



COMUNE DI

CHIGNOLO PO

PROVINCIA DI PAVIA

PGT

Piano di Governo del Territorio

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n 12

15

PdR

Piano delle Regole o

Fascicolo

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

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del

SINDACO
Ing. Antonio Bonati

PROGETTISTA
dott. arch. Mario Mossolani

SEGRETARIO
Dott.ssa Margherita Veronesi

COLLABORATORI
dott. urb. Sara Panizzari
dott. ing. Giulia Natale
dott. ing. Marcello Mossolani
geom. Mauro Scano

UFFICIO TECNICO
Geom. Norberto Caffi
Geom. Emilio Maria Erci
Arch. Angelo Gualandi

STUDI NATURALISTICI
dott. Massimo Merati
dott. Niccolò Mapelli



STUDIO MOSSOLANI

urbanistica architettura ingegneria

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

COMUNE DI CHIGNOLO PO

Provincia di Pavia

PGT

Piano di Governo del Territorio

PIANO DELLE REGOLE**NORME TECNICHE****INDICE**

PARTE I.	DISPOSIZIONI GENERALI	5
TITOLO I.	CONTENUTI DEL PDR E SUA ATTUAZIONE.....	6
ARTICOLO 1.	CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	6
ARTICOLO 2.	RAPPORTO CON GLI ALTRI DOCUMENTI DEL PGT	6
ARTICOLO 3.	ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	6
TITOLO II.	AREE DI PERTINENZA E PARCHEGGI DI PERTINENZA.....	7
ARTICOLO 4.	AREE DI PERTINENZA E UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI.	7
ARTICOLO 5.	PARCHEGGI DI PERTINENZA.....	7
TITOLO III.	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	8
ARTICOLO 6.	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	8
TITOLO IV.	RISPARMIO ENERGETICO E BONIFICA.....	11
ARTICOLO 7.	RISPARMIO ENERGETICO	11
ARTICOLO 8.	BONIFICA.....	11
TITOLO V.	SISTEMA DEI SERVIZI	12
ARTICOLO 9.	SERVIZI PUBBLICI, DI INTERESSE PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE	12
ARTICOLO 10.	AREE PER SERVIZI DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI ED ASSIMILATE.....	12
ARTICOLO 11.	AREE PER SERVIZI NEI PIANI DI RECUPERO E NEI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATO DEL CENTRO STORICO NON INDIVIDUATI.....	12
PARTE II.	ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO.....	13
TITOLO I.	I SISTEMI DEL TERRITORIO	14
ARTICOLO 12.	I SISTEMI DEL TERRITORIO	14
TITOLO II.	SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO	15
ARTICOLO 13.	SUDDIVISIONE DEL SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO	15
CAPO I	AMBITI DEL TESSUTO STORICO	16
ARTICOLO 14.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO: CRITERI DI INDIVIDUAZIONE E OBIETTIVI.....	16
ARTICOLO 15.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO: EDIFICI SOGGETTI A VINCOLO MONUMENTALE	16
ARTICOLO 16.	AMBITI DEL TESSUTO STORICO: SUDDIVISIONE.....	16

