombinatura e la copertura dei corsi d'acqua (D.Lgs. n. 152/2006, art. 115, comma 1), l'impermeabilizzazione del fondo e delle rive, salvo per limitati tratti e per comprovata necessità idraulica.

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

È consentita, se già in atto, la coltivazione dei terreni, a condizione che l'ente gestore delle acque abbia espressamente consentito lo svolgimento di tali attività.

Inoltre, devono essere rispettate le disposizioni del RD n. 523 del 25 luglio 1904 ("Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie"), e in particolare la lettera f) dell'art. 96, che così recita: "Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti: le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline, a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e gli scavi".

Devono inoltre essere rispettate tutte le disposizioni relative ai corsi d'acqua contenute nello Studio Geologico, e in particolare nel "Regolamento comunale di polizia idraulica".

Articolo 65. Ambiti di rispetto dei corsi d'acqua

1. Definizione

Gli ambiti in oggetto identificano una fascia di rispetto di 150 m individuata dal PGT a protezione del canale Muzza, che scorre lungo il confine settentrionale del territorio comunale.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole sono:

- il divieto di edificazione, allo scopo di preservare i valori paesaggistici delle aree;
- il mantenimento e miglioramento della qualità delle acque e dei valori naturalistici presenti;
- la conservazione e la realizzazione di macchie e fasce di alberature con funzione di valorizzazione ecologica e paesaggistica;
- la promozione di interventi di riqualificazione e di rinaturalizzazione.

3. Attività vietate e consentite

Gli ambiti in oggetto sono sottoposti a rigorosa salvaguardia e sono inedificabili.

È consentita soltanto la coltivazione dei terreni, o la realizzazione di interventi di incremento della naturalità (ad esempio, la piantumazione di siepi, filari alberati, ecc.).

Per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento nella misura massima del 20% del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme.

Ai soli fini del trasferimento dei volumi e delle superfici coperte, agli ambiti in oggetto sono attribuiti gli indici degli ambiti agricoli di cui al precedente Articolo 46, comma 7.

Articolo 66. Ambiti soggetti al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, c. 1, lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004

1. Definizione

Gli ambiti in esame individuano i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

2. Corsi d'acqua interessati

Gli ambiti in oggetto sono relativi al canale Muzza, che scorre lungo il confine settentrionale del territorio comunale di Massalengo.

3. Rappresentazione cartografica

Il Piano delle Regole individua queste aree con un retino che lascia visibili gli ambiti urbanistici sottesi.

4. Disciplina urbanistica

Si applica la disciplina degli ambiti urbanistici sottesi, con l'aggiunta delle disposizioni contenute nel presente articolo.

5. Autorizzazione paesaggistica

Ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 146, gli interventi negli ambiti in oggetto sono subordinati al rilascio di "autorizzazione paesaggistica", di competenza comunale, ad eccezione dei seguenti, elencati all'articolo 149 del medesimo Codice e meglio specificati nell'Allegato A del DPR 13-02-2017, n. 31 ("Regolamento recante l'individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata"):

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo che non alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportano alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie e altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterano l'assetto idrogeologico del territorio;
- il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste, purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

A seconda dei tipi di interventi edilizi, il procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica può essere ordinario o semplificato, in base alle indicazioni del citato DPR n. 31/2017.

TITOLO V. SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Articolo 67. Ambiti della mobilità

1. Ai sensi dell'articolo 9 della LR n. 12/2005, gli ambiti destinati alla mobilità sono disciplinati dal Piano dei Servizi del PGT, cui si deve fare riferimento.
2. Gli ambiti della mobilità sono rappresentati graficamente anche nella "Carta della disciplina delle aree" del Piano delle Regole, e sono così suddivisi:
 - viabilità motorizzata;
 - viabilità dolce;
 - ambiti ferroviari.
3. Viabilità motorizzata
Si tratta degli ambiti destinati alla viabilità stradale:
 - viabilità esistente: sono i tracciati delle strade esistenti.
 - viabilità di progetto: sono i tracciati delle strade di progetto previste dal PGT.
4. Viabilità dolce
Gli ambiti della viabilità dolce identificano le piste ciclabili e pedonali.
5. Ambiti ferroviari
Gli ambiti ferroviari identificano la linea ferroviaria Milano-Bologna, che attraversa la parte sud-occidentale del territorio comunale.

