



COMUNE DI
Torrevecchia Pia
PROVINCIA DI PAVIA

PGT

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

15

PdR

Piano delle Regole

Fascicolo

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

VARIANTE AL PGT n. 01/2017

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del

SINDACO
dott. ing. Roberto Nassi

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

SEGRETARIO
dott.ssa Margherita Veronesi

COLLABORATORI
geom. Mauro Scano

RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA
dott. arch. Paolo Menudo



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

Comune di Torrevecchia Pia

Provincia di Pavia

PGT

Piano di Governo del Territorio

PIANO DELLE REGOLE**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE****Variante al PGT n. 01/2017****INDICE**

PARTE 1.	DISPOSIZIONI GENERALI	3
TITOLO I.	CONTENUTI DEL PDR E SUA ATTUAZIONE	4
ARTICOLO 1.	CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	4
ARTICOLO 2.	RAPPORTO CON GLI ALTRI DOCUMENTI DEL PGT	4
ARTICOLO 3.	ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	4
TITOLO II.	AREE E PARCHEGGI DI PERTINENZA	5
ARTICOLO 4.	AREE DI PERTINENZA E UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI.	5
ARTICOLO 5.	PARCHEGGI DI PERTINENZA	5
TITOLO III.	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	6
ARTICOLO 6.	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	6
TITOLO IV.	RISPARMIO ENERGETICO E BONIFICA	8
ARTICOLO 7.	RISPARMIO ENERGETICO	8
ARTICOLO 8.	BONIFICA	8
PARTE 2.	ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO	9
TITOLO I.	I SISTEMI DEL TERRITORIO.....	10
ARTICOLO 9.	I SISTEMI DEL TERRITORIO.....	10
TITOLO II.	SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO	11
ARTICOLO 10.	SUDDIVISIONE DEL SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO.....	11
CAPO 1.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO	12
ARTICOLO 11.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO: CRITERI DI INDIVIDUAZIONE E OBIETTIVI.....	12
ARTICOLO 12.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO: EDIFICI SOGGETTI A VINCOLO MONUMENTALE	12
ARTICOLO 13.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO: SUDDIVISIONE.....	12
ARTICOLO 14.	AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO STORICO A: DEFINIZIONE E DESTINAZIONI D'USO.....	13
ARTICOLO 15.	AMBITI AGRICOLI DEL TESSUTO STORICO AE: DEFINIZIONE E DESTINAZIONI D'USO	13
ARTICOLO 16.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO A ED AE: INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	14
ARTICOLO 17.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO A ED AE: MODALITÀ DI ATTUAZIONE E MODALITÀ DI INTERVENTO.....	15
ARTICOLO 18.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO A ED AE: ADEGUAMENTO IGIENICO E FUNZIONALE ED INCENTIVI VOLUMETRICI	16
ARTICOLO 19.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO A ED AE: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DI SOTTOTETTI ESISTENTI.....	16
ARTICOLO 20.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO A ED AE: PRESCRIZIONI PLANOVOLUMETRICHE	17
ARTICOLO 21.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO A ED AE: PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE	17
ARTICOLO 22.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO A ED AE: AREE LIBERE.....	20
ARTICOLO 23.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO A ED AE: PARCHEGGI PRIVATI	20
CAPO 2.	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO	21
SEZIONE 1	TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE	22
ARTICOLO 24.	AMBITI RESIDENZIALI B.....	22
ARTICOLO 25.	AMBITI RESIDENZIALI B: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI	23
SEZIONE 2	TESSUTO CONSOLIDATO PRODUTTIVO.....	24
ARTICOLO 26.	AMBITI PRODUTTIVI D1	24
ARTICOLO 27.	AMBITI PRODUTTIVI D1: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.....	25
ARTICOLO 28.	AMBITI COMMERCIALI D2.....	26
ARTICOLO 29.	AMBITI COMMERCIALI D2: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI	27
SEZIONE 3	AMBITI DEI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE	28
ARTICOLO 30.	AMBITI DEI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE D3	28
SEZIONE 4	TESSUTO CONSOLIDATO AGRICOLO.....	30
ARTICOLO 31.	AMBITI AGRICOLI DEL TESSUTO CONSOLIDATO BE	30

ARTICOLO 32.	AMBITI AGRICOLI DEL TESSUTO CONSOLIDATO BE: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.....	31
SEZIONE 5	AMBITI DI VERDE PRIVATO E ORTI.....	32
ARTICOLO 33.	VERDE PRIVATI E ORTI VP	32
CAPO 3.	AMBITI DEL TESSUTO DA RIQUALIFICARE	33
ARTICOLO 34.	AMBITI DEL TESSUTO DA RIQUALIFICARE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE, SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO (PR-RIQ).....	33
CAPO 4.	CITTÀ DA CONSOLIDARE	35
ARTICOLO 35.	AMBITI DEI PIANI ATTUATIVI IN CORSO.....	35
ARTICOLO 36.	AMBITI DEI PIANI ATTUATIVI IN CORSO: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI	35
CAPO 5.	CITTÀ DA TRASFORMARE	36
ARTICOLO 37.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	36
TITOLO III.	SISTEMA DEI SERVIZI	37
ARTICOLO 38.	SERVIZI PUBBLICI, DI INTERESSE PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE.....	37
TITOLO IV.	SISTEMA RURALE PAESISTICO AMBIENTALE.....	38
CAPO 6.	AMBITI AGRICOLI.....	39
SEZIONE 6	AMBITI AGRICOLI: NORME GENERALI, FORME E MATERIALI, ALLEVAMENTI	40
ARTICOLO 39.	AMBITI AGRICOLI: NORME GENERALI	40
ARTICOLO 40.	AMBITI AGRICOLI: PRESCRIZIONI SULLA FORMA E SUI MATERIALI	42
ARTICOLO 41.	AMBITI AGRICOLI: DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI ALLEVAMENTI DI BESTIAME	43
SEZIONE 7	AMBITI AGRICOLI: INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI E PICCOLI MANUFATTI DI SERVIZIO	44
ARTICOLO 42.	AMBITI AGRICOLI: EDIFICI ESISTENTI E PICCOLI MANUFATTI DI SERVIZIO.....	44
ARTICOLO 43.	AMBITI AGRICOLI: INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI DESTINATI ALLA CONDUZIONE AGRICOLA.....	44
ARTICOLO 44.	AMBITI AGRICOLI: INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI NON DESTINATI ALLA CONDUZIONE AGRICOLA	45
ARTICOLO 45.	AMBITI AGRICOLI: PICCOLI MANUFATTI DI SERVIZIO	46
ARTICOLO 46.	AMBITI AGRICOLI: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.....	46
SEZIONE 8	AMBITI AGRICOLI: SUDDIVISIONE	47
ARTICOLO 47.	AMBITI AGRICOLI NORMALI E1	47
ARTICOLO 48.	AMBITI AGRICOLI DI SUPPORTO ALLA RETE ECOLOGICA REGIONALE DI PRIMO LIVELLO E2	47
ARTICOLO 49.	AMBITI AGRICOLI DI SUPPORTO ALLA RETE ECOLOGICA REGIONALE DI SECONDO LIVELLO E3	48
ARTICOLO 50.	AMBITI AGRICOLI DI FRANGIA URBANA FU	48
ARTICOLO 51.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE EA.....	49
ARTICOLO 52.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE EA: MODALITÀ DI ATTUAZIONE E MODALITÀ DI INTERVENTO.....	49
ARTICOLO 53.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE EA: ADEGUAMENTO IGIENICO E FUNZIONALE ED INCENTIVI VOLUMETRICI	50
ARTICOLO 54.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE EA: RECUPERO A FINI ABITATIVI DI SOTTOTETTI ESISTENTI.....	50
ARTICOLO 55.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE EA: PRESCRIZIONI PLANOVOLUMETRICHE	51
ARTICOLO 56.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE EA: PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE.....	51
ARTICOLO 57.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE EA: AREE LIBERE	54
ARTICOLO 58.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE EA: PARCHEGGI PRIVATI	55
CAPO 7.	AMBITI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE	56
ARTICOLO 59.	AMBITI DEI CORSI E DEGLI SPECCHI D'ACQUA.....	56
ARTICOLO 60.	AMBITI DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA	57
ARTICOLO 61.	AMBITI DEI BOSCHI (LR N. 31/2008 E S.M.I.). VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DEL D.LGS. N. 42/2004, ART. 142, COMMA 1, LETTERA G)	57
ARTICOLO 62.	AMBITI DI RISPETTO DI 150 METRI DELLE ACQUE PUBBLICHE VINCOLATE. VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DEL D.LGS. N. 42/2004, ART. 142, COMMA 1, LETTERA C)	58
ARTICOLO 63.	AMBITI DEL PLIS DEL FIUME LAMBRO MERIDIONALE E DEL TICINELLO.....	59
ARTICOLO 64.	CORRIDOIO PRIMARIO "SUD MILANO" A BASSA O MODERATA ANTROPIZZAZIONE (DGR N. 10962/2009)	59
CAPO 8.	AMBITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	60
ARTICOLO 65.	AREALI DI RISCHIO ARCHEOLOGICO E AREALI DI RITROVAMENTO ARCHEOLOGICO (TAVOLA 3.3 DEL PTCP).....	60
CAPO 9.	AMBITI DI CAVA	61
ARTICOLO 66.	AMBITO DEL GIACIMENTO "GP 09" INDIVIDUATO DAL PIANO CAVE DELLA PROVINCIA DI PAVIA	61
TITOLO V.	SISTEMA DELLA MOBILITÀ	62
ARTICOLO 67.	AMBITI DELLA MOBILITÀ	62
TITOLO VI.	LIMITI DI RISPETTO.....	63
ARTICOLO 68.	LIMITI DI RISPETTO	63
ARTICOLO 69.	LIMITI DI RISPETTO STRADALE	63
ARTICOLO 70.	LIMITI DI RISPETTO DEI DEPURATORI.....	64
ARTICOLO 71.	LIMITI DI RISPETTO CIMITERIALI	65
ARTICOLO 72.	LIMITI DELLE ZONE DI RISPETTO E DELLE ZONE DI TUTELA ASSOLUTA DEI POZZI IDROPOTABILI.....	65
ARTICOLO 73.	LIMITI DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE	66
ARTICOLO 74.	LIMITI DI RISPETTO DEI METANODOTTI	66
CAPO 10.	LIMITI DI RISPETTO AEROPORTUALI	68
ARTICOLO 75.	LIMITI DI RISPETTO AEROPORTUALE	68
ARTICOLO 76.	ZONA IN CUI EVITARE OSTACOLI PER LA NAVIGAZIONE AEREA (LIMITAZIONI DI ALTEZZA)	68
ARTICOLO 77.	ZONA DI POTENZIALE PERICOLO PER LA NAVIGAZIONE AEREA	68
PARTE 3.	NORME FINALI E TRANSITORIE	70
TITOLO I.	ADEGUAMENTI E DEROGHE.....	71
ARTICOLO 78.	EDIFICI IN CONTRASTO CON LE PRESCRIZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE	71
ARTICOLO 79.	DEROGHE	71

Parte 1. DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I. CONTENUTI DEL PDR E SUA ATTUAZIONE

Articolo 1. Contenuti del Piano delle Regole

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

Articolo 2. Rapporto con gli altri documenti del PGT

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

Articolo 3. Attuazione del Piano delle Regole

1. Il PdR si attua nei modi seguenti:
 - nella generalità dei casi, con intervento edilizio diretto, ossia con permesso di costruire o con denuncia di inizio attività;
 - con permesso di costruire convenzionato (di cui all'art. 10, comma 2 della LR 12/05), nei casi previsti;
 - con piano di recupero, nei casi previsti negli ambiti del tessuto storico.
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 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.
2. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando risultano realizzati edifici per una superficie lorda di pavimento (SLP) o per un volume (V) pari a quelli massimi consentiti dal PdR.
3. Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti o realizzati dall'attuazione del PdR non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di precedente utilizzazione parziale degli indici stessi.
4. Negli elaborati richiesti per il rilascio di permessi di costruire, delle D.I.A. o di altro titolo abilitativo, dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.
5. I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata computata ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici di ambito, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo; la dichiarazione del grado di saturazione delle aree pertinenziali deve obbligatoriamente essere riportata negli atti di vendita. Il vincolo di pertinenza dura con il durare dello strumento urbanistico generale di riferimento all'atto della costruzione dell'edificio.
6. Qualora il vincolo di pertinenza non fosse riportato in alcun documento legale, è assunta come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente alla estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice attribuito all'ambito, a generare la volumetria o la superficie lorda di pavimento realizzata, estesa alle aree contigue (edificate e no, comprese quelle che si affacciano su corte comune) appartenenti alla stessa proprietà catastale.
7. È consentito il trasferimento dei diritti volumetrici da un lotto edificabile ad altro lotto adiacente, appartenente a medesimo ambito urbanistico. In questo caso occorrerà che i promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino il titolo allo sfruttamento della capacità edilizia delle proprietà adiacenti tramite apposita convenzione che dovrà essere trascritta nei Registri Immobiliari a cura del richiedente il titolo abilitativo.