ARTICOLO 17.	AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO STORICO A: DEFINIZIONE E DESTINAZIONI D'USO.....	16
ARTICOLO 18.	AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO STORICO A: MODALITÀ DI ATTUAZIONE E MODALITÀ DI INTERVENTO	17
ARTICOLO 19.	AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO STORICO A: ADEGUAMENTO IGIENICO E FUNZIONALE ED INCENTIVI VOLUMETRICI	18
ARTICOLO 20.	AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO STORICO A: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DI SOTTOTETTI ESISTENTI	18
ARTICOLO 21.	AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO STORICO A: PRESCRIZIONI PLANOVOLUMETRICHE	19
ARTICOLO 22.	AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO STORICO A: PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE	20
ARTICOLO 23.	AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO STORICO A: AREE LIBERE PER CORTILI, ORTI E GIARDINI.....	22
ARTICOLO 24.	AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO STORICO A: PARCHEGGI PRIVATI.....	23
CAPO II	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO	24
	<i>SEZIONE 1 TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE</i>	<i>24</i>
ARTICOLO 25.	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE B	24
ARTICOLO 26.	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE B: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.....	25
ARTICOLO 27.	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE B: AMBITI RESIDENZIALI DI RECUPERO B1	25
ARTICOLO 28.	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE B: AMBITI RESIDENZIALI A MEDIA DENSITÀ B2	25
ARTICOLO 29.	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE B: AMBITI RESIDENZIALI A BASSA DENSITÀ B3.....	26
ARTICOLO 30.	NORME SPECIALI AMBITI RESIDENZIALI.....	26
	<i>SEZIONE 2 TESSUTO CONSOLIDATO AGRICOLO</i>	<i>27</i>
ARTICOLO 31.	AMBITI AGRICOLI DEL TESSUTO CONSOLIDATO BE.....	27
ARTICOLO 32.	AMBITI AGRICOLI DEL TESSUTO CONSOLIDATO BE: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI	28
	<i>SEZIONE 3 AMBITI DI VERDE PRIVATO ED ORTI</i>	<i>28</i>
ARTICOLO 33.	VERDE PRIVATI E ORTI VP.....	28
	<i>SEZIONE 4 TESSUTO CONSOLIDATO PRODUTTIVO.....</i>	<i>29</i>
ARTICOLO 34.	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO PRODUTTIVO D	29
ARTICOLO 35.	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO PRODUTTIVO D: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI	29
ARTICOLO 36.	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO PRODUTTIVO D: AMBITI ARTIGIANALI DEL CENTRO ABITATO D1	29
ARTICOLO 37.	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO PRODUTTIVO D: AMBITI PRODUTTIVI D2.....	30
ARTICOLO 38.	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO PRODUTTIVO D: AMBITI PRODUTTIVI PER LA LOGISTICA D3	32
ARTICOLO 39.	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO PRODUTTIVO D: AMBITI PRODUTTIVI PER LA LOGISTICA D3	33
ARTICOLO 40.	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO PRODUTTIVO D: AMBITI PER LA LAVORAZIONE E IL COMMERCIO DI MATERIALI INERTI D4.....	34
CAPO III	CITTÀ DA RICONVERTIRE	36
	<i>SEZIONE 1 AMBITO DI RICONVERSIONE SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE DELLA CASCINA CASCINAZZA (AR-PR1)</i>	<i>36</i>
ARTICOLO 41.	AMBITO DA RICONVERTIRE AR PR1: DEFINIZIONE E LOCALIZZAZIONE, E DESTINAZIONI D'USO.....	36
ARTICOLO 42.	AMBITO DA RICONVERTIRE AR PR1: CAPACITÀ EDIFICATORIA, INCENTIVI EDIFICATORI PER PEREQUAZIONE URBANISTICA E PER EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE.....	37
ARTICOLO 43.	AMBITO DA RICONVERTIRE AR PR1: CAPACITÀ EDIFICATORIA.....	37
ARTICOLO 44.	AMBITO DA RICONVERTIRE AR PR1: AREE PER SERVIZI PUBBLICI	38
ARTICOLO 45.	AMBITI ATR-PL: DISTANZE E INDICI DI SOSTENIBILITÀ INSEDIATIVA	38
CAPO IV	CITTÀ DA CONSOLIDARE	40
ARTICOLO 46.	AMBITI DEI PIANI ATTUATIVI IN ATTO.....	40
ARTICOLO 47.	AMBITI DEI PIANI ATTUATIVI IN ATTO: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.....	40
CAPO V	CITTÀ DA TRASFORMARE.....	41

ARTICOLO 48.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	41
TITOLO III. SISTEMA DEI SERVIZI		42
ARTICOLO 49.	SERVIZI PUBBLICI, DI INTERESSE PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE	42
ARTICOLO 50.	AREE PER SERVIZI DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI ED ASSIMILATE	42
ARTICOLO 51.	AREE PER SERVIZI NEI PIANI DI RECUPERO E NEI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATO DEL CENTRO STORICO NON INDIVIDUATI.....	42
TITOLO IV. SISTEMA RURALE PAESISTICO AMBIENTALE		43
CAPO I AMBITI AGRICOLI		44
<i>SEZIONE 1 AMBITI AGRICOLI: NORME GENERALI, FORME E MATERIALI, ALLEVAMENTI</i>		<i>44</i>
ARTICOLO 52.	AMBITI AGRICOLI: NORME GENERALI	44
ARTICOLO 53.	AMBITI AGRICOLI: PRESCRIZIONI SULLA FORMA E SUI MATERIALI	46
ARTICOLO 54.	AMBITI AGRICOLI: DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI ALLEVAMENTI DI BESTIAME	47
<i>SEZIONE 2 AMBITI AGRICOLI: INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI E PICCOLI MANUFATTI DI SERVIZIO</i>		<i>47</i>
ARTICOLO 55.	AMBITI AGRICOLI: EDIFICI ESISTENTI E PICCOLI MANUFATTI DI SERVIZIO	47
ARTICOLO 56.	AMBITI AGRICOLI: INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI DESTINATI ALLA CONDUZIONE AGRICOLA	47
ARTICOLO 57.	AMBITI AGRICOLI: INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI NON DESTINATI ALLA CONDUZIONE AGRICOLA	48
ARTICOLO 58.	AMBITI AGRICOLI: PICCOLI MANUFATTI DI SERVIZIO	49
ARTICOLO 59.	AMBITI AGRICOLI: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI	49
<i>SEZIONE 3 AMBITI AGRICOLI: SUDDIVISIONE.....</i>		<i>49</i>
ARTICOLO 60.	AMBITI AGRICOLI DI SUPPORTO ALLA RETE ECOLOGICA REGIONALE DI PRIMO LIVELLO E1	49
ARTICOLO 61.	AMBITI AGRICOLI DI SUPPORTO ALLA RETE ECOLOGICA REGIONALE DI SECONDO LIVELLO E2	50
ARTICOLO 62.	FRANGIA URBANA DEGLI AMBITI AGRICOLI DI SUPPORTO ALLA RETE ECOLOGICA REGIONALE DI PRIMO LIVELLO FU1 E DI SECONDO LIVELLO FU2	51
ARTICOLO 63.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE EA.....	51
ARTICOLO 64.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE EA: MODALITÀ DI ATTUAZIONE E MODALITÀ DI INTERVENTO	51
ARTICOLO 65.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE EA: ADEGUAMENTO IGIENICO E FUNZIONALE ED INCENTIVI VOLUMETRICI	52
ARTICOLO 66.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE EA: RECUPERO A FINI ABITATIVI DI SOTTOTETTI ESISTENTI	53
ARTICOLO 67.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE EA: PRESCRIZIONI PLANOVOLUMETRICHE	53
ARTICOLO 68.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE EA: PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE	54
ARTICOLO 69.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE EA: AREE LIBERE	56
ARTICOLO 70.	AMBITI AGRICOLI DELLE CASCINE STORICHE EA: PARCHEGGI PRIVATI.....	57
ARTICOLO 71.	AMBITI AGRICOLI FLOROVIVAISTICI EF	57
CAPO II AMBITI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE		58
ARTICOLO 72.	AMBITI DEI CORSI E DEGLI SPECCHI D'ACQUA	58
ARTICOLO 73.	AMBITI DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA.....	59
ARTICOLO 74.	LIMITI DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA	59
ARTICOLO 75.	AMBITI GOLENALI DEL FIUME LAMBRO E DEL FIUME PO.....	60
ARTICOLO 76.	CORRIDOI ECOLOGICI DEL PTCP	60
ARTICOLO 77.	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).....	61
ARTICOLO 78.	AMBITI DI ELEVATO CONTENUTO NATURALISTICO (TAVOLE 3.1 E 3.2 DEL PTCP)	61
ARTICOLO 79.	RER: CORRIDOIO PRIMARIO DEL FIUME PO E DEL FIUME LAMBRO A BASSA O MODERATA ANTROPIZZAZIONE	62