TITOLO VI. LIMITI DI RISPETTO

Articolo 68. Limiti di rispetto

1. Nella "Carta della disciplina delle aree" del Piano delle Regole sono rappresentati graficamente:
 - i limiti di rispetto dei metanodotti e degli oleodotti;
 - i limiti delle zone di rispetto e delle zone di tutela assoluta dei pozzi idropotabili;
 - i limiti di rispetto cimiteriale;
 - i limiti di rispetto del depuratore;
 - i limiti di rispetto ferroviario;
 - i limiti di rispetto stradale.
 - il collettore che convoglia le acque di pioggia dal capoluogo di Massalengo al canale Muzza.

Articolo 69. Limiti di rispetto dei metanodotti e degli oleodotti

1. Definizione e ampiezza dei limiti di rispetto
Si tratta dei metanodotti e degli oleodotti interrati che attraversano il territorio comunale, gestiti dalla società SNAM, e dei relativi limiti di rispetto:
 - metanodotto disposto in direzione nord-sud (tratto arancione), con fascia di rispetto 5 metri;
 - metanodotto e oleodotto affiancati, disposti in direzione est-ovest (tratto rosso), con fascia di rispetto 10 metri.
2. Interventi ammessi
Nelle aree comprese entro i limiti di rispetto dei metanodotti e degli oleodotti è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici, impianti o manufatti di qualsiasi tipo.
Per le costruzioni esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Articolo 70. Limiti delle zone di rispetto e delle zone di tutela assoluta dei pozzi idropotabili

1. Definizione
Si tratta dei limiti delle zone di rispetto e delle zone di tutela assoluta dei pozzi ad uso idropotabile, così situati:
 - n. 1 pozzo in via Acquedotto (traversa di via Fanfulla), nel centro abitato del capoluogo;
 - n. 1 pozzo in via Strada Longa, nella zona artigianale/produttiva a est del capoluogo.
2. Obiettivi del Piano delle Regole
Le finalità perseguite dal Piano delle Regole sono la salvaguardia delle aree circostanti i pozzi di captazione, al fine di garantire la qualità delle acque destinate al consumo umano.
3. Disciplina urbanistica
La disciplina urbanistica nelle zone di rispetto e nelle zone di tutela assoluta dei pozzi idropotabili è definita dal D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 258.
 - 3.1. Zona di tutela assoluta (D.Lgs. 258/2000, art. 5)
Ha un'estensione di 10 m rispetto al punto di captazione. In essa è vietata ogni genere di attività: sono ammesse esclusivamente opere di presa e costruzioni di servizio al pozzo. L'area deve essere adeguatamente recintata e provvista di canalizzazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche.
 - 3.2. Zona di rispetto (D.Lgs. 258/2000, art. 6)
La zona di rispetto ha un'estensione di 200 m rispetto al punto di captazione, che può essere ridotta solo sulla base di studi geologici approfonditi. In tale zona è vietato l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività, ritenute pericolose per la possibile contaminazione delle acque sotterranee:
 - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
 - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - dispersione di fanghi e acque reflue anche se depurati;

- aree cimiteriali;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Articolo 71. Limiti di rispetto cimiteriali

1. Definizione

I limiti di rispetto cimiteriale sono definiti dall'articolo 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie approvato con RD 27 luglio 1934, n. 1265, così come modificato dall'art. 28 della Legge 1 agosto 2002, n. 166 ("Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti").

2. Estensione dei "limiti di rispetto cimiteriali"

Ai sensi delle normative sopra richiamate, i "limiti di rispetto cimiteriali" hanno un'estensione di 200 metri dall'impianto cimiteriale, che può essere ridotta fino a 50 metri con Deliberazione di Consiglio Comunale, previo parere favorevole della competente Agenzia di Tutela della Salute (ATS).

3. Ambito di applicazione a Massalengo

Si tratta dei limiti di rispetto del cimitero comunale, situato nel capoluogo in via Premoli, che hanno la seguente ampiezza:

- 100 m sui lati nord e est;
- 50 m sui lati sud e ovest.

4. Interventi ammessi

Nelle aree comprese entro i limiti di rispetto cimiteriale sono vietate le nuove costruzioni.

Sono tuttavia 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.

Le aree comprese entro i limiti di rispetto cimiteriali hanno la capacità volumetrica degli ambiti urbanistici sottesi, restando inteso che l'edificazione ivi calcolata potrà essere realizzata solo al di fuori dei limiti di rispetto.

Per gli edifici esistenti, sono consentiti:

- interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- cambi di destinazione d'uso, senza incremento del carico insediativo;
- interventi funzionali all'utilizzo degli edifici stessi, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme.