Articolo 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 ed 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 successive modificazioni ed integrazioni. A questo scopo, il volume di riferimento, è il seguente:
 - per destinazione d'uso residenziale, commerciale, direzionale e terziaria: si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di 3,00 metri.
 - per destinazione d'uso produttiva: si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di 1,00 metro.
2. I parcheggi di pertinenza possono essere previsti all'aperto od al coperto; essi comprendono anche lo spazio di manovra e possono essere realizzati sia entro terra che fuori terra, anche in strutture multipiano. Essi possono essere localizzati sia all'interno che all'esterno del lotto asservito. In quest'ultimo caso, vi è obbligo di trascrizione del vincolo pertinenziale nei registri immobiliari ed è necessario che il lotto che ospita i parcheggi appartenga ad un ambito del tessuto urbano consolidato della medesima categoria (residenziale, produttiva, ecc.) e sia posto all'interno di un raggio di 250 m dal fabbricato del quale i parcheggi costituiscono pertinenza.
3. Per le destinazioni d'uso di seguito indicate si applicano, inoltre, le seguenti, più specifiche, prescrizioni:
 - a) per la residenza, si prescrive la realizzazione di almeno 1 posto macchina per ciascun alloggio;
 - b) per la destinazione ad attività commerciali (con SV>150 m²) o ad uffici (con SLP>150 m²), realizzata tramite ampliamenti o modifiche di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, si prescrive destinazione a parcheggio di pertinenza con superficie non inferiore al 30% della SLP aggiunta in ampliamento;
 - c) per la destinazione ad attività industriali o artigianali e ad attività commerciali con SV<150 m² o ad uffici con SLP<150 m², realizzata tramite ampliamenti o modifiche di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, si prescrive destinazione a parcheggio di pertinenza con una superficie non inferiore al 20% della SLP aggiunta in ampliamento.

TITOLO III. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Articolo 6. 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. Per gli "ambiti del tessuto storico A" e per gli "ambiti delle cascine storiche EA" individuati dal Piano delle Regole, la "Carta della disciplina degli interventi nel tessuto storico" 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

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

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

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

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

f) interventi di sostituzione edilizia - SE

Gli interventi di sostituzione edilizia riguardano unità edilizie prive di valore storico o architettonico fin dalla loro origine o a causa di un rinnovo che ne ha fortemente alterato le preesistenti caratteristiche formali, ovvero riguardano edifici di recente costruzione aventi forma e 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 riorganizzazione funzionale - RF

Gli interventi di riorganizzazione funzionale 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 di riorganizzazione funzionale 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.

E' 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 soprizzo o allargamento, a qualunque piano fuori terra.

TITOLO IV. RISPARMIO ENERGETICO E BONIFICA

Articolo 7. Risparmio energetico

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

Articolo 8. Bonifica

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

Parte 2. ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

TITOLO I. I SISTEMI DEL TERRITORIO

Articolo 9. I sistemi del territorio

1. Il territorio comunale, al fine di una corretta disciplina delle trasformazioni urbanistiche, è stato suddiviso nei seguenti sistemi:
 - sistema dello spazio costruito;
 - sistema rurale paesistico ambientale;
 - sistema dei servizi, disciplinato dal Piano dei Servizi;
 - sistema della mobilità, disciplinato dal Piano dei Servizi;
 - limiti di rispetto.
2. 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 10. Suddivisione del sistema dello spazio costruito

1. Il sistema dello spazio costruito è costituito dal tessuto urbano consolidato, quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere intercluse di trasformazione o di completamento. Al suo interno, il PdR opera la seguente suddivisione, in base alle caratteristiche delle diverse parti della città:
 - 1.1. Città storica
 - Ambiti residenziali del tessuto storico A
 - Ambiti agricoli del tessuto storico AE
 - 1.2. Città consolidata
 - Ambiti residenziali B
 - Ambiti produttivi D1
 - Ambiti commerciali D2
 - Ambiti dei distributori di carburante D3
 - Ambiti agricoli del tessuto consolidato BE
 - Ambiti di verde privato e orti VP
 - 1.3. Città da riqualificare (*Variante al PGT n. 01/2017*)
 - Ambiti del tessuto da riqualificare con destinazione residenziale, soggetti a Piano di Recupero (PR-RIQ)
 - 1.4. Città da consolidare
 - Ambiti dei piani di lottizzazione in corso
 - Ambiti dei piani di recupero in corso
2. Il sistema dello spazio costruito è completato dalla "città da trasformare", costituita dagli ambiti di trasformazione, che è disciplinata dal Documento di Piano.

CAPO 1. AMBITI DEL TESSUTO STORICO

Articolo 11. Ambiti del tessuto storico: criteri di individuazione e obiettivi

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

Articolo 12. Ambiti del tessuto storico: edifici soggetti a vincolo monumentale

1. Gli edifici compresi negli ambiti del tessuto storico che sono soggetti a vincolo monumentale ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"), non sono individuati nella "Carta della disciplina delle aree" del Piano delle Regole, ma nella "Mappa dei vincoli amministrativi, paesaggistici e monumentali" del Documento di Piano.
2. I vincoli monumentali individuati sono di due tipi:
 - a) 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 settanta anni (D.Lgs. n. 42/2004, art. 12, comma 1).
 - b) Vincoli istituiti con specifico provvedimento di tutela (D.Lgs. n. 42/2004, art. 13).
3. Per gli edifici vincolati si applicano, oltre a tutte le disposizioni del presente Capo, anche quelle contenute nei decreti ministeriali di vincolo, nei casi di cui alla lettera b) del precedente comma.
4. Si ricorda, infine, 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.

Articolo 13. Ambiti del tessuto storico: suddivisione

1. Gli ambiti del tessuto storico disciplinati dalle presenti norme sono così suddivisi:
 - Ambiti residenziali del tessuto storico A
 - Ambiti agricoli del tessuto storico AE
2. Gli ambiti per i servizi e per la mobilità interni al "perimetro del tessuto storico" sono disciplinati dal Piano dei Servizi, al quale di rimanda.

Articolo 14. Ambiti residenziali del tessuto storico A: definizione e destinazioni d'uso

1. Definizione

Sono le aree costituite dai nuclei storici del capoluogo di Torrevecchia Pia e delle frazioni.

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.

Articolo 15. Ambiti agricoli del tessuto storico AE: definizione e destinazioni d'uso

1. Definizione

Sono gli ambiti del tessuto storico occupati da insediamenti prevalentemente agricoli, situati all'interno del centro abitato del capoluogo e delle frazioni.

2. Zone di recupero

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

3. Obiettivi del Piano delle Regole

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

- la continuazione dell'attività agricola attualmente esercitata;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici, secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi;

- il recupero del patrimonio edilizio esistente, con trasformazione della destinazione d'uso esistente in destinazione residenziale

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 solo se inerenti l'attività agricola svolta.

5. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

6. Appartenenza all'ambito agricolo

Gli ambiti del presente articolo sono da considerare, a tutti gli effetti, ambiti di tipo agricolo. Il titolo soggettivo del richiedente, i presupposti oggettivi, le procedure e le modalità per gli interventi sono definiti dall'art. 60 della LR n. 12/2005, e richiamati all'Articolo 39, commi 4 e 5 delle presenti norme.

7. Prescrizioni particolari

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

8. Destinazione dell'ambito alla cessazione dell'attività agricola

Quando sia cessata l'attività agricola in atto, si applicano al presente ambito AE tutte le norme dell'ambito A

Articolo 16. Ambiti del tessuto storico A ed AE: interventi edilizi ammessi

1. In assenza di permesso di costruire convenzionato o di piano di recupero, negli ambiti del tessuto storico, sono vietate le nuove edificazioni, ad eccezione dei box, nei limiti definiti dall'Articolo 23 e degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (vedi Articolo 17) e di ampliamento nei limiti riportati all'Articolo 18)
2. Sono invece ammessi interventi di sostituzione edilizia e riorganizzazione funzionale o di nuova costruzione, mediante permesso di costruire convenzionato o piano di recupero, alle condizioni di cui all'Articolo 17, con i seguenti indici di edificabilità fondiaria:

- 2.1. L'indice massimo di edificabilità fondiaria I_f dei permessi di costruire convenzionato o dei piani di recupero del tessuto storico è pari al valore maggiore tra il valore esistente (calcolato moltiplicando la SLP esistente – così come definita dal Fascicolo 13 (Norme tecniche: indici, parametri e destinazione d'uso) del PGT ed il 50% della densità media del tessuto storico.
- 2.2. L'indice di edificabilità pari al 50% della densità media dell'ambito del tessuto storico corrisponde ai seguenti valori, diversi a seconda della località:
- | | |
|------------------|-------------------------------------|
| Torrevecchia Pia | $I_f = 0,83 \text{ m}^3/\text{m}^2$ |
| Vigonzone | $I_f = 0,83 \text{ m}^3/\text{m}^2$ |
| Zibido al Lambro | $I_f = 0,82 \text{ m}^3/\text{m}^2$ |
| Cascina Bianca | $I_f = 0,79 \text{ m}^3/\text{m}^2$ |
| Montepagano | $I_f = 0,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ |

Articolo 17. Ambiti del tessuto storico A ed AE: 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 6, 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;
- interventi di sostituzione edilizia - SE;
- interventi di riorganizzazione funzionale - RF.

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 nel tessuto storico" del PdR. Ogni categoria consente, oltre a quella specificamente indicata, anche le categorie di grado inferiore.

3. Modalità di attuazione

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

3.1. Interventi attuabili con titolo abilitativo semplice

Sono attuabili con titolo abilitativo semplice gli interventi di:

- manutenzione straordinaria;
- ampliamento per adeguamento igienico e funzionale, nei limiti del comma 1 dell'Articolo 18;
- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comportino un incremento del carico insediativo causato dal cambio di destinazione d'uso dei fabbricati, secondo i criteri stabiliti dal Piano dei Servizi.

3.2. Interventi attuabili con permesso di costruire convenzionato

Sono attuabili con permesso di costruire convenzionato gli interventi di:

- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che comportino un incremento del carico insediativo causato dal cambio di destinazione d'uso dei fabbricati, secondo i criteri stabiliti dal Piano dei Servizi.
- Sostituzione edilizia e riorganizzazione funzionale, a condizione che gli interventi siano relativi ad una SLP inferiore a 500 mq, compreso l'eventuale ampliamento derivante dall'applicazione dell'incentivo di cui al comma 1 dell'Articolo 18.

3.3. Interventi attuabili con Piano di Recupero

È previsto l'obbligo del piano di recupero nel caso in cui siano previsti interventi di sostituzione edilizia e/o riorganizzazione funzionale relativi ad una SLP superiore a 500 mq, compreso l'eventuale ampliamento derivante dall'applicazione degli incentivi di cui all'Articolo 18.

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 nel tessuto storico", appartenente alla medesima ditta intestataria delle proprietà catastali alla data di adozione delle presenti norme.
- Si precisa che il perimetro di ciascun Piano di Recupero non è indicato graficamente nella "Carta della disciplina degli interventi nel tessuto storico", ma sarà individuato, su proposta degli interessati e verifica da parte del Comune, con Deliberazione del Consiglio Comunale, in base al comma 3 dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Articolo 18. Ambiti del tessuto storico A ed AE: adeguamento igienico e funzionale ed incentivi volumetrici

1. Adeguamento igienico e funzionale

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

2. Incentivazione volumetrica

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

3. Condizioni per l'utilizzazione degli adeguamenti e degli incentivi

L'utilizzazione degli adeguamenti e degli incentivi di cui ai due commi precedenti non è cumulabile ed ammessa solo se non è già stata utilizzata con precedenti strumenti urbanistici.

Articolo 19. Ambiti del tessuto storico A ed AE: recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti

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

CATEGORIA	AMMESSO	NON AMMESSO
Restauro - RR		
Risanamento conservativo - RC		
Ristrutturazione edilizia - RE		
Sostituzione edilizia - SE		
Riorganizzazione funzionale - RF		

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;
 - il progetto non preveda la realizzazione di un nuovo ulteriore sottotetto;
 - la quota di gronda dell'eventuale soprizzo non sia più alta di quella dell'edificio adiacente più alto, nel caso in cui l'edificio si trovi in fregio ad una strada pubblica.
4. Gli interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali,

sono inoltre subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali (con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare), garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari. In caso di dimostrata impossibilità di reperimento degli spazi per parcheggi, è consentita la loro monetizzazione parziale o totale.