ARTICOLO 80.	SITI DI RETE NATURA 2000 E VALUTAZIONE DI INCIDENZA.....	63
ARTICOLO 81.	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).....	63
ARTICOLO 82.	AMBITI AGRICOLI DI PARTICOLARE SENSIBILITÀ ACUSTICA (PISTE MOTOCICILISTICHE).....	64
CAPO III	AMBITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.....	65
ARTICOLO 83.	AREALI DI RISCHIO ARCHEOLOGICO E AREALI DI RITROVAMENTO ARCHEOLOGICO (TAVOLA 3.3 DEL PTCP)	65
TITOLO V.	SISTEMA DELLA MOBILITÀ	66
ARTICOLO 84.	AMBITI DELLA MOBILITÀ.....	66
TITOLO VI.	LIMITI DI RISPETTO	67
ARTICOLO 85.	LIMITI DI RISPETTO	67
ARTICOLO 86.	LIMITI DI RISPETTO STRADALE	67
ARTICOLO 87.	LIMITI DI RISPETTO DEI DEPURATORI	68
ARTICOLO 88.	LIMITI DI RISPETTO FERROVIARIO	68
ARTICOLO 89.	LIMITI DI RISPETTO CIMITERIALI.....	69
ARTICOLO 90.	LIMITI DELLE ZONE DI RISPETTO E DELLE ZONE DI TUTELA ASSOLUTA DEI POZZI IDROPOTABILI.....	70
ARTICOLO 91.	LIMITI DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE	70
ARTICOLO 92.	LIMITI DEL PAI (PIANO STRALCIO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO) DEL FIUME PO.....	71
PARTE III.	DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI	74
ARTICOLO 93.	INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI, PARACOMMERCIALI ED EQUIPARATE.....	74
ARTICOLO 94.	INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI, PARACOMMERCIALI ED EQUIPARATE: AREE PER SERVIZI.....	75
PARTE IV.	PRESCRIZIONI GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE	76
ARTICOLO 95.	INDICAZIONI GEOLOGICO-TECNICHE E SCENARIO DI PERICOLOSITÀ SISMICA	76
PARTE V.	PEREQUAZIONE URBANISTICA	77
ARTICOLO 96.	PEREQUAZIONE URBANISTICA	77
PARTE VI.	NORME FINALI E TRANSITORIE.....	79
TITOLO I.	ADEGUAMENTI	80
ARTICOLO 97.	EDIFICI IN CONTRASTO CON LE PRESCRIZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE	80
TITOLO II.	DEROGHE.....	81
ARTICOLO 98.	DEROGHE	81

PARTE I. 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 DI PERTINENZA E PARCHEGGI DI PERTINENZA

Articolo 4. Aree di pertinenza e utilizzazione degli indici.

1. Costituiscono aree di pertinenza degli edifici realizzati, le superfici fondiariae 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, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di 3,00 metri.
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.

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 sopralzo 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.

TITOLO V. SISTEMA DEI SERVIZI

Articolo 9. 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, comprese le "Norme tecniche di attuazione del PdS".