Articolo 72. Limiti di rispetto del depuratore

1. Definizione

Si tratta della fascia di rispetto dell'impianto di depurazione esistente, situato in una strada di campagna tra il capoluogo di Massalengo e la frazione di Motta Vigana.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

3. Estensione dei limiti di rispetto

In conformità alla delibera di cui sopra, il limite di rispetto del depuratore si estende fino alla distanza di 100 metri dall'impianto, compresa l'area destinata al suo ampliamento dal Piano dei Servizi del PGT.

4. Interventi ammessi

Nelle aree comprese entro i limiti di rispetto del depuratore è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici.

Per le costruzioni esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Articolo 73. Limiti di rispetto ferroviario

1. Definizione

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

2. Ambito di applicazione

I "limiti di rispetto ferroviario" riguardano la linea ferroviaria Milano-Bologna, che attraversa la parte sud-occidentale del territorio comunale.

3. Estensione dei limiti di rispetto

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

4. Interventi ammessi

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

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

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

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

Articolo 74. Limiti di rispetto stradale

1. Definizione

I "limiti di rispetto stradale", riportati graficamente nella "Carta della disciplina delle aree", delimitano gli spazi destinati alla protezione della rete viabilistica stradale principale, esistente e di progetto.

Essi sono stati tracciati in conformità alle seguenti norme:

- D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 ("Nuovo codice della strada");
- DPR 16 dicembre 1992, n. 495 ("Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada").

2. Fasce di rispetto stradali

Le fasce di rispetto stradali, misurate rispetto al limite esterno della carreggiata, sono state tracciate in conformità all'articolo 26 ("Fasce di rispetto fuori dai centri abitati") e all'articolo 28 ("Fasce di rispetto per

l'edificazione nei centri abitati") del DPR 16 dicembre 1992, n. 495. Per la delimitazione del "centro abitato", che i Comuni devono definire con Deliberazione di Giunta Comunale, si fa riferimento all'art. 4 del D.Lgs. n. 285/1992.

2.1. Fasce di rispetto fuori dai centri abitati (DPR n. 495/1992, art. 26)

Fuori dai centri abitati, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a (DPR n. 495/1992, art. 26, comma 2):

- 60 metri per le strade di tipo A;
- 40 metri per le strade di tipo B;
- 30 metri per le strade di tipo C;
- 20 metri per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali;
- 10 metri per le strade vicinali di tipo F.

Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a (DPR n. 495/1992, art. 26, comma 3):

- 30 metri per le strade di tipo A;
- 20 metri per le strade di tipo B;
- 10 metri per le strade di tipo C.

Per le strade di tipo F, nel caso di cui al DPR n. 495/1992, art. 26, comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale (DPR n. 495/1992, art. 26, comma 5).

2.2. Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati (DPR n. 495/1992, art. 28)

Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a (DPR n. 495/1992, art. 28, comma 1):

- 30 metri per le strade di tipo A;
- 20 metri per le strade di tipo D.

3. Ambito di applicazione a Massalengo

La "Carta della disciplina delle aree" individua graficamente i limiti di rispetto per le seguenti strade, esistenti e di nuova previsione (sono indicati il tipo di strada e l'ampiezza della fascia di rispetto su ogni lato):

3.1. Strade esistenti

- Autostrada A1 (strada di tipo A): 60 m;
- Strada Provinciale n. 23 (strada di tipo C): 30 m;
- Strada Provinciale n. 187 (strada di tipo F): 20 m;
- Strada Provinciale n. 167 (strada di tipo F): 20 m.

3.2. Strade di progetto

- strada tangenziale di progetto in variante alla SP n. 23 (strada di tipo C): 30 m.

4. Disciplina urbanistica

Le aree comprese entro i "limiti di rispetto stradale" sono inedificabili: non sono consentite nuove costruzioni né ampliamenti di edifici esistenti. Tali aree hanno la capacità volumetrica degli ambiti urbanistici sottesi, restando inteso che l'edificazione qui calcolata potrà essere realizzata solo al di fuori dei limiti di rispetto.

Per gli edifici esistenti, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Entro i limiti di rispetto stradale ed autostradale, sono altresì ammessi i seguenti interventi, se realizzati direttamente dall'ente che ha competenza sulla strada o comunque con il suo parere favorevole:

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

Articolo 75. Collettore di evacuazione delle acque di pioggia

1. Definizione

Si tratta di un collettore, in parte interrato e in parte a cielo aperto, che convoglia le acque di pioggia dal centro abitato di Massalengo al canale Muzza.