Articolo 20. Ambiti del tessuto storico A ed AE: prescrizioni planovolumetriche

1. I permessi di costruire convenzionati ed i Piani di Recupero sono soggetti all'obbligo, ai fini della ricomposizione delle caratteristiche del tessuto storico, di riproporre i caratteri dell'impianto tipologico preesistente ed il mantenimento delle cortine edilizie e dell'impianto a corte.
2. Essi devono inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:
 - l'altezza dei fabbricati soggetti a sostituzione edilizia e a riorganizzazione funzionale 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 sostituzione edilizia e a riorganizzazione funzionale non dovrà mai risultare inferiore all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di 10 metri;
 - dovranno essere rispettate tutte le norme che regolano i rapporti con terzi confinanti, compresi eventuali patti o servitù pregresse.

Articolo 21. Ambiti del tessuto storico A ed AE: prescrizioni morfologiche

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

recinzioni tradizionali, le nuove recinzioni potranno essere realizzate con inferriate in metallo verniciato o in ferro battuto, eventualmente sovrastanti uno zoccolo in muratura intonacata o in mattoni a vista.

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

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, e di non realizzarne di nuove, 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) e che conservi nel tempo lo stesso colore: **ad esempio, è consentito l'impiego di onduline in lamiera antichizzata (Variante al PGT n. 01/2017);**
- rivestimenti esterni: mattone a vista (vecchio o nuovo purché sabbiato o trattato adeguatamente) e intonaco civile;
- dettagli di facciata (zoccolature, cornici, gronde, marcapiano, davanzali, ecc.): intonaco strollato, mattone a vista (vecchio o nuovo purché sabbiato o trattato adeguatamente), intonaco civile e pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di montorfano e baveno e simili). Non sono ammessi, se non in misura limitata, per particolari e parti circoscritte, rivestimenti in piastrelle di ceramica lucida, pannelli e strutture a vista in lamiera, profilati metallici e simili, nonché qualsiasi materiale riflettente;
- balconi: ringhiera in ghisa o acciaio verniciati; colonnine pilastrini traversi in intonaco, in pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di montorfano e baveno e simili) o in mattoni a vista di tipo vecchio;
- serramenti delle finestre: infissi, telai e imposte in legno o in materiale moderno (metallo, materie plastiche, ecc.) che presenti aspetto esterno simile al legno (naturale o verniciato). Le ante esterne dovranno essere di tipo pieno o a lamelle (persiane);
- serramenti delle porte esterne: battenti in legno pieno;
- serramenti e vetrine dei negozi: vetro, legno, metallo verniciato;
- canali di gronda: rame e lamiera verniciata;
- tinteggiature degli intonaci: materiali non eccessivamente coprenti, quali la pittura a fresco, al quarzo e simili. Sono esclusi gli intonaci murali di tipo plastico e le terranove;
- insegne dei negozi: è fatto obbligo di conservare le insegne esistenti se pregevoli. Le nuove insegne dovranno, se tecnicamente possibile, essere contenute entro la mostra delle vetrine. Sono comunque ammesse insegne a bandiera o in altra posizione sporgente se non costituiscono causa di pericolo e hanno dimensioni modeste (m 0,50x1,00).

In caso di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia di edifici o parti di edifici, è consentito il riutilizzo dei materiali preesistenti, a condizione che non siano palesemente estranei al contesto urbano, previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale. (Variante al PGT n. 01/2017)

3.6. Ascensori

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

3.7. Coordinamento progettuale

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

primo intervento dovrà essere utilizzato anche dai successivi interventi relativi al medesimo edificio.

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

4.1. Parti strutturali

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

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

4.2. Parti non strutturali

È prevista la conservazione od il ripristino del manto di copertura in coppi. Non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture, mentre la conservazione dei camini, 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 preveniciata.

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 concordato con l'ufficio tecnico comunale.

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

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

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

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

5.1. Interventi che non prevedono la demolizione di edifici

Dovranno essere valorizzati gli aspetti architettonici mediante:

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

5.2. Interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica

Dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni architettoniche compositive:

- la scelta tipologica e distributiva dei volumi deve rapportarsi all'impianto storico della cascina; non è pertanto ammessa l'edificazione di edifici isolati in mezzo alle corti;
- l'articolazione degli edifici interni ed esterni deve rispettare le caratteristiche degli edifici superstiti o del tessuto della cascina nel suo complesso, con riferimento particolare

all'impostazione tipologica preesistente della cascina (a corte aperta o chiusa o in linea), ai rapporti dimensionali delle aperture esterne ed alle tipologie dei materiali di finitura;

- l'ampliamento eventuale degli edifici soggetti a interventi di restauro RR e risanamento conservativo RC dovrà avvenire con cura particolare, che consenta il riconoscimento delle parti aggiunte rispetto a quelle preesistenti;
- obbligo di allineamento lungo la strada.

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

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

Articolo 22. Ambiti del tessuto storico A ed AE: 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.

La "Carta della disciplina degli interventi nel tessuto storico" indica le "piazze" ed i "giardini" (pubblici o privati) più significativi.

2. Tutela delle aree verdi

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

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

3. Tutela delle pavimentazioni

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

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

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

Articolo 23. Ambiti del tessuto storico A ed AE: 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.
2. I parcheggi coperti devono essere reperiti, di norma, al piano terreno degli edifici, ovvero ricavati attraverso il recupero degli edifici esistenti. Se ciò non fosse tecnicamente possibile, e se i piani terreni esistenti non fossero destinati a funzioni accessorie alla data di adozione delle presenti norme, i suddetti spazi potranno essere realizzati o completamente interrati (con rampe a cielo aperto ben armonizzate con le costruzioni esistenti e con gli spazi liberi circostanti) o in costruzione autonoma.
3. In quest'ultimo caso, i parcheggi coperti dovranno essere addossati all'edificio principale o a confine, se tecnicamente possibile, nel rispetto delle norme generali sulle autorimesse e altri locali accessori, con l'uso dei materiali prescritti per il tessuto storico. È consentito un rapporto di copertura massimo del 50%.
4. Nel caso in cui i parcheggi coperti siano ricavati al piano terra di edifici esistenti soggetti a sostituzione edilizia o riorganizzazione funzionale, è ammesso il trasferimento del volume esistente al piano sovrastante detti parcheggi, nel rispetto delle prescrizioni planovolumetriche di cui all'Articolo 20.
5. La modalità di attuazione obbligatoria per i parcheggi coperti non realizzati al piano terreno degli edifici esistenti è il permesso di costruire.
6. In ogni caso, in considerazione delle prioritarie esigenze di salvaguardia architettonica del tessuto storico, la realizzazione dei parcheggi di pertinenza non deve provocare la demolizione dei portoni esistenti, la deformazione degli androni di ingresso alle corti, la realizzazione di nuove aperture incoerenti con la tipologia dell'edificio.

CAPO 2. AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO

Sezione 1 TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE

Articolo 24. Ambiti residenziali B

1. Definizione

Sono gli ambiti consolidati occupati da insediamenti prevalentemente residenziali, situati nel capoluogo e nelle frazioni.

2. Zone di recupero

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

3. Obiettivi del Piano delle Regole

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

- il completamento del tessuto edilizio, con interventi di nuova edificazione o con riedificazioni coerenti coi 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.

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 1,20 m ³ /m ²
He	=	il valore esistente per interventi di recupero; per nuove costruzioni, ampliamenti e sopralzi massimo 9,00 m
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	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 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 e dai confini e dell'altezza, interventi di ampliamento fino ad un massimo di 30 m² di SLP per ogni area di pertinenza, a condizione che l'ampliamento sia organicamente integrato con gli edifici esistenti e che non siano già stati realizzati ampliamenti "una tantum" sulla base di norme speciali di precedenti strumenti urbanistici.

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 ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva, anche attraverso trapianti o nuovi impianti.

Articolo 25. Ambiti residenziali B: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

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

Sezione 2 TESSUTO CONSOLIDATO PRODUTTIVO

Articolo 26. Ambiti produttivi D1

1. Definizione

Sono gli ambiti consolidati occupati da attività produttive o a queste assimilabili.

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 reinserimento paesaggistico dei complessi industriali.

3. Destinazioni d'uso

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

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI (*)	V	Esercizi di vicinato		
	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.
- L'insediamento di medie strutture di vendita è ammesso limitatamente al settore non alimentare.

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 0,80 m ² /m ²
He	=	12,00 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	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	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. Prescrizioni particolari

Le attività produttive ammesse negli ambiti produttivi D1 non devono essere moleste né inquinanti e non devono essere comprese nell'elenco delle "industrie insalubri" di cui al DM 2 marzo 1987 e s.m.i.

In caso di interventi di nuova costruzione, è prescritto l'obbligo di piantumazione di essenze arboree e/o arbustive autoctone lungo il perimetro esterno dei lotti di intervento, nel caso in cui questi siano confinanti con ambiti residenziali o ambiti per servizi pubblici.

Articolo 27. Ambiti produttivi D1: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

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

Articolo 28. Ambiti commerciali D2

1. Definizione

Gli ambiti in oggetto individuano il piccolo centro commerciale situato nel capoluogo di Torrevecchia Pia, all'incrocio tra via Aldo Moro e via Molino.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

- il mantenimento ed il potenziamento delle attività commerciali in atto.

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 (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.
- È ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita 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 0,80 m ² /m ²
He	=	12,00 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	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	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. Prescrizioni particolari

Le attività ammesse negli ambiti commerciali D2 non devono essere moleste né inquinanti e non devono essere comprese nell'elenco delle "industrie insalubri" di cui al DM 2 marzo 1987 e s.m.i.

In caso di interventi di nuova costruzione, è prescritto l'obbligo di piantumazione di essenze arboree e/o arbustive autoctone lungo il perimetro esterno dei lotti di intervento, nel caso in cui questi siano confinanti con ambiti residenziali o ambiti per servizi pubblici.

Articolo 29. Ambiti commerciali D2: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

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

Sezione 3 **AMBITI DEI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE**

Articolo 30. **Ambiti dei distributori di carburante D3**

1. Definizione

Si tratta delle aree per gli impianti di distribuzione del carburante su strada e di prima assistenza agli autoveicoli, nonché per gli impianti di autolavaggio. Devono essere rispettate le disposizioni nazionali e regionali in materia, ed in particolare la LR 5 ottobre 2004, n. 24 ("Disciplina per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti") e s.m.i. e regolamenti attuativi.

2. Ambiti urbanistici in cui è consentita la realizzazione di stazioni di servizio

La "Carta della disciplina delle aree" individua l'ambito del distributore di carburante esistente, situato a nord di Torrevecchia Pia, lungo la ex Strada Statale n. 412.

Oltre che negli ambiti esplicitamente individuati dal PdR, le stazioni di servizio potranno essere realizzate, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti al comma 4, nonché delle prescrizioni particolari di cui al comma 5:

- Entro i "limiti di rispetto stradale" definiti all'Articolo 69 delle presenti norme, in ambito urbanistico qualsiasi non residenziale, a condizione che si trovino all'esterno dei "centri abitati", definiti con apposita Deliberazione di Giunta Comunale ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i.

I "limiti di rispetto stradale" sono rappresentati graficamente nella "Carta della disciplina delle aree" e sono riferiti alle seguenti infrastrutture:

- Ex Strada Statale n. 412.
- Strada Provinciale n. 9.
- Strada Provinciale n. 50.
- Strada Provinciale n. 109.
- Strada Provinciale n. 128.

3. Convenzione con il Comune per la realizzazione di nuovi impianti

L'installazione di nuove stazioni di servizio sarà consentita previa sottoscrizione di apposita Convenzione finalizzata alla definizione:

- dei tempi di concessione del servizio;
- delle misure di mitigazione dell'impatto sul paesaggio e sull'ambiente e delle misure di prevenzione dei rischi;
- delle modalità di bonifica e di recupero a seguito di dismissione.

4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Gli interventi sugli impianti esistenti ed i nuovi impianti dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Uf	=	valore maggiore tra valore esistente e 0,50 m ² /m ²
He	=	6,00 m
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	=	5,00 m dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, del ciglio stradale, per ogni apparecchiatura infissa al suolo, per tutti i manufatti edilizi, compresi i lembi esterni delle pensiline
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPP	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione

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

5. Prescrizioni particolari

I nuovi distributori di carburante e gli autolavaggi non potranno essere collocati:

- in corrispondenza di biforcazioni di strade di uso pubblico (incroci a Y);

- a distanza inferiore a 100 metri da incroci e accessi stradali;
- all'interno di curve di raggio minore o uguale a 100 metri.

I nuovi impianti dovranno essere dotati di sede propria: il rifornimento delle autovetture e/o all'impianto non potrà avvenire dalla sede stradale.