Articolo 10. Aree per servizi delle attività commerciali ed assimilate

1. Aree per servizi delle attività commerciali e assimilate

Le nuove strutture edilizie od i mutamenti di destinazione d'uso per attività commerciale o paracommerciale dovranno garantire la dotazione di servizi nella misura indicata nella Tabella 1 (Tabella di quantificazione delle aree per servizi commerciali ed assimilati) dell'Articolo 94

Articolo 11. Aree per servizi nei Piani di Recupero e nei permessi di costruire convenzionato del centro storico non individuati

1. Gli eventuali Piani di Recupero predisposti all'interno delle "zone di recupero" di cui all'articolo 27 della legge 457/1978 ed i permessi di costruire convenzionati nel centro storico, devono garantire la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico riportati dalla seguente tabella:

Residenziale	=	26,50 m ² /abitante (150 mc/ab)
Produttiva	=	10% della SLP
Commerciale e paracommerciale	=	vedi: Tabella 1 (Tabella di quantificazione delle aree per servizi commerciali ed assimilati) dell'Articolo 94
Terziaria (commerciale all'ingrosso, direzionale, ricettiva)	=	100 m ² ogni 100 m ² della SLP

2. Per i Piani di Recupero di cui al comma 2 e per i permessi di costruire convenzionati nel centro storico, è consentita la monetizzazione anche totale delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico, qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune.
3. Il fabbisogno delle suddette aree per servizi pubblici o di interesse pubblico deve essere calcolato, per ciascuna destinazione d'uso, sulla base dell'incremento del peso insediativo causato dal piano di recupero e calcolato sulla base della quantità aggiuntiva di superficie lorda di pavimento SLP prevista dal piano e non dalla differenza di Volume V.

PARTE II. ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

TITOLO I. I SISTEMI DEL TERRITORIO

Articolo 12. 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 13. 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
 - 1.2. Città consolidata
 - Ambiti del tessuto consolidato residenziale:
 - ambiti residenziali di recupero B1
 - ambiti residenziali a media densità B2
 - ambiti residenziali a bassa densità B3
 - Ambiti agricoli del tessuto consolidato BE
 - Verde privato ed orti
 - Ambiti del tessuto consolidato produttivo:
 - ambiti artigianali del centro abitato D1
 - ambiti produttivi D2
 - ambiti produttivi per la logistica D3
 - ambiti per la lavorazione e il commercio di materiali inerti D4
 - 1.3. Città da riconvertire
 - Ambiti di riconversione AR soggetti a piano di recupero residenziale
 - 1.4. Città da consolidare
 - Ambiti dei piani attuativi residenziali in atto
 - Ambito dei piani attuativi produttivi in atto
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 I AMBITI DEL TESSUTO STORICO

Articolo 14. 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 15. 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 e nei capitoli specifici del Fascicolo 12 (Analisi storica ed ecografica) del Piano delle Regole.
2. I vincoli monumentali individuati sono di due tipi:
 - Vincoli "ope legis" (o vincoli automatici), relativi agli edifici pubblici che sono opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risale ad oltre settanta anni (D.Lgs. n. 42/2004, art. 12, comma 1).
 - 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 16. Ambiti del tessuto storico: suddivisione

1. Gli ambiti del tessuto storico A, compresi entro il "perimetro del tessuto storico" sono suddivisi in:
2. Ambiti residenziali (disciplinati dalle presenti norme);
3. Ambiti della città da riconvertire (disciplinati dalle presenti norme – vedi 0);
4. Ambiti per i servizi e per la mobilità (disciplinati dal Piano dei Servizi, al quale di rimanda).

Articolo 17. Ambiti residenziali del tessuto storico A: definizione e destinazioni d'uso

1. Definizione
Sono le aree costituite dai nuclei storici del capoluogo di Chignolo Po 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		SI	NO	DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni	●		PRODUTTIVE	AP 1	Manifatturiere		●	
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C 1 (*)	V	Vicinato	●				alloggio custode		●
		M 1	Medie < m ² 600	●			AP 2	Depositi a cielo aperto		●
		M 2	Medie < m ² 1500			●	AP 3	Depositi-magazzini		●
			alloggio custode		●	alloggio custode			●	
	G S	Grandi > m ² 1500		●	AP 4	Rottamazione		●		
alloggio custode			●							
COMMERCIO INGROSSO	C 2	Commercio ingrosso	●		AGRICOLE	A 1	Abitazioni agricole		●	
DIREZIONALI		D 1	Uffici	●			A 2	Infrastrutture agricole		●
	alloggio custode		●			A 3	Allevamenti		●	
	D 2	Att.priv.culturali sociali	●			A 4	Coltivazioni		●	
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	●		SERVIZI vedi Piano dei Servizi	S R	Pubblici	●		
ESTRATTIVE	A E	Attività di cava		●		P	Privati d'interesse pubbl.	●		
ST. SERVIZIO	S S	Stazioni di servizio		●		E	Interesse generale	●		
				●		T	Servizi tecnologici	●		
				●		M	Servizi per la mobilità	●		

Nota destinazione C1 (*):

- L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato e di media distribuzione M1 è consentito sia per il settore alimentare sia per il settore non alimentare.

Articolo 18. Ambiti residenziali del tessuto storico A: modalità di attuazione e modalità di intervento

- Modalità di attuazione e modalità di intervento per il recupero del patrimonio edilizio esistente.
 - Nell'ambito del centro storico è prevista l'attuazione diretta degli interventi, secondo le categorie di intervento sugli edifici esistenti di cui al comma 2;
 - Nell'ambito del centro storico è l'attuazione degli interventi anche a mezzo di piani di recupero, ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978, n. 457,
 - Il piano di recupero è obbligatorio nei casi espressamente indicati dal successivo comma 4 (modalità di attuazione) e deve essere esteso almeno all'unità minima di intervento di cui al successivo comma 5 del presente articolo.
 - Il piano di recupero è consentito in tutti gli altri casi, quando venga proposta una diversa organizzazione planovolumetrica degli edifici esistenti. Non potranno essere ricollocati gli edifici soggetti a restauro, che non potranno essere rimossi e di cui dovrà essere confermata la categoria di intervento.
- Definizione delle categorie di intervento

La definizione delle categorie di intervento sugli edifici esistenti (sia residenziali sia per servizi) 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.
- 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.
- 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.