2. Limiti di rispetto

Sono vietate le nuove costruzioni e gli scavi fino alla distanza di 5 metri dal collettore in oggetto, al fine di garantire la stabilità della condotta e il regolare deflusso delle acque.

TITOLO VII. IL SISTEMA COMMERCIALE

Articolo 76. Insediamento di attività commerciali

1. Il tema del commercio nel territorio comunale è affrontato nel Fascicolo 1 del Documento di Piano.
2. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:
 - alimentare;
 - non alimentare.
3. Le tipologie distributive sono descritte nell'Articolo 11, comma 1.2 delle presenti norme.
4. Ai sensi della DGR n. 5054 del 4 luglio 2007, articolo 1, comma 3, la superficie di vendita SV di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).
5. In base all'art. 1, c. 5 della DGR n. 5054/2007, la SV di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, ecc.), è calcolata nella misura di 1/8 della SLP: in tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate.
6. Numero consentito di esercizi commerciali
Il numero consentito di esercizi commerciali, per i due settori e le diverse tipologie, è indicato in tabella:

SETTORE	TIPOLOGIA ESERCIZIO	NUMERO DI ESERCIZI CONSENTITI
Alimentare	V	libero
	MS1 - CC1	2
	MS2 - CC2	2
	GS	1
Non alimentare	V	libero
	MS1 - CC1	libero
	MS2 - CC2	libero
	GS	libero

Si precisa che 2 esercizi di tipo MS1 - CC1 possono essere sostituiti da 1 esercizio di tipo MS2 - CC2.

- 6.1. Modifica del numero e della tipologia degli esercizi commerciali
Sia il numero che la tipologia di attività commerciali indicati dalla precedente tabella e riferiti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi potranno essere oggetto di variante dei rispettivi atti, senza che ciò costituisca variante al Documento di Piano.
7. Localizzazione degli esercizi commerciali
L'insediamento di esercizi di vicinato (ovvero con superficie di vendita inferiore o uguale a 150 metri quadrati), alimentari e non alimentari, è libero.
 - 7.1. Localizzazione delle medie strutture di vendita
Le medie strutture di vendita (alimentari e non alimentari) sono ammesse o non ammesse in base a quanto indicato nelle tabelle sulle destinazioni d'uso definite, per ciascun ambito, dalle presenti norme.
 - 7.2. Localizzazione delle grandi strutture di vendita
L'insediamento di grandi strutture di vendita è consentito esclusivamente negli "Ambiti polifunzionali da riqualificare" RIQ-PP 1, RIQ-PP 2 e RIQ-PP 3, disciplinati dall'Articolo 42 delle presenti norme.
8. Titolo abilitativo per l'insediamento di nuovi esercizi commerciali
L'insediamento di nuove medie strutture di vendita e di grandi strutture di vendita, di qualunque livello, è sempre soggetto a piano attuativo.
Inoltre, per l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita dovrà essere seguita la procedura indicata dall'articolo 9 del D.Lgs. n. 114 del 31-03-1998 e s.m.i.

Parte 3. NORME FINALI E TRANSITORIE

TITOLO I. ADEGUAMENTI E DEROGHE

Articolo 77. Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole

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

Articolo 78. Deroghe

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

Parte 4. ALLEGATO

TITOLO I. SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE CONSIGLIATE

Articolo 79. Caratteri qualificanti delle specie autoctone

1. 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.

Articolo 80. Principi di progettazione per impiegare correttamente le specie autoctone

1. 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.

Articolo 81. Elenco delle specie autoctone e consigliate

1. L'elenco delle specie arboree e arbustive consigliate è riportato ai commi successivi.
2. Specie arboree generiche
 - Acero Campestre (*Acer campestre*)
 - Bagolaro o Spaccasassi (*Celtis australis*)
 - Carpino bianco (*Carpinus betulus*)
 - Carpino nero (*Ostrya carpinifolia*)
 - Cerro (*Quercus cerris*)
 - Farnia (*Quercus robur*)
 - Frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*)
 - Gelso comune (*Morus*)
 - Olmo comune (*Ulmus minor*)
 - Ontano comune o nero (*Alnus glutinosa*)
 - Pioppo bianco (*Populus alba*)
 - Pioppo nero (*Populus nigra*)
 - 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*)
3. Specie arboree da frutta
- 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*)
 - Fico (coltivato) (*Ficus carica*)
 - Alloro (*Laurus nobilis*)
4. Specie arbustive consigliate
- 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*)
 -