Sezione 4 TESSUTO CONSOLIDATO AGRICOLO

Articolo 31. Ambiti agricoli del tessuto consolidato BE

1. Definizione

Sono gli ambiti consolidati occupati da insediamenti prevalentemente agricoli, situati all'interno del centro abitato del capoluogo e delle frazioni.

2. Zone di recupero

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

3. Obiettivi del Piano delle Regole

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

- la continuazione dell'attività agricola attualmente esercitata;
- 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 solo se inerenti l'attività agricola svolta.

5. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

6. Appartenenza all'ambito agricolo

Gli ambiti del presente articolo sono da considerare, a tutti gli effetti, ambiti di tipo agricolo. Il titolo soggettivo del richiedente, i presupposti oggettivi, le procedure e le modalità per gli interventi sono definiti dall'art. 60 della LR n. 12/2005, e richiamati all'Articolo 39, commi 4 e 5 delle presenti norme.

7. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Valgono i valori, relativi alle possibilità edificatorie, indicati per gli ambiti agricoli dall'Articolo 39, comma 7 delle presenti norme, compreso, ai fini del computo dei volumi e delle superfici coperte, il trasferimento delle superfici copribili e dei volumi appartenenti agli altri ambiti agricoli. Nel solo ambito del lotto interessato dal presente articolo, comunque, il rapporto di copertura Rc non può superare il valore del 50%.

8. 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.

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 30 m² di SLP per ogni area di pertinenza, a condizione che l'ampliamento sia organicamente integrato con gli edifici esistenti.

9. 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 ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva, anche attraverso trapianti o nuovi impianti.

10. Prescrizioni particolari

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

11. Destinazione dell'ambito alla cessazione dell'attività agricola

Quando sia cessata l'attività agricola in atto, si applicano al presente ambito BE tutte le norme dell'ambito B.

Articolo 32. Ambiti agricoli del tessuto consolidato BE: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

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

Sezione 5 **AMBITI DI VERDE PRIVATO E ORTI**

Articolo 33. Verde privati e orti VP

1. Definizione

Si tratta degli ambiti occupati da orti e giardini privati, situati all'interno del centro abitato del capoluogo e delle frazioni.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

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

3. Interventi ammessi

Gli ambiti in oggetto sono sottoposti a rigorosa salvaguardia. È vietata la riduzione delle essenze vegetali presenti.

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

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

CAPO 3. AMBITI DEL TESSUTO DA RIQUALIFICARE

Articolo 34. Ambiti del tessuto da riqualificare con destinazione residenziale, soggetti a Piano di Recupero (PR-RIQ)

1. Definizione

Si tratta di un ambito nel centro abitato della frazione di Vigonzone (via Zanini), in cui sono presenti attività produttive per le quali è previsto il trasferimento in altro sito più idoneo.

L'obiettivo del PGT è la riqualificazione dell'area con destinazione prevalentemente residenziale.

2. Modalità di attuazione

Gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione, da parte della Giunta Comunale, di un Piano di Recupero.

Il Piano di Recupero dovrà prevedere una nuova organizzazione urbanistica, funzionale e planovolumetrica degli edifici, anche attraverso la completa demolizione dei fabbricati esistenti e successiva ricostruzione, nel rispetto degli indici e dei parametri stabiliti dal presente articolo.

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 (disciplinati dal Piano dei Servizi)	SR	Servizi pubblici residenziali		
	P	Servizi priv. di int. pubblico		
	T	Servizi tecnologici		
	M	Servizi per la mobilità		

4. Prescrizioni urbanistiche, indici e parametri

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il volume complessivo nell'ambito PR-RIQ dovrà essere minore o uguale al volume esistente: il calcolo di quest'ultimo dovrà essere dimostrato negli elaborati di progetto del Piano di Recupero;
- saranno ammessi edifici con un numero massimo di quattro piani fuori terra;
- dovrà essere rispettato un rapporto di copertura massimo del 35%, riferito alla superficie territoriale dell'ambito;
- dovrà essere garantita la dotazione di aree pubbliche (o ad uso pubblico) di cui al successivo comma 5.

Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti indici e parametri:

Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	=	5,00 m dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, del ciglio stradale
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Ro	=	80% (riferito alla superficie fondiaria di ciascun lotto)
Af	=	20% (riferito alla superficie fondiaria di ciascun lotto)
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPP	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume

5. Aree per servizi pubblici

Il Piano di Recupero dovrà prevedere, all'interno dell'ambito PR-RIQ, un'adeguata dotazione di aree per servizi pubblici o ad uso pubblico (verde attrezzato e parcheggi), quantificate come segue:

5.1. Aree per servizi pubblici: destinazione residenziale (100 mc/ab)

- Dotazione complessiva: 36,00 mq/ab.
- Cessione minima: 18,00 mq/ab, da dividere in aree a parcheggio e aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso.
- Monetizzazione massima: 18,00 mq/ab.

5.2. Aree per servizi pubblici: destinazione artigianale

- Dotazione complessiva: 10% della SLP artigianale di progetto.
- Cessione minima: 5% della SLP artigianale di progetto, da dividere in aree a parcheggio e aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso.
- Monetizzazione massima: 5% della SLP artigianale di progetto.

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

- Dotazione complessiva: 100% della SLP di progetto.
- Cessione minima: 50% della SLP di progetto, interamente destinata a parcheggio.
- Monetizzazione massima: 50% della SLP di progetto.

6. Proseguimento delle attività produttive in atto

Fino all'approvazione del Piano di Recupero, nell'ambito è consentito il proseguimento delle attività produttive in atto.

7. Interventi attuabili con titolo abilitativo semplice

Sono attuabili con titolo abilitativo semplice gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso (nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse di cui al comma 3).

8. Bonifica

La realizzazione degli interventi è subordinata alla verifica della salubrità dei luoghi e, in caso di necessità, all'esecuzione, a cura e spese dei soggetti attuatori, degli interventi di bonifica ambientale previsti dagli articoli 242 e seguenti del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. (Titolo V: "Bonifiche dei siti inquinati").

(Articolo introdotto dalla Variante al PGT n. 01/2017)

CAPO 4. CITTÀ DA CONSOLIDARE

Articolo 35. Ambiti dei piani attuativi in corso

1. Definizione

Sono le aree interessate da piani attuativi già adottati o approvati alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

2. Individuazione

Nella "Carta della disciplina delle aree" del Piano delle Regole, sono rappresentati graficamente gli "ambiti dei piani di lottizzazione in corso" e gli "ambiti dei piani di recupero in corso". Nella stessa Tavola, inoltre, e nella "Carta dei servizi" del PdS, sono rappresentate graficamente anche le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da realizzare all'interno dei piani attuativi in corso (secondo le disposizioni delle relative convenzioni), che nel Piano dei Servizi sono classificate come attrezzature pubbliche di progetto. Si precisa che la disciplina urbanistica relativa alla "città da consolidare" di cui al presente Capo deve essere applicata, oltre che agli ambiti dei piani attuativi in corso esplicitamente individuati nelle tavole grafiche del PGT, anche a tutti gli altri eventuali ambiti interessati da piani attuativi già adottati e approvati, con particolare riferimento ai Piani di Recupero della città storica.

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

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

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

4. Piani attuativi in corso: ambiti urbanistici destinati ad edilizia residenziale sociale e/o privata

All'interno della "città da consolidare", la "Carta della disciplina delle aree" individua e contrassegna con una "stellina" n. 2 ambiti urbanistici, di proprietà comunale, destinati ad alloggi di edilizia residenziale sociale e/o edilizia residenziale privata, che fanno parte dei seguenti piani di lottizzazione residenziali già convenzionati:

- Piano di lottizzazione residenziale PL 11 (sigla di PRG), Torrevecchia Pia, via Aldo Moro. L'ambito destinato ad edilizia residenziale sociale e/o privata ha una superficie di circa 4.887 metri quadrati. Vi è ammessa la realizzazione di un volume non superiore al 10% del volume totale convenzionato all'interno del piano di lottizzazione. Per le altezze massime, le distanze ed i rapporti di copertura ammessi si dovrà fare riferimento alla convenzione e alle norme di "zona C1" (residenziale di espansione a media densità) del PRG.
- Piano di lottizzazione residenziale PL 19 (sigla di PRG), Vigonzone, via Lombardia. L'ambito destinato ad edilizia residenziale sociale e/o privata ha una superficie di circa 3.062 metri quadrati. Vi è ammessa la realizzazione di un volume non superiore al 15% del volume totale convenzionato all'interno del piano di lottizzazione. Per le altezze massime, le distanze ed i rapporti di copertura ammessi si dovrà fare riferimento alla convenzione e alle norme di "zona C2" (residenziale di espansione a bassa densità) del PRG.

Articolo 36. Ambiti dei piani attuativi in corso: 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 trasciversi nei registri immobiliari, senza facoltà di monetizzazione di detti spazi per parcheggio.
4. Per gli edifici compresi in eventuali Piani di Recupero in corso negli ambiti del tessuto storico, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è disciplinato dall'3 delle presenti norme, al quale si rimanda.

CAPO 5. CITTÀ DA TRASFORMARE

Articolo 37. Ambiti di trasformazione

1. Definizione

Gli ambiti di trasformazione, definiti all'articolo 8, comma 2, lett. e) della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, sono le aree del territorio comunale, libere o edificate, destinate alle trasformazioni "strategiche" previste dal Piano di Governo del Territorio, attuabili tramite permesso di costruire convenzionato o piano attuativo (piano di recupero, piano di lottizzazione).

2. Disciplina urbanistica

Gli "ambiti di trasformazione" sono individuati nella "Carta delle previsioni di piano" del PGT e disciplinati dal Documento di Piano, al quale si rimanda, ed in particolare dalle "Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano" e dalle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione".

TITOLO III. SISTEMA DEI SERVIZI

Articolo 38. Servizi pubblici, di interesse pubblico e di interesse generale

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" del PGT e disciplinati dal Piano dei Servizi, al quale si rimanda.

TITOLO IV. SISTEMA RURALE PAESISTICO AMBIENTALE

CAPO 6. AMBITI AGRICOLI

Sezione 6 **AMBITI AGRICOLI: NORME GENERALI, FORME E MATERIALI, ALLEVAMENTI**

Articolo 39. **Ambiti agricoli: norme generali**

1. Definizione

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

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

Gli ambiti agricoli sono stati così suddivisi:

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

Ad alcuni ambiti agricoli si sovrappone il retino della "frangia urbana FU", che individua una zona di cintura inedificabile posta tra i centri abitati e la campagna circostante.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

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

3. Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio

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

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

4. Presupposti soggettivi e oggettivi

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

5. Modalità di attuazione degli interventi

Negli ambiti agricoli, gli interventi edificatori sono assentiti con:

- Nuove costruzioni: permesso di costruire;
- Ampliamenti ed interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, comprese le recinzioni: denuncia di inizio attività.

6. Destinazioni d'uso

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

La tabella non si applica agli edifici situati in ambito agricolo ma non più adibiti ad usi agricoli, contrassegnati da un asterisco (*) nella "Carta della disciplina delle aree" (voce in legenda: "edifici e nuclei non adibiti ad usi agricoli"), per i quali le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse sono dettagliate all'Articolo 44.

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 nelle zone indicate dall'Articolo 30, nel rispetto di tutte le prescrizioni ivi contenute.

7. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

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

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

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

He = 9,00 m

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

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

He = a) 9,00 m per i fabbricati

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

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

7.3. Per tutti gli interventi:

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

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

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

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

Articolo 40. Ambiti agricoli: prescrizioni sulla forma e sui materiali

1. Allo scopo di salvaguardare le caratteristiche urbanistiche ed ambientali della zona, gli edifici dovranno essere progettati in maniera rispettosa dell'ambiente agricolo, inteso come sistema sia vegetazionale sia architettonico. Pertanto, nella costruzione di nuovi edifici e nel recupero di quelli esistenti (con l'eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria), fatte salve le norme più restrittive negli ambiti agricoli delle cascine storiche - EA, in tutti gli ambiti agricoli si prescrive:
 - 1.1. Edifici residenziali (abitazioni dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda)
 - Facciate: devono essere organizzate su scansioni regolari delle aperture e su altezze interpiano di tipo tradizionale.
 - Rivestimenti esterni: devono essere in mattone a vista o in intonaco civile con i colori delle terre naturali; è in ogni caso proibito il colore bianco se non per parti limitate o decorazioni complementari.
 - Serramenti delle finestre: devono essere in legno o metallo verniciato.
 - Serramenti delle porte e dei portoni esterni, compresi quelli dei box: devono essere in legno pieno o in metallo verniciato.
 - Coperture: devono essere a falda inclinata compresa tra il 30 ed il 45%; sono ammesse coperture piane solo se sovrastanti il piano terreno o incassate nelle falde dei tetti. Il manto deve essere eseguito con coppo lombardo (tegola a canale in laterizio); sotto il manto è ammesso qualsiasi tipo di struttura e di impermeabilizzazione. Sono ammessi terrazzi-balcone incassati, cappuccine e lucernari solo se coerenti con il contesto edilizio. Comignoli e aperture devono essere di foggia tradizionale.
 - Canali di gronda: devono essere in rame o lamiera verniciata
 - Altri materiali potranno essere impiegati su parere favorevole della commissione del paesaggio.
 - 1.2. Edifici per attrezzature e infrastrutture produttive
Possono essere "in opera" o "prefabbricati", con l'impiego per le parti a vista di forme e colori tradizionali.
 - Pareti esterne: sono ammessi i pannelli prefabbricati, purché tinteggiati nei colori delle terre naturali o con finiture a mattoni, graniglie, impasti cementizi colorati nelle medesime gamme. Sono ammesse pareti in metallo-vetro solo se in parti limitate.
 - Coperture: devono essere a falda inclinata con pendenza non inferiore al 10%, manto anche a lastre nei colori del marrone o nelle gamme della terracotta.
 - 1.3. Recinzioni
Sono consentite solo nei seguenti casi.
 - Recinzioni dei fondi agricoli: solo se previste da specifiche norme di legge in materia di allevamento e di caccia e pesca. Esse dovranno avere altezza non superiore a 2,00 m ed

essere realizzate con materiali adatti ai luoghi (siepi vive naturali, legno, rete plastificata di colore verde), senza zoccolo di muratura, calcestruzzo od altro.

- Recinzioni delle costruzioni: solo se relative alle pertinenze degli edifici e necessarie per motivi di sicurezza, e comunque in proporzione non superiore a 10 mq di superficie recintata per ogni mq di superficie coperta di edifici. Esse potranno avere zoccolo di altezza massima di 60 cm (in muratura o calcestruzzo o altro) e sovrastante inferrata di metallo.
- Recinzioni a confine con ambiti appartenenti al sistema dello spazio costruito: potranno essere realizzate con i materiali e le forme ammessi nell'ambito urbanistico confinante

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

Articolo 41. Ambiti agricoli: disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame

1. Per la realizzazione di nuovi insediamenti destinati all'allevamento ed alla prima trasformazione dei prodotti dell'agricoltura, la documentazione per l'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere integrata con documentazione comprovante il rispetto dei limiti di legge relativi al trattamento dei reflui ed alle altre misure di tutela dell'ambiente.
2. I nuovi allevamenti devono essere dimensionati in rapporto alle caratteristiche produttive dell'azienda agricola, ossia collegati allo sfruttamento del suolo aziendale, dei suoi prodotti, ed alla necessità di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.
3. In particolare, l'apertura di nuovi allevamenti o la trasformazione degli allevamenti esistenti in altri tipi di allevamento deve essere preventivamente autorizzata e dovrà avvenire nel rispetto delle distanze minime dalle abitazioni esterne, conformemente ai regolamenti in materia ed in particolare al Regolamento Locale d'Igiene.
4. Per lo stoccaggio e lo smaltimento dei reflui zootecnici si richiama il rispetto delle vigenti disposizioni delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali in materia.
5. Distanze dei nuovi allevamenti dalle costruzioni esistenti
Secondo quanto indicato al Capitolo 10 del Regolamento Locale di Igiene, le stalle, i pollai, le conigliaie e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificati quali industrie insalubri di 1a classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS., devono rispettare le seguenti distanze dagli edifici esistenti in ambiti urbanistici contigui non agricoli (residenziali, produttivi, commerciali, ecc.), la cui destinazione d'uso comporti la presenza permanente di persone:
 - Allevamenti di suini, polli e conigli: 200 metri.
 - Allevamenti di cavalli, cani, bovini e ovini: 100 metri.
6. Distanze delle nuove costruzioni dagli allevamenti esistenti
I nuovi edifici previsti in ambiti non agricoli (residenziali, produttivi, commerciali, ecc.) contigui ad allevamenti esistenti, e la cui destinazione d'uso comporti la presenza permanente di persone, sono soggetti al rispetto delle medesime distanze indicate dal comma precedente per i nuovi allevamenti.

Sezione 7 AMBITI AGRICOLI: INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI E PICCOLI MANUFATTI DI SERVIZIO

Articolo 42. Ambiti agricoli: edifici esistenti e piccoli manufatti di servizio

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

Articolo 43. Ambiti agricoli: interventi sugli edifici esistenti destinati alla conduzione agricola

1. Interventi di recupero
Negli ambiti destinati all'agricoltura, per gli edifici esistenti aventi destinazione agricola, ma difformi rispetto agli indici e parametri urbanistici ed edilizi dell'ambito interessato, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e recupero abitativo dei sottotetti, secondo le indicazioni dell'Articolo 45.5.
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 30 m² di superficie lorda di pavimento per la destinazione d'uso residenziale e del 20% della SLP esistente per le altre destinazioni consentite nell'ambito agricolo, riferiti ad ogni unità immobiliare esistente.
Per la destinazione d'uso residenziale, detti ampliamenti devono essere prioritariamente ottenuti mediante il recupero degli edifici adiacenti destinati ad altro uso.
3. Accessori
E' consentita in entrambi i casi la realizzazione di edifici accessori.

Articolo 44. Ambiti agricoli: interventi sugli edifici esistenti non destinati alla conduzione agricola

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

2. Destinazioni d'uso

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

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI (*)	V	Esercizi di vicinato		
	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		

3. Edifici esistenti residenziali e non residenziali
Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e la realizzazione degli accessori e dei volumi tecnici.
4. Edifici esistenti residenziali
Sono consentiti "una tantum", nel solo rispetto della distanza dai fabbricati e dai confini e dell'altezza, interventi di ampliamento di ogni unità immobiliare esistente, fino ad un massimo di 30 m² di SLP. Detti ampliamenti devono essere prioritariamente ottenuti mediante il recupero degli edifici adiacenti destinati ad altro uso.
5. Edifici esistenti non residenziali
Non sono consentiti ampliamenti.
6. Si precisa che l'utilizzazione residenziale e non residenziale degli edifici esistenti in area agricola, così come disciplinati dal presente Articolo, non deve compromettere o limitare lo svolgimento delle normali pratiche agricole, esercitate secondo le norme vigenti (irrorazione, concimazione, arature, uso di macchinari e di motori agricoli, ecc.). Il cambio di destinazione d'uso di detti manufatti potrà essere consentito solo se essi si trovano alle distanze minime, previste dalle presenti norme, da stalle, concimaie, colture speciali (vedi Articolo 41).

Articolo 45. Ambiti agricoli: piccoli manufatti di servizio

1. Definizione

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

2. Dimensioni

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

Sc = SLP = massimo 16,00 m²

Hr = massimo 3,00 m

Dc = minimo 5,00 m

Ds = minimo 5,00 m

Df = minimo di 10,00 m

3. Lotto minimo e distanze

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

4. Caratteristiche

Allo scopo di salvaguardare le caratteristiche ambientali del contesto, i piccoli manufatti devono essere realizzati secondo le indicazioni dell'Articolo 40 (Ambiti agricoli: prescrizioni sulla forma e sui materiali).

5. Titolo soggettivo e procedure

Le opere del presente articolo possono essere realizzate dal proprietario del terreno o da avente titolo anche se non possiede alcuno dei requisiti di cui all'articolo 60 della l.r. n. 12/2005, mediante denuncia di inizio attività.

Articolo 46. Ambiti agricoli: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

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

Sezione 8 **AMBITI AGRICOLI: SUDDIVISIONE**

Articolo 47. Ambiti agricoli normali E1

1. **Definizione**
Sono gli ambiti destinati allo svolgimento della normale attività agricola.
2. **Obiettivi del Piano delle Regole**
Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per questi ambiti sono:
 - la coltivazione dei terreni, il mantenimento delle attività agricole in atto;
 - il potenziamento delle infrastrutture agricole presenti, nel rispetto del paesaggio e dei valori naturalistici.
3. **Indici e parametri urbanistici ed edilizi, criteri di progettazione**
Negli ambiti agricoli E1 devono essere rispettati gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi, i criteri di progettazione e ogni altra disposizione contenuti nella Sezione 6 e nella Sezione 7 del presente Capo 6.

Articolo 48. Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di primo livello E2

1. **Definizione**
Sono ambiti, destinati allo svolgimento della normale attività agricola, classificati come "elementi di primo livello" della Rete Ecologica Regionale (RER), approvata dalla Regione Lombardia con DGR n. 8515 del 26 novembre 2008, successivamente modificata con DGR n. 10962 del 30 dicembre 2009.
In particolare, gli ambiti in oggetto fanno parte della "Area prioritaria per la biodiversità AP 29", denominata "Fiume Lambro Meridionale".
2. **Individuazione degli ambiti nella "Carta della disciplina delle aree"**
Gli ambiti agricoli E2 sono stati individuati adattando alla scala comunale gli "elementi di primo livello" della RER riportati sulla cartografia regionale, seguendo il principio della scala di maggior dettaglio.
3. **Obiettivi del Piano delle Regole**
Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli ambiti agricoli E2 sono:
 - la coltivazione dei terreni ed il mantenimento delle attività agricole in atto;
 - il potenziamento delle infrastrutture agricole presenti, nel rispetto del paesaggio e dei valori naturalistici.Inoltre, il Piano delle Regole fa propri gli obiettivi posti dalla DGR n. 10962/2009 sugli "elementi di primo livello" della RER:
 - la conservazione della continuità territoriale;
 - il mantenimento delle zone umide residuali e del reticolo dei canali irrigui;
 - il mantenimento del reticolo di canali e la gestione della vegetazione spondale con criteri più naturalistici, eventualmente facendo ricorso ad incentivi del Piano di Sviluppo Rurale (PSR);
 - la conservazione e consolidamento delle piccole aree palustri residue.
4. **Indici e parametri urbanistici ed edilizi, criteri di progettazione**
Negli ambiti agricoli E2 devono essere rispettati gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi, i criteri di progettazione e ogni altra disposizione contenuti nella Sezione 6 e nella Sezione 7 del presente Capo 6.
5. **Opere di rinaturazione compensativa per interventi di nuova costruzione**
Ai sensi della DGR n. 10962/2009, eventuali interventi di trasformazione previsti dagli strumenti urbanistici sugli ambiti che fanno parte della Rete Ecologica Regionale (gli "elementi" della RER) devono essere accompagnati da opportune opere di rinaturazione compensativa.
In recepimento di tale normativa, si prescrive che, in tutti i casi di nuove edificazioni negli ambiti agricoli E2, siano poste a carico dei soggetti attuatori degli interventi le seguenti opere di rinaturazione compensativa:
 - Piantumazione di siepi e/o filari di alberi lungo almeno il 50% del perimetro esterno dei lotti di intervento.Le specie arboree ed arbustive consigliate sono riportate in allegato al Fascicolo "Norme di tutela paesaggistica" del Documento di Piano.
6. **Inserimento degli ambiti nel progetto di Rete Ecologica Comunale (REC)**
Gli ambiti in oggetto sono stati inseriti nel progetto di Rete Ecologica Comunale (REC), elaborato ai sensi della DGR n. 10962/2009. Si veda, a tal proposito, la Tavola "Carta del verde ed ipotesi di Rete Ecologica Comunale (REC)" del Piano dei Servizi.

Articolo 49. Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di secondo livello E3

1. Definizione

Sono ambiti, destinati allo svolgimento della normale attività agricola, classificati come "elementi di secondo livello" della Rete Ecologica Regionale (RER), approvata dalla Regione Lombardia con DGR n. 8515 del 26 novembre 2008, successivamente modificata con DGR n. 10962 del 30 dicembre 2009.

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

Gli ambiti agricoli E3 sono stati individuati adattando alla scala comunale gli "elementi di secondo livello" della RER riportati sulla cartografia regionale, seguendo il principio della scala di maggior dettaglio.

3. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli ambiti agricoli E3 sono:

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

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

Negli ambiti agricoli E3 devono essere rispettati gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi, i criteri di progettazione e ogni altra disposizione contenuti nella Sezione 6 e nella Sezione 7 del presente Capo 6.

5. Opere di rinaturazione compensativa per interventi di nuova costruzione

Ai sensi della DGR n. 10962/2009, eventuali interventi di trasformazione previsti dagli strumenti urbanistici sugli ambiti che fanno parte della Rete Ecologica Regionale (gli "elementi" della RER) devono essere accompagnati da opportune opere di rinaturazione compensativa.