4.1. 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.

4.2. 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 19.
- 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 19.

4.3. 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 19.

5. 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 19. Ambiti residenziali del tessuto storico A: 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.

Articolo 20. Ambiti residenziali del tessuto storico A: recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR 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	RECUPERO AMMESSO	
	SI	NO
Restauro – RR		●
Risanamento conservativo – RC	●	
Ristrutturazione edilizia – RE	●	
Sostituzione edilizia – SE	●	
Riorganizzazione funzionale – RF		●

- Ai fini della aeroilluminazione dei locali, è consentita la realizzazione di finestre ad abbaino solo sulle falde del tetto che prospettano su cortili interni, o di finestre in pendenza di falda negli altri casi.
- Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è comunque ammesso solo per i sottotetti esistenti che presentino le seguenti caratteristiche:
 - l'edificio cui appartengono non abbia più di due piani fuori terra, in modo che esso, dopo la realizzazione del sottotetto, non abbia più di tre piani fuori terra;
 - i locali di sottotetto abbiano altezza interna media non inferiore a 0,80 m e siano posti al piano immediatamente sottostante un tetto a falda inclinata;
 - la quota di gronda dell'eventuale 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.
- 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 21. Ambiti residenziali del tessuto storico A: prescrizioni planovolumetriche

- I permessi di costruire convenzionati ed i Piani di Recupero sono soggetti all'obbligo, ai fini della ricomposizione delle caratteristiche del tessuto storico, del mantenimento delle cortine edilizie e degli allineamenti stradali esistenti e di riproporre, ove possibile, i caratteri dell'impianto tipologico preesistente.
- 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;
 - dovranno essere rispettate tutte le norme che regolano i rapporti con terzi confinanti, compresi eventuali patti o servitù pregresse.
- Volume massimo consentito.

L'indice massimo di densità fondiaria I_f dei piani di recupero del centro storico è pari al valore maggiore tra il valore esistente e il 50% della densità media del centro storico, ovvero:

LOCALITÀ	DENSITÀ EDILIZIA ESISTENTE	DENSITÀ EDILIZIA AMMESSA
CHIGNOLO	2,16 mc/mq	1,08 mc/mq
LAMBRINIA e CASTELLAZZO	1,77 mc/mq	0,89 mc/mq
ALBERONE	1,81 mc/mq	0,91 mc/mq
BOSCO	2,13 mc/mq	1,06 mc/mq

- Edifici demoliti o crollati
Gli edifici di impianto preesistente non più presenti a causa di crolli o in seguito a demolizione, conservano i diritti volumetrici ai fini del loro recupero ai sensi delle presenti norme.

Articolo 22. Ambiti residenziali del tessuto storico A: prescrizioni morfologiche

1. Il presente Articolo contiene le prescrizioni di carattere morfologico che devono essere osservate per tutti gli interventi negli ambiti del 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 consentita la realizzazione di recinzioni, nel caso di cortili frazionati e non comuni, con le seguenti caratteristiche:
 - devono essere di tipo aperto, con siepe o rete metallica rigida, con inferriata metallica o in legno;
 - l'altezza non può essere superiore a m 1,50;
 - lo zoccolo deve avere altezza non superiore a cm 60 e deve essere intonacato o in mattoni a vista.
 - 3.4. Superfetazioni
Nel caso di interventi sull'intera unità minima di intervento, è fatto obbligo di eliminare tutte le superfetazioni palesemente recenti e non coerenti con il contesto, costituite da:
 - tettoie;
 - parti aggettanti chiuse o aperte;
 - tamponamenti di qualsiasi tipo di logge, ballatoi, balconi, terrazze e porticati.
 - 3.5. Prescrizioni sui materiali
È obbligatorio l'uso di materiali tradizionali per le parti dell'edificio a contatto con l'atmosfera esterna. Pertanto, tranne che per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi, si prescrivono i seguenti materiali:

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

3.6. Ascensori

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

3.7. Coordinamento progettuale

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

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

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, torrini, altane, ecc., dovrà essere valutata in sede di progetto.

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

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

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

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

Le finestre ed i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizioni e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico-critica dell'unità edilizia non 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 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 23. Ambiti residenziali del tessuto storico A: aree libere per cortili, orti e giardini

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 24. Ambiti residenziali del tessuto storico A: parcheggi privati

1. Anche nel tessuto storico valgono gli obblighi di dotazione di parcheggio privato (aperto o coperto) disposti dall'Articolo 5 delle presenti norme, per qualsiasi intervento che preveda il cambio di destinazione d'uso.
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 21.
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 II AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO

Sezione 1 Tessuto consolidato residenziale

Articolo 25. Ambiti del tessuto consolidato residenziale B

1. Definizione

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

2. Suddivisione

Gli ambiti del tessuto consolidato residenziale B sono suddivisioni nelle seguenti tre tipologie:

- ambiti residenziali di recupero B1
- ambiti residenziali a media densità B2
- ambiti residenziali a bassa densità B3

3. Zone di recupero

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

4. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli ambiti del tessuto consolidato residenziale B sono:

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

5. Destinazioni d'uso

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

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni	●		PRODUTTIVE	AP 1	Manifatturiere		●	
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C 1 (*)	V	Vicinato	●				alloggio custode		●
		M 1	Medie < m ² 600	●			AP 2	Depositi a cielo aperto		●
		M 2	Medie < m ² 1500	●			AP 3	Depositi-magazzini		●
			alloggio custode	●		alloggio custode			●	
COMMERCIO INGROSSO	C 2	Grandi > m ² 1500		●	AP 4	Rottamazione		●		
		alloggio custode		●	AGRICOLE	A 1	Abitazioni agricole		●	
DIREZIONALI	D 1	Commercio ingrosso	●			A 2	Infrastrutture agricole		●	
		alloggio custode	●			A 3	Allevamenti		●	
RICETTIVE	RI 1	Uffici	●			A 4	Coltivazioni		●	
		alloggio custode	●		SERVIZI vedi Piano dei Servizi	S R	Pubblici	●		
ESTRATTIVE	A E	Att.priv.culturali sociali	●			P	Privati d'interesse pubbl.	●		
		Attrezzature ricettive	●			E	Interesse generale	●		
ST. SERVIZIO	S S	Attività di cava		●		T	Servizi tecnologici	●		
		Stazioni di servizio		●		M	Servizi per la mobilità	●		

Nota destinazione C1 (*):

- È ammesso l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato alimentari e non alimentari e di media distribuzione solo alimentari.

6. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

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 26. Ambiti del tessuto consolidato residenziale 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.

Articolo 27. Ambiti del tessuto consolidato residenziale B: ambiti residenziali di recupero B1

1. Definizione

Il Piano delle Regole identifica come "Ambito residenziale di recupero B1" le porzioni di territorio urbano vicine al centro storico, caratterizzate da tipologie di origine spesso agricola, con edifici a cortina spesso dotati di cortile interno con fienile o rustico, con una densità edilizia relativamente alta, di cui è opportuno, ai fini della riduzione del consumo di suolo, incentivare il recupero. Sono ambiti presenti a Chignolo, Lambrinia ed Alberone.

2. 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 1,80 m ³ /m ²
He	=	il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni massimo 10,50 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

Articolo 28. Ambiti del tessuto consolidato residenziale B: ambiti residenziali a media densità B2

1. Definizione

Il Piano delle Regole identifica come "ambiti residenziali a media densità B2" le parti di territorio comunale, a prevalente destinazione residenziale, caratterizzate da un'edificazione a media densità, con tipologie edilizie pluripiano, plurifamiliari e a volte monofamiliari, disposte all'interno del lotto di pertinenza secondo le più svariate modalità localizzative. Sono ambiti presenti a Chignolo e Lambrinia

2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

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 $1,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$
He	=	il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni 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	=	40%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m^2 di Af
SPP	=	$1,00 \text{ m}^2$ ogni 10 m^3 di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

Articolo 29. Ambiti del tessuto consolidato residenziale B: ambiti residenziali a bassa densità B3

1. Definizione

Il Piano delle Regole identifica come "ambiti residenziali aperti a bassa densità B3" le parti di territorio comunale, a prevalente destinazione residenziale, caratterizzate da un'edificazione a bassa densità, con tipologie edilizie prevalentemente unifamiliari, disposte all'interno del lotto di pertinenza secondo le più svariate modalità localizzative. Sono ambiti presenti a Chignolo, Lambrinia, Alberone e Bosco.

2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

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 $0,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$
He	=	il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni massimo 7,50 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	=	40%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m^2 di Af
SPP	=	$1,00 \text{ m}^2$ ogni 10 m^3 di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

Articolo 30. Norme speciali ambiti residenziali

1. Definizione

Le tavole del Piano delle Regole relative alla "disciplina delle aree" (Tav. 33, 33 a, 33 b, e 33 c) e la tavola del Documento di Piano relativa alle "previsioni di piano" (Tav. 19) individuano, con la numerazione (1), (2) e (3), le situazioni speciali disciplinate dal presente articolo.

2. Particolari indicazioni per le situazioni (1) e (2).

Si tratta di due aree site in via Partigiani, che il Piano delle Regole individua (confermando la destinazione del Piano Regolatore Generale previgente) come parte di:

- area identificata con (1): parte di "Ambito del tessuto consolidato residenziale a media densità B2".
- area identificata con (2): parte di "Ambito del tessuto consolidato residenziale a bassa densità B3".

In queste aree l'edificabilità è ammessa solo nel rispetto delle distanze dagli elettrodotti ad alta tensione consentite dalle norme vigenti ovvero in caso di spostamento delle linee elettriche medesime da parte della Società proprietaria (TERNA S.p.a.).

3. Particolari indicazioni per la situazione (3).

Si tratta di un'area, sita in via Aldo Moro, che costituisce l'ultimo lotto non ancora edificato di un piano di lottizzazione residenziale nel quale sono state realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla sua convenzione. Le aree residenziali facenti parte di questo P.L. sono state, di conseguenza, inserite fra gli "Ambiti del tessuto consolidato residenziale a bassa densità B3". Per questo lotto identificato con (3) valgono tutte le indicazioni del P.L. che lo conteneva (volume, altezza, rapporto di copertura, distanze, destinazioni d'uso, ecc.), comprese quelle relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria già versati al comune o relativi ad opere realizzate in base alla relativa convenzione.