In recepimento di tale normativa, si prescrive che, in tutti i casi di nuove edificazioni negli ambiti agricoli E3, siano poste a carico dei soggetti attuatori degli interventi le seguenti opere di rinaturazione compensativa:

- Piantumazione di siepi e/o filari di alberi lungo almeno il 50% del perimetro esterno dei lotti di intervento.
- Le specie arboree ed arbustive consigliate sono riportate in allegato al Fascicolo "Norme di tutela paesaggistica" del Documento di Piano.

6. Inserimento degli ambiti nel progetto di Rete Ecologica Comunale (REC)

Gli ambiti in oggetto sono stati inseriti nel progetto di Rete Ecologica Comunale (REC), elaborato ai sensi della DGR n. 10962/2009. Si veda, a tal proposito, la Tavola "Carta del verde ed ipotesi di Rete Ecologica Comunale (REC)" del Piano dei Servizi.

Articolo 50. Ambiti agricoli di frangia urbana FU

1. Definizione

Sono le aree relative alle porzioni degli ambiti agricoli posti al margine dei centri abitati, che per localizzazione o conformazione non risultano idonee alla trasformazione a fini edificatori di tipo privato.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli "ambiti agricoli di frangia urbana" sono:

- l'inedificabilità;
- l'esercizio delle attività agricole e di tutela ambientale consentite negli ambiti urbanistici a cui si sovrappongono.

3. Inedificabilità

Gli "ambiti agricoli di frangia urbana" sono sottoposti a rigorosa salvaguardia, e sono inedificabili in maniera assoluta e non vi è consentita la realizzazione di alcun manufatto od accessorio, sia agricolo sia residenziale.

Articolo 51. Ambiti agricoli delle cascine storiche EA

1. Definizione

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

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

2. Obiettivi

Gli ambiti agricoli delle cascine storiche EA 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 agricoli delle cascine storiche EA vengono considerati "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

4. Possibilità edificatorie

Negli ambiti agricoli delle cascine storiche EA sono vietate le nuove edificazioni, ad eccezione dei box, nei limiti di cui all'Articolo 58. Sono ammessi esclusivamente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (vedi Articolo 52) ed interventi di ampliamento (vedi Articolo 53).

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, per gli ambiti agricoli delle cascine storiche EA valgono tutte le disposizioni contenute nella Sezione 6 e nella Sezione 7 del presente Capo 6.

Articolo 52. Ambiti agricoli delle cascine storiche EA: modalità di attuazione e modalità di intervento

1. Definizione delle categorie di intervento

La definizione delle categorie degli interventi sugli edifici esistenti è dettagliata nel precedente Articolo 6, 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;
- interventi di sostituzione edilizia - SE;
- interventi di riorganizzazione funzionale - RF.

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 nel tessuto storico" del PdR. Ogni categoria consente, oltre a quella specificamente indicata, anche le categorie di grado inferiore.

3. Modalità di attuazione

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

3.1. Interventi attuabili con titolo abilitativo semplice

Sono attuabili con titolo abilitativo semplice gli interventi di:

- manutenzione straordinaria;

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

3.2. Interventi attuabili con permesso di costruire convenzionato

Sono attuabili con permesso di costruire convenzionato gli interventi di:

- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che comportino un incremento del carico insediativo causato dal cambio di destinazione d'uso dei fabbricati, secondo i criteri stabiliti dal Piano dei Servizi.
- ampliamento per adeguamento igienico e funzionale, nei limiti del comma 1 dell'Articolo 53.
- sostituzione edilizia e riorganizzazione funzionale, a condizione che gli interventi siano relativi ad una SLP inferiore a 500 metri quadrati, compreso l'eventuale ampliamento derivante dall'applicazione dell'incentivo di cui al comma 1 dell'Articolo 53.

3.3. Interventi attuabili con Piano di Recupero

È previsto l'obbligo del Piano di Recupero nel caso in cui siano previsti interventi di sostituzione edilizia e riorganizzazione funzionale relativi ad una SLP superiore a 500 metri quadrati, compresi gli eventuali ampliamenti derivanti dall'applicazione degli incentivi di cui all'Articolo 53.

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 nel tessuto storico", appartenente alla medesima ditta intestataria delle proprietà catastali alla data di adozione delle presenti norme.
- Si precisa che il perimetro di ciascun Piano di Recupero non è indicato graficamente nella "Carta della disciplina degli interventi nel tessuto storico", ma sarà individuato, su proposta degli interessati e verifica da parte del Comune, con Deliberazione del Consiglio Comunale, in base al comma 3 dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Articolo 53. Ambiti agricoli delle cascine storiche EA: adeguamento igienico e funzionale ed incentivi volumetrici

1. Adeguamento igienico e funzionale

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

2. Incentivazione volumetrica

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

3. Condizioni per l'utilizzazione degli adeguamenti e degli incentivi

L'utilizzazione degli adeguamenti e degli incentivi di cui ai due commi precedenti non è cumulabile ed ammessa solo se non è già stata utilizzata con precedenti strumenti urbanistici.

Articolo 54. Ambiti agricoli delle cascine storiche EA: recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti

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

CATEGORIA	AMMESSO	NON AMMESSO
Restauro - RR		
Risanamento conservativo - RC		
Ristrutturazione edilizia - RE		
Sostituzione edilizia - SE		
Riorganizzazione funzionale - RF		

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

Articolo 55. Ambiti agricoli delle cascine storiche EA: prescrizioni planovolumetriche

1. I permessi di costruire convenzionati ed i Piani di Recupero sono soggetti all'obbligo, ai fini della ricomposizione delle caratteristiche delle cascine storiche, di riproporre i caratteri dell'impianto tipologico preesistente ed il mantenimento delle cortine edilizie e dell'impianto a corte.
2. Essi devono inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:
 - l'altezza dei fabbricati soggetti a sostituzione edilizia e riorganizzazione funzionale 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 sostituzione edilizia e riorganizzazione funzionale 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 56. 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, e di non realizzarne di nuove, 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 (ad esempio, è consentito l'impiego di onduline in lamiera antichizzata); sotto il manto è ammesso qualsiasi tipo di struttura e di impermeabilizzazione. *(Variante al PGT n. 01/2017)*
- 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 strollato, mattone a vista (vecchio o nuovo purché sabbiato o trattato adeguatamente), intonaco civile e pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di montorfano e baveno e simili). Non sono ammessi, se non in misura limitata, per particolari e parti circoscritte, rivestimenti in piastrelle di ceramica lucida, pannelli e strutture a vista in lamiera, profilati metallici e simili, nonché qualsiasi materiale riflettente;
 - balconi: ringhiera in ghisa o acciaio verniciati; colonnine, pilastri e traversi in intonaco, in pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di montorfano e baveno e simili) o in mattoni a vista di tipo vecchio;
 - serramenti delle finestre: infissi, telai e imposte in legno o in materiale moderno (metallo, materie plastiche, ecc.) che presenti aspetto esterno simile al legno (naturale o verniciato). Le ante esterne dovranno essere di tipo pieno o a lamelle (persiane);
 - serramenti delle porte esterne: battenti in legno pieno, metallo verniciato e vetro;
 - 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.

In caso di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia di edifici o parti di edifici, è consentito il riutilizzo dei materiali preesistenti, a condizione che non siano palesemente estranei al contesto urbano, previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale. *(Variante al PGT n. 01/2017)*

3.6. Ascensori

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

3.7. Coordinamento progettuale

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

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

4.1. Parti strutturali

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

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

4.2. Parti non strutturali

È prevista la conservazione od il ripristino del manto di copertura in coppi. Non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture, mentre la conservazione dei camini, 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 e concordate con l'ufficio tecnico comunale.

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

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

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

5.1. Interventi che non prevedono la demolizione di edifici

Dovranno essere valorizzati gli aspetti architettonici mediante:

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

5.2. Interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica

Dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni architettoniche compositive:

- la scelta tipologica e distributiva dei volumi deve rapportarsi all'impianto storico della cascina; non è pertanto ammessa l'edificazione di edifici isolati e/o accessori di alcun genere 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 57. Ambiti agricoli delle cascine storiche EA: aree libere

1. Interventi relativi alle aree libere da sistemare

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

- "aie agricole esistenti": dovranno essere confermate, ove possibile, nella dimensione e nei materiali originari;
- "altre aree pavimentate": potranno essere destinate a cortile, parcheggio, percorso pedonale o carraio, con pavimentazione in terra battuta, ghiaia, acciottolato, lastre di pietra non levigata, mattoni, massetti di cemento (autobloccanti) di forma e colore adatti all'ambiente;

- “aree verdi”: potranno essere destinate a parco, giardino o orto, con adeguate piantumazioni e possibilità di realizzazione delle opere di arredo (gazebo, chioschi aperti, fontane, pergolati, ecc.).
2. Tutela della permeabilità delle aree libere
Nella sistemazione delle aree pavimentate, deve essere mantenuto il più alto tasso di permeabilità, con soluzioni e materiali che mantengano inalterata, in superficie ed in profondità, la capacità del suolo di filtrare le acque meteoriche verso le falde acquifere.
Quando non è riconoscibile il disegno originario, la nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale; ogni intervento previsto sull'unità edilizia deve tendere ad un'adeguata sistemazione, garantendo la permeabilità del terreno sottostante.
 3. Specie vegetali consigliate
Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono, secondo le indicazioni riportate in allegato alle “Norme tecniche di tutela paesaggistica” del Documento di Piano.

Articolo 58. Ambiti agricoli delle cascine storiche EA: parcheggi privati

1. Anche negli ambiti delle cascine storiche valgono gli obblighi di dotazione di parcheggio privato (aperto o scoperto) disposti dall'Articolo 5 delle presenti norme, per qualsiasi intervento che preveda il cambio di destinazione d'uso.
2. I parcheggi coperti devono essere reperiti di norma al piano terreno degli edifici, ovvero ricavati attraverso il recupero degli edifici esistenti. Se ciò non fosse tecnicamente possibile, e se i piani terreni esistenti non fossero destinati a funzioni accessorie alla data di adozione delle presenti norme, i suddetti spazi potranno essere realizzati o completamente interrati (con rampe a cielo aperto ben armonizzate con le costruzioni esistenti e con gli spazi liberi circostanti) o in costruzione autonoma.
3. In quest'ultimo caso, i parcheggi coperti dovranno essere addossati all'edificio principale o a confine, se tecnicamente possibile, nel rispetto delle norme generali sulle autorimesse e altri locali accessori, con l'uso dei materiali prescritti per il tessuto storico. È consentito un rapporto di copertura massimo del 50%.
4. 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 55.
5. La modalità di attuazione obbligatoria per i parcheggi coperti non realizzati al piano terreno degli edifici esistenti è il permesso di costruire convenzionato.
6. In ogni caso, in considerazione delle prioritarie esigenze di salvaguardia architettonica del tessuto storico, la realizzazione dei parcheggi di pertinenza non deve provocare la demolizione dei portoni esistenti, la deformazione degli androni di ingresso alle corti, la realizzazione di nuove aperture incoerenti con la tipologia dell'edificio.

CAPO 7. AMBITI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

Articolo 59. Ambiti dei corsi e degli specchi d'acqua

1. Definizione

Gli ambiti in oggetto individuano l'asta fluviale di scorrimento in regime di piena dei corsi d'acqua che attraversano il territorio comunale.

2. Elenco dei corsi d'acqua

I corsi d'acqua che attraversano Torrevecchia Pia sono (vedi anche la "Relazione geologica generale" allegata allo Studio Geologico, redatto dal dott. geol. Felice Sacchi):

- Fiume Lambro Meridionale
- Roggia Cardinala
- Roggia Taverna
- Roggia Prevosta
- Roggia Colombana
- Cavo Marocco
- Roggia Usella-Miradola
- Roggia Grande o Bolognina
- Cavo Coira
- Cavo Comelli
- Cavo Coirino
- Roggia Nuova
- Roggia Pestegalla
- Roggia Spinea
- Roggia Giacomella
- Roggia Novaria
- Roggia Bascapera
- Colatore Fuga
- Roggia Gandolfa
- Canale della Pila
- Roggia Fiorenza
- Roggia Cotica di Levante
- Roggia Cotica di Ponente
- Roggia Bocchetto
- Cavo Bocchetto
- Roggia Spinea di Ponente
- Colatore Fossa
- Roggia Cattanea
- Roggia Fuga 2
- Roggia Gandolfa 2

3. 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.

4. Attività vietate e consentite

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.

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

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

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", ed 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, ed in particolare nel "Regolamento comunale di polizia idraulica".

5. Indicazioni paesaggistiche

Per gli ambiti dei corsi d'acqua devono essere rispettate anche le indicazioni delle "Norme Tecniche di Tutela Paesaggistica" del Documento di Piano, alle quali si rimanda.

6. Inserimento degli ambiti nel progetto di Rete Ecologica Comunale (REC)

Gli ambiti in oggetto sono stati inseriti nel progetto di Rete Ecologica Comunale (REC), elaborato ai sensi della DGR n. 10962/2009. Si veda, a tal proposito, la Tavola "Carta del verde ed ipotesi di Rete Ecologica Comunale (REC)" del Piano dei Servizi.

Articolo 60. Ambiti di rispetto dei corsi d'acqua

1. Definizione

Gli ambiti in oggetto individuano le fasce di rispetto previste dal PGT per alcuni dei corsi d'acqua elencati all'articolo precedente (roggia Bolognina, roggia Taverna, roggia Usella, ecc.).

La "Carta della disciplina delle aree" individua una fascia di rispetto inedificabile, che si estende generalmente fino alla distanza di circa 50 metri dal piede degli argini o dalla sommità delle sponde incise, salvo diverse distanze e forme riportate nelle tavole del Piano delle Regole.

Sono escluse le parti di territorio già edificate.

2. Disciplina urbanistica

Gli ambiti di rispetto dei corsi d'acqua 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.

È consentita la coltivazione dei terreni.

Per gli edifici esistenti, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione.

3. Obiettivi di piano

Gli obiettivi perseguiti dal PGT negli ambiti in oggetto sono:

- la conservazione degli elementi naturalistici presenti;
- la promozione di nuovi interventi di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità (macchie e fasce boscate, stepping stone, biòtopi, ecc.).

4. Trasferimento delle possibilità edificatorie

Ai soli fini del trasferimento dei volumi e delle superfici coperte, agli ambiti di rispetto dei corsi d'acqua sono attribuiti gli indici relativi agli ambiti agricoli, di cui all'Articolo 39, comma 7 delle presenti norme.

5. Inserimento degli ambiti nel progetto di Rete Ecologica Comunale (REC)

Gli ambiti in oggetto sono stati inseriti nel progetto di Rete Ecologica Comunale (REC), elaborato ai sensi della DGR n. 10962/2009. Si veda, a tal proposito, la Tavola "Carta del verde ed ipotesi di Rete Ecologica Comunale (REC)" del Piano dei Servizi.

Articolo 61. Ambiti dei boschi (LR n. 31/2008 e s.m.i.). Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera g)

1. Definizione

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

2. **Rappresentazione cartografica**
Gli ambiti dei boschi sono rappresentati graficamente, nella "Carta della disciplina delle aree", con un retino che lascia visibili gli ambiti urbanistici sottesi. Si precisa che l'individuazione dei boschi ha valore puramente indicativo, e che loro effettiva presenza dovrà essere comprovata di volta in volta attraverso opportuni rilievi in sito. Allo stesso modo, si precisa che le disposizioni del presente articolo si applicano automaticamente anche ad eventuali ambiti che, pur non essendo classificati come boschi nella cartografia del PGT (per omissione o per qualsiasi altro motivo), devono invece essere considerati boschi ai sensi dell'articolo 42 della LR n. 31/2008.
3. **Disciplina urbanistica**
La disciplina urbanistica negli ambiti dei boschi è quella relativa agli ambiti urbanistici sottesi, con l'aggiunta delle disposizioni contenute nel presente articolo.
4. **Vincolo paesaggistico**
Gli ambiti dei boschi sono soggetti a vincolo paesaggistico ("aree tutelate per legge"), ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. g) del D.Lgs. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio").
5. **Autorizzazione paesaggistica**
Ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 146, gli interventi negli ambiti dei boschi sono subordinati ad autorizzazione paesaggistica, il cui rilascio è di competenza provinciale, ai sensi dell'art. 80, comma 3, lett. e) della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12. Non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi di cui all'art. 149 del medesimo D.Lgs. n. 42/2004.
6. **Indicazioni di salvaguardia e valorizzazione dei boschi**
Indipendentemente dalla disciplina degli ambiti urbanistici sottesi, le presenti norme incentivano la tutela e la valorizzazione di tutte le parti di territorio comunale coperte da foreste e da boschi.
Pertanto, solo in caso di comprovata necessità, che deve essere rigorosamente dimostrata, è ammessa l'eliminazione parziale o totale dei boschi, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale e della Provincia competente.
7. **Piano di Indirizzo Forestale (PIF)**
Negli ambiti dei boschi, inoltre, devono essere rispettate le eventuali disposizioni aggiuntive contenute nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF), di cui all'articolo 47 della citata Legge Regionale n. 31/2008, che costituisce uno strumento di analisi e di indirizzo per la gestione del territorio forestale.
8. **Norme tecniche di tutela paesaggistica del Documento di Piano**
Negli ambiti dei boschi, infine, devono essere rispettate le eventuali disposizioni aggiuntive contenute nelle "Norme tecniche di tutela paesaggistica" del Documento di Piano del PGT, alle quali si rimanda.
9. **Inserimento degli ambiti nel progetto di Rete Ecologica Comunale (REC)**
Allo scopo di conseguire gli obiettivi di tutela e valorizzazione sopra richiamati, gli ambiti dei boschi sono stati inseriti nel progetto di Rete Ecologica Comunale (REC), elaborato ai sensi della DGR n. 10962/2009.

Articolo 62. Ambiti di rispetto di 150 metri delle acque pubbliche vincolate. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c)

1. **Definizione**
Gli ambiti oggetto del presente articolo individuano, nel territorio comunale di Torrevecchia Pia, 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 oggetto del presente articolo si riferiscono ai seguenti corsi d'acqua:
– Fiume Lambro Meridionale.
I corsi d'acqua sopra elencati, individuati consultando l'elenco di cui al RD n. 1775/1933, sono confermati dalla banca dati del Sistema Informativo Beni Ambientali (SIBA), messa a disposizione dalla Regione Lombardia.
3. **Rappresentazione cartografica**
Gli ambiti oggetto del presente articolo sono rappresentati graficamente, nella "Carta della disciplina delle aree", con un retino che lascia visibili gli ambiti urbanistici sottesi.
4. **Disciplina urbanistica**
La disciplina urbanistica negli ambiti in oggetto è quella relativa agli ambiti urbanistici sottesi, cui si deve fare riferimento di volta in volta.
È fatto salvo, naturalmente, il rispetto di tutte le disposizioni contenute nel presente articolo, con particolare riferimento all'obbligo di autorizzazione paesaggistica.

5. Vincolo paesaggistico
Gli ambiti in oggetto sono soggetti a vincolo paesaggistico ("aree tutelate per legge") ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio").
6. Autorizzazione paesaggistica
Ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 146, gli interventi negli ambiti in oggetto sono subordinati ad autorizzazione paesaggistica, il cui rilascio è di competenza comunale (commissione per il paesaggio). Non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi di cui all'art. 149 del medesimo D.Lgs. n. 42/2004.
7. Norme tecniche di tutela paesaggistica del Documento di Piano
Negli ambiti in oggetto devono essere rispettate le eventuali disposizioni aggiuntive contenute nelle "Norme tecniche di tutela paesaggistica" del Documento di Piano del PGT, alle quali si rimanda.

Articolo 63. Ambiti del PLIS del fiume Lambro Meridionale e del Ticinello

1. Definizione
Si tratta degli ambiti urbanistici compresi entro il perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) del fiume Lambro Meridionale e del Ticinello, istituito ai sensi della LR n. 86/1983 e s.m.i., con l'obiettivo di tutelare e valorizzare gli elementi naturalistici e paesaggistici più rilevanti della zona.
Il PLIS si estende, oltre che a Torrevecchia Pia, anche nei Comuni di Siziano e di Vidigulfo.
2. Disciplina urbanistica
Gli ambiti in oggetto sono disciplinati dal Piano Particolareggiato del PLIS del fiume Lambro Meridionale e del Ticinello, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. ... del ..., al quale si rimanda.
Trattasi di un piano attuativo avente i contenuti e le finalità di cui al punto 9.5 della DGR 12 dicembre 2007, n. 6148.
3. Inserimento degli ambiti nel progetto di Rete Ecologica Comunale (REC)
Gli ambiti in oggetto sono stati inseriti nel progetto di Rete Ecologica Comunale (REC), elaborato ai sensi della DGR n. 10962/2009. Si veda, a tal proposito, la Tavola "Carta del verde ed ipotesi di Rete Ecologica Comunale (REC)" del Piano dei Servizi.

Articolo 64. Corridoio primario "Sud Milano" a bassa o moderata antropizzazione (DGR n. 10962/2009)

1. Definizione e localizzazione
Si tratta di un "elemento di primo livello" della Rete Ecologica Regionale (RER), approvata con DGR n. 10962/2009. I "corridoi primari" sono elementi di connessione ecologica tra le aree inserite nella rete, per consentire la diffusione spaziale di specie animali e vegetali, sovente incapaci di scambiare individui tra le proprie popolazioni locali in contesti altamente frammentati. Il corridoio primario in oggetto si riferisce al fiume Lambro Meridionale.
2. Obiettivi del Piano delle Regole
Il Piano delle Regole fa propri gli obiettivi della DGR n. 10962/2009, relativi agli "elementi di primo livello" della RER:
 - la conservazione della continuità territoriale;
 - il mantenimento delle zone umide residuali e del reticolo dei canali irrigui;
 - il mantenimento del reticolo di canali e la gestione della vegetazione spondale con criteri più naturalistici, eventualmente facendo ricorso ad incentivi del Piano di Sviluppo Rurale (PSR);
3. Indirizzi e prescrizioni di tutela per i "corridoi primari" della RER
Al fine di tutelare i "corridoi primari a bassa o moderata antropizzazione", la DGR n. 10962/2009, nella Tabella di cui all'Allegato 7, prescrive:
 - di evitare, come criterio ordinario, nuove trasformazioni dei suoli;
 - in caso di trasformazioni strategiche per esigenze territoriali, di mantenere ineditato almeno il 50% della sezione del corridoio prevista dalla RER (500 metri).
4. Opere di rinaturazione compensativa per interventi di nuova costruzione
Si prescrive che, per tutti gli interventi di nuova costruzione negli ambiti compresi all'interno del "corridoio primario", siano poste a carico dei soggetti attuatori le seguenti opere di rinaturazione compensativa:
 - Piantumazione di siepi e/o filari di alberi lungo almeno il 50% del perimetro esterno dei lotti di intervento.Le specie arboree ed arbustive consigliate sono riportate in allegato alle "Norme tecniche di tutela paesaggistica" del Documento di Piano, alle quali si rimanda.

CAPO 8. AMBITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Articolo 65. Aree di rischio archeologico e aree di ritrovamento archeologico (Tavola 3.3 del PTCP)

1. Sulla base delle indicazioni del PTCP, il Piano delle Regole individua gli "areali di rischio archeologico" e gli "areali di ritrovamento archeologico".
2. Si tratta di aree interessate da notevole presenza di materiali, già rinvenuti oppure non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, le quali si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica.
3. Ai fini della tutela archeologica, in aggiunta alle disposizioni del PTCP di cui all'Articolo 32, commi 53-55 ("Siti di interesse archeologico"), valgono, per gli ambiti in oggetto, le seguenti disposizioni:
 - 3.1. Qualsiasi progetto di trasformazione urbanistica, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, dovrà essere preceduto da uno specifico studio inerente il sito interessato, che valuti, d'intesa con la competente Soprintendenza Archeologica, gli interventi di trasformazione compatibili.
 - 3.2. In assenza di studio specifico, sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.
 - 3.3. In assenza di studio specifico, negli ambiti agricoli e in qualsiasi ambito in cui è svolta, allo stato attuale, l'attività agricola, si consente solo l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti culturali in atto all'entrata in vigore delle presenti norme, fermo restando che ogni scavo o aratura dei terreni a profondità superiore a 50 cm deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza Archeologica.
 - 3.4. Prima dell'inizio dei lavori relativi a tutti i progetti pubblici e privati in cui sono previsti scavi di qualsiasi natura, dovrà esserne fatta comunicazione, da parte del committente, alla competente Soprintendenza Archeologica. Detta comunicazione deve essere depositata presso il comune.

CAPO 9. AMBITI DI CAVA

Articolo 66. Ambito del giacimento "GP 09" individuato dal Piano Cave della Provincia di Pavia

1. Definizione

Gli "ambiti delle attività estrattive" individuati nella "Carta della disciplina delle aree" del Piano delle Regole sono le aree comprese entro il vigente "Piano Cave" della Provincia di Pavia ("Revisione variante del piano delle attività estrattive di cava, relativo ai settori merceologici sabbie e ghiaie, rocce silicee, pietre da taglio-torba"), approvato con Deliberazione del Consiglio della Regione Lombardia n. VIII/344 del 20 febbraio 2007.

2. Ambiti delle attività estrattive presenti a Torrevecchia Pia

Il Comune di Torrevecchia Pia è interessato dall'ambito del giacimento "GP 09" (estrazione di sabbia e ghiaia), che si trova nella punta settentrionale del territorio comunale e si estende anche nei Comuni di Landriano e Bascapè.