Sezione 2 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 Chignolo, di Lambrinia e di Alberone.

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		SI	NO	DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		●	PRODUTTIVE	AP 1	Manfatturiere		●	
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C 1 (*)	V	Vicinato	●					alloggio custode	
		M 1	Medie < m ² 600			●	AP 2	Depositi a cielo aperto		●
		M 2	Medie < m ² 1500			●		AP 3	Depositi-magazzini	
			alloggio custode		●	AP 4	alloggio custode			●
		G S	Grandi > m ² 1500		●		Rottamazione		●	
COMMERCIO INGROSSO	C 2		Commercio ingrosso		●	AGRICOLE	A 1	Abitazioni agricole	●	
		alloggio custode		●	A 2		Infrastrutture agricole	●		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		●	A 3		Allevamenti	●		
		alloggio custode		●	A 4		Coltivazioni	●		
	D 2	Att.priv.culturali sociali		●	SERVIZI vedi Piano dei Servizi	S R	Pubblici	●		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		●		P	Privati d'interesse pubbl.	●		
ESTRATTIVE	A E	Attività di cava		●		E	Interesse generale	●		
ST. SERVIZIO	S S	Stazioni di servizio		●		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 52, 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 52, 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 gli allevamenti esistenti possono continuare a svolgere la propria attività. Eventuali cambi della tipologia di allevamento (numero e specie) od ampliamenti sono consentiti su parere conforme dell'Azienda Sanitaria Locale.

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 del tessuto consolidato residenziale a bassa densità B3".

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 3 Ambiti di verde privato ed 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.

Sezione 4 Tessuto consolidato produttivo

Articolo 34. Ambiti del tessuto consolidato produttivo D

1. Definizione

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

2. Suddivisione

Gli ambiti del tessuto consolidato produttivo D sono suddivisioni nelle seguenti tre tipologie:

- ambiti artigianali del centro abitato D1
- ambiti produttivi D2
- ambiti produttivi per la logistica D3
- ambiti per la lavorazione e il commercio di materiali inerti D4

3. 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.

Articolo 35. Ambiti del tessuto consolidato produttivo D: 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 36. Ambiti del tessuto consolidato produttivo D: ambiti artigianali del centro abitato D1

1. Definizione

Sono gli ambiti consolidati occupati da attività produttive artigianali, quali officine meccaniche, deposito di mezzi e materiali di imprese edili, vendita di automezzi agricoli e simili. Sono ambiti presenti a Chignolo, Lambrinia, Alberone e Bosco.

2. Destinazioni d'uso

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

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		●	PRODUTTIVE	AP1	Manifatturiere	●		
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C 1 (*)	V	Vicinato	●				alloggio custode		
		M 1	Medie < m ² 600	●			AP 2	Depositi a cielo aperto	●	
		M 2	Medie < m ² 1500				AP 3	Depositi-magazzini		●
			alloggio custode					alloggio custode		
		G S	Grandi > m ² 1500				AP 4	Rottamazione		●
			alloggio custode				AGRICOLE	A 1	Abitazioni agricole	
COMMERCIO INGROSSO	C 2	Commercio ingrosso	●			A 2		Infrastrutture agricole		●
		alloggio custode				A 3		Allevamenti		●
DIREZIONALI	D 1	Uffici	●			A 4		Coltivazioni		●
		alloggio custode			SERVIZI vedi Piano dei Servizi	S R	Pubblici			
D 2	Att.priv.culturali sociali	●		P		Privati d'interesse pubbl.	●			
	RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	●			E	Interesse generale	●	
ESTRATTIVE	A E	Attività di cava		●		T	Servizi tecnologici	●		
ST. SERVIZIO	S S	Stazioni di servizio		●		M	Servizi per la mobilità	●		

Nota destinazione C1 (*):

- È ammesso l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato e di media distribuzione sia alimentari sia non alimentari di tipo M1 (fino a m² 600).

3. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

4. 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 0,70 m²/m²

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 m² di Af

SPP = 1,00 m² ogni 10 m³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

5. 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 37. Ambiti del tessuto consolidato produttivo D: ambiti produttivi D2

1. Definizione

Sono gli ambiti consolidati occupati da attività produttive sia artigianali sia industriali, situate solo nel capoluogo, sorte lungo la ex strada statale n. 234 o, per la maggior parte, lungo la strada provinciale n. 32, sulla base di piani attuativi ammessi dagli strumenti urbanistici generali.