3. Obiettivi del Piano delle Regole

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

- Consentire l'attuazione degli interventi ammessi dal "Piano Cave" vigente della Provincia di Pavia;
- Favorire il recupero ambientale e paesaggistico delle cave dopo la loro utilizzazione.

4. Disciplina urbanistica

Gli ambiti in oggetto sono sottoposti alla disciplina urbanistica del Piano Cave della Provincia di Pavia. Dopo l'ultimazione dell'attività di cava, il recupero degli ambiti sarà regolato dalle convenzioni stipulate con il Comune secondo la normativa vigente in materia.

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:
 - Mobilità stradale.
 - Mobilità dolce.
3. **Mobilità stradale**
Gli ambiti destinati alla mobilità stradale sono così suddivisi:
 - Mobilità esistente: sono i tracciati delle strade esistenti.
 - Mobilità di progetto: sono i tracciati delle strade di progetto previste dal PGT.
4. **Mobilità dolce**
Gli ambiti destinati alla mobilità dolce sono relativi alle piste ciclopedonali esistenti e di progetto.

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 stradali;
 - i limiti di rispetto dei depuratori;
 - i limiti di rispetto cimiteriali;
 - i limiti delle zone di rispetto e delle zone di tutela assoluta dei pozzi idropotabili;
 - i limiti di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione;
 - i limiti di rispetto dei metanodotti;
 - i limiti di rispetto aeroportuali.

Articolo 69. 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 "confine stradale", così come definito all'art. 3, comma 1, punto 10) del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, 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 Torrevecchia Pia

I "limiti di rispetto stradale" sono relativi alle seguenti strade che attraversano il territorio comunale di Torrevecchia Pia:

- Ex Strada Statale n. 412. Strada di tipo C ("strada extraurbana secondaria"): limite di rispetto 30 metri.
- Strada Provinciale n. 9. Strada di tipo F ("strada locale"): limite di rispetto 20 metri.
- Strada Provinciale m. 50. Strada di tipo F ("strada locale"): limite di rispetto 20 metri.
- Strada Provinciale n. 109. Strada di tipo F ("strada locale"): limite di rispetto 20 metri.
- Strada Provinciale n. 128. Strada di tipo F ("strada locale"): limite di rispetto 20 metri.

4. Disciplina urbanistica

Le aree comprese entro i "limiti di rispetto stradale" sono inedificabili: non sono consentite nuove costruzioni, né ricostruzioni e 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 previa autorizzazione dello stesso ente:

- 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 70. Limiti di rispetto dei depuratori

1. Definizione

Si tratta dei limiti di rispetto degli impianti di depurazione, definiti all'Allegato 4, punto 1.2 della Delibera 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento.

2. Estensione dei "limiti di rispetto dei depuratori"

Ai sensi della normativa sopra richiamata, i limiti di rispetto dei depuratori hanno un'estensione di 100 metri dall'impianto di depurazione.

3. Ambito di applicazione a Torrevecchia Pia

I limiti di rispetto dei depuratori rappresentati graficamente nella "Carta della disciplina delle aree" del Piano delle Regole sono relativi ai 4 impianti di depurazione presenti nel territorio comunale:

- Depuratore di Torrevecchia Pia, via Lazio.
- Depuratore di Vigonzone, ex Strada Statale n. 412.
- Depuratore di Zibido al Lambro, via Piemonte.
- Depuratore di Cascina Bianca, via Cascina Bianca.

4. Interventi consentiti entro i "limiti di rispetto dei depuratori"

Nelle aree comprese entro i limiti di rispetto dei depuratori sono vietate le nuove costruzioni, nonché le ricostruzioni e gli ampliamenti di edifici esistenti.

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

Le aree comprese entro i limiti di rispetto dei depuratori 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.

Può essere consentita, ai sensi del punto 1.2.(Condizioni ambientali e zone di rispetto) dell'Allegato 4 della Delibera 4 febbraio 1977 del comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, la realizzazione di infrastrutture agricole, su parere conforme dell'ASL competente.

Articolo 71. Limiti di rispetto cimiteriali

1. Definizione

Si tratta dei limiti di rispetto dei cimiteri, 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 Azienda Sanitaria Locale (ASL).

3. Ambito di applicazione a Torrevecchia Pia

I "limiti di rispetto cimiteriali" rappresentati graficamente nella "Carta della disciplina delle aree" del Piano delle Regole sono relativi ai 3 cimiteri presenti nel territorio comunale:

- Cimitero di Torrevecchia, via Lazio.
- Cimitero di Vigonzone, ex Strada Statale n. 412.
- Cimitero di Zibido al Lambro, via della Pace.

Detti limiti, approvati dall'ASL, hanno un'estensione di 50 metri in tutte le direzioni.

4. Interventi consentiti entro i "limiti di rispetto cimiteriale"

Nelle aree comprese entro i limiti di rispetto cimiteriali, 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;
- Interventi funzionali all'utilizzo degli edifici stessi, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10%.

Articolo 72. 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.

2. Ambito di applicazione a Torrevecchia Pia

I limiti delle zone di rispetto e delle zone di tutela assoluta dei pozzi idropotabili rappresentati graficamente nella "Carta della disciplina delle aree" del Piano delle Regole sono relativi ai due pozzi dell'acquedotto presenti nel Comune, entrambi situati nel capoluogo di Torrevecchia Pia, in via Lazio.

3. 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.

4. 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.

4.1. 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.

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

La zona di rispetto ha un'estensione di 200 m rispetto al punto di captazione. 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 quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Articolo 73. Limiti di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione

1. Definizione

Si tratta delle linee elettriche ad alta tensione transitanti nel territorio comunale, e dei relativi limiti di rispetto.

Le norme di riferimento in materia sono:

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

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

2. Elettrodotti ad alta tensione presenti a Torrevecchia Pia e relativi limiti di rispetto

Secondo le indicazioni della società TERNA di Milano, a Torrevecchia Pia sono presenti i seguenti elettrodotti ad alta tensione:

- Linea n. 155, tensione di corrente elettrica 132 kV, palificazione semplice, limite di rispetto 16 metri sul lato destro e 18 metri sul lato sinistro;
- Linea n. 374, tensione di corrente elettrica 380 kV, palificazione semplice, limite di rispetto 55 metri.

I limiti di rispetto sono misurati dalla proiezione sul terreno dell'asse di percorrenza degli elettrodotti, da una parte e dall'altra.

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

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

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

Articolo 74. Limiti di rispetto dei metanodotti

1. Definizione

Si tratta dei metanodotti che attraversano il territorio comunale, e dei relativi limiti di rispetto.

Le norme di riferimento in materia sono:

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

2. Metanodotti presenti a Torrevecchia Pia e relativi limiti di rispetto

A Torrevecchia Pia è presente un solo metanodotto, costituito da una tubazione interrata.

Il limite di rispetto, misurato dalla proiezione sul terreno dell'asse di percorrenza del metanodotto, da una parte e dall'altra, è di 11,50 metri.

3. Interventi consentiti entro i limiti di rispetto dei metanodotti

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

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

CAPO 10. LIMITI DI RISPETTO AEROPORTUALI

Articolo 75. Limiti di rispetto aeroportuale

1. Definizione

La presenza dell'Aeroporto di Milano Linate a pochi chilometri di distanza dal comune di Torrevecchia Pia, impone al PGT il compito di recepire i cosiddetti "vincoli aeroportuali", contenuti nelle "Mappe di vincolo – limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione area" dell'Aeroporto di Milano Linate approvate dall'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC) in base all'art. 707 del "Codice della Navigazione" di cui al Regio Decreto 30 marzo 1942, n. 327 e successive modificazioni.

2. Tipologie di vincolo

La tavola dei vincoli amministrativi e la tavola del Piano delle Regole del PGT riportano, con apposito segno grafico, le indicazioni contenute nelle suddette "Mappe di vincolo", che suddividono i vincoli nelle seguenti due tipologie:

- vincoli di altezza;
- vincoli di destinazione d'uso.

Articolo 76. Zona in cui evitare ostacoli per la navigazione aerea (limitazioni di altezza)

1. Limite della superficie di delimitazione degli ostacoli orizzontali (disciplina dei vincoli di altezza)

I vincoli di altezza, denominati "vincoli di limitazione ostacoli", si applicano alle "superfici di delimitazione o separazione ostacoli" che non possono essere forate da nuovi manufatti o da estensioni di quelli esistenti, per le quali valgono le seguenti quote massime di edificazione consentita, misurata dal livello del mare, individuate graficamente nelle tavole del PGT:

superficie di avvicinamento:	altezza massima s.l.m.	252,85 m
altitudine del comune s.l.m.	min 75 m	max 87 m

Dette indicazioni devono comunque essere verificate con i seguenti elaborati delle vigenti "Mappe di vincolo - limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione area" ed in particolare:

- Tavola PC 01 b (Planimetria catastale con superficie di inviluppo - scala 1:25.000 - parte sud)
- La scheda fornita dall'ENAC dei fogli catastali interessati da superfici di delimitazione degli ostacoli orizzontali del comune di Torrevecchia Pia:

Codice	Foglio	totale/ parziale	Superfici di interesse	quota (m s.l.m.)	Tav.
L285_000100	1	parziale	avvicinamento	252,85	PC459

Articolo 77. Zona di potenziale pericolo per la navigazione aerea

1. Zona di potenziale pericolo in base alle destinazione d'uso

La realizzazione delle attività e dei manufatti di seguito elencati, ubicati nelle aree circostanti l'aeroporto, possono generare una situazione di potenziale pericolo per la sicurezza della navigazione aerea, a prescindere dalla loro altezza al di sopra del livello del terreno, quando non è proibita espressamente, è consentita solo su preventiva autorizzazione dell'ENAC, che valuterà la sussistenza di condizioni di potenziale pericolo per la navigazione aerea e la accettabilità del livello di rischio associato:

- scariche e corpi d'acqua aperta o altre aree umide che possono attrarre volatili ed altra fauna selvatica;
- attività industriali che prevedono fasi lavorative in grado di attrarre volatili ed altra fauna selvatica (industria manifatturiera, impianti di lavorazione carne /pesce/ vegetali, ecc.);
- attività agricole e di allevamento che possono costituire fonte attrattiva per i volatili ed altra fauna selvatica (coltivazioni agricole attrattive, impianti di itticoltura, allevamenti di bestiame, ecc.);
- attività antropiche che prevedono l'immissione di fauna libera nell'ambiente (Ambiti Territoriali di Caccia, riserve di caccia e pesca, aree di ripopolamento faunistico, campi di gara per colombofili, aree di addestramento cani da caccia, ecc.);
- manufatti con finiture esterne riflettenti ed impianti fotovoltaici;
- luci fuorvianti ed emanazioni laser;
- ciminiere con emissione di fumi;

- attività che prevedono l'emissione di onde elettromagnetiche, per le possibili interferenze con gli apparati di navigazione;
- manufatti che per la posizione e dimensione possono interferire con la propagazione delle onde elettromagnetiche degli apparati di navigazione;
- impianti eolici.

In presenza di richieste comprese nell'elenco sopra riportato, devono essere seguite le indicazioni delle tavole PC01 A, PC01 B, PC01 C () e della Relazione Illustrativa delle "Mappe di vincolo" approvate dall'ENAC. I perimetri delle aree interessate sono stati disegnati nelle tavole del PGT. Per ciascuno di essi valgono, in sintesi, le indicazioni del comma successivo.

2. Limite dell'area di influenza per controllo dei rischi alla navigazione aerea (sorgenti laser e proiettori ad alta intensità)
 - 2.1. Fino a 15 km oltre soglia pista per larghezza 1.000 m (fino a 5 km da soglia pista per qualsiasi larghezza):
 - Sorgenti laser e proiettori ad alta intensità, utilizzati nei giochi di luce per intrattenimento: la valutazione di accettabilità deve essere riferita ai requisiti del "Regolamento per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti", Cap.6 - Par. 1.3.
3. Limite dell'area di influenza per controllo dei rischi alla navigazione aerea (impianti eolici)
 - 3.1. Superficie di avvicinamento e salita al decollo nonché superficie ATZ ("Aerodrome Traffic Zone"):
 - Impianti eolici: incompatibilità assoluta.
 - 3.2. Zona compresa tra: il limite esterno dell'ATZ e la circonferenza di raggio 15 km dal "punto di riferimento dell'aeroporto":
 - Impianti eolici: specifica valutazione da parte di ENAC.

Parte 3. NORME FINALI E TRANSITORIE

TITOLO I. ADEGUAMENTI E DEROGHE

Articolo 78. Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole

1. Gli edifici esistenti che, alla data di adozione del PGT, 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 del PGT, anche mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione.

Articolo 79. 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).