2. Destinazioni d'uso

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

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		●	
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C 1 (*)	V	Vicinato	●	
		M 1	Medie < m ² 600	●	
		M 2	Medie < m ² 1500	●	
			alloggio custode		
		G S	Grandi > m ² 1500		●
alloggio custode					
COMMERCIO INGROSSO	C 2	Commercio ingrosso	●		
		alloggio custode			
DIREZIONALI	D 1	Uffici	●		
		alloggio custode			
	D 2	Att.priv.culturali sociali	●		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	●		
ESTRATTIVE	A E	Attività di cava		●	
ST. SERVIZIO	S S	Stazioni di servizio		●	

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
PRODUTTIVE	AP 1	Manifatturiere	●	
		alloggio custode		
	AP 2	Depositi a cielo aperto	●	
	AP 3	Depositi-magazzini		●
alloggio custode				
AP 4	Rottamazione		●	
AGRICOLE	A 1	Abitazioni agricole		●
	A 2	Infrastrutture agricole		●
	A 3	Allevamenti		●
	A 4	Coltivazioni		●
SERVIZI vedi Piano dei Servizi	S R	Pubblici		
	P	Privati d'interesse pubbl.	●	
	E	Interesse generale	●	
	T	Servizi tecnologici	●	
	M	Servizi per la mobilità	●	

Nota destinazione C1 (*):

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

3. Prescrizioni speciali

Le attività produttive ammesse nella zona non devono essere moleste né inquinanti e non devono essere comprese nell'elenco delle industrie insalubri del D.M. 2.3.1987 e successive modificazioni ed integrazioni relativo alla classificazione delle industrie insalubri o che comunque siano causa di inconvenienti o di disturbo di qualsiasi tipo per le residenze limitrofe, salvo eventuale deroga concessa dal Comune su parere conforme dell'A.S.L. competente.

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 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 38. Ambiti del tessuto consolidato produttivo D: ambiti produttivi per la logistica D3

1. Definizione

Sono gli ambiti consolidati industriali già esistenti e localizzati a nord del territorio comunale, tra il capoluogo e Lambrinia, lungo la linea ferroviaria ed utilizzati dalla Ditta di logistica (trasporto, spedizione e servizi ai veicoli) Elia S.p.a., sorta nel 2001-2002 anni seguendo le procedure denominate "sportello unico per le attività produttive" di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 ed al D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447, nonché alla deliberazione della Giunta regionale n. 6/41318 del 5 febbraio 1999 in variante allo strumento urbanistico vigente.

2. Destinazioni d'uso

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

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		●	PRODUTTIVE	AP1	Manfatturiere		●	
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C 1	V	Vicinato				●	AP 2	alloggio custode	
		M 1	Medie < m ² 600			●	AP 3		Depositi a cielo aperto	
		M 2	Medie < m ² 1500			●		alloggio custode	Depositi-magazzini	
			alloggio custode			●	AP 4		alloggio custode	
		G S	Grandi > m ² 1500			●		Rottamazione		●
alloggio custode			●	AGRICOLE		A 1	Abitazioni agricole		●	
COMMERCIO INGROSSO	C 2	Commercio ingrosso	●			A 2	Infrastrutture agricole		●	
DIREZIONALI		D 1	alloggio custode			●	A 3	Allevamenti		●
	Uffici				●	A 4	Coltivazioni		●	
	D 2	Att.priv.culturali sociali	●		SERVIZI vedi Piano dei Servizi	S R	Pubblici			
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		●		P	Privati d'interesse pubbl.	●		
ESTRATTIVE	A E	Attività di cava		●		E	Interesse generale	●		
ST. SERVIZIO	S S	Stazioni di servizio		●		T	Servizi tecnologici	●		
				●		M	Servizi per la mobilità	●		

2.2. Precisazioni sulle come destinazioni d'uso ammesse

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- insediamenti industriali di tipo logistico, per il deposito e la custodia di automezzi;
- servizi tecnici e amministrativi degli impianti;
- depositi all'aperto e magazzini degli impianti;
- una sola abitazione, con una superficie utile massima di 200 mq S.L.P. ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

3. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Uf = 0,20 m²/m²

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 = 20%

Ro = 80%

Af = 20%

Np = un albero ogni 40 m² di Af

SPp = 1,00 m² ogni 10 m³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

5. Prescrizioni particolari

Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, idrici, acustici e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto, nel rispetto delle normative vigenti in materia.

Le attività produttive ammesse nella zona non devono essere moleste né inquinanti e non devono essere comprese nell'elenco delle industrie insalubri del D.M. 2.3.1987 e successive modificazioni ed integrazioni relativo alla classificazione delle industrie insalubre o che comunque siano causa di inconvenienti o di disturbo di qualsiasi tipo per le residenze limitrofe, salvo eventuale deroga concessa dal Comune su parere conforme dell'A.S.L. competente.

Al fine di rendere più decoroso l'ambiente, l'area dovrà essere perimetrata da una siepe su duna di terra di essenza vegetale autoctona.

Nella zona sono indicate, con apposito segno grafico, le linee di arretramento dalla linea ferroviaria (m 30) e dalle strade (m 20). Tra queste linee e gli assi ferroviari interessati valgono i disposti del D.P.R. n. 753/80 relativo alle norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto e tra queste e gli assi stradali interessati valgono i disposti del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive modificazioni ed integrazioni e regolamenti di applicazione.

Articolo 39. Ambiti del tessuto consolidato produttivo D: ambiti produttivi per la logistica D3

1. Definizione

Sono gli ambiti consolidati industriali già esistenti e localizzati a nord del territorio comunale, tra il capoluogo e Lambrinia, lungo la linea ferroviaria ed utilizzati dalla Ditta di logistica (trasporto, spedizione e servizi ai veicoli) Elia S.p.a., sorta nel 2001-2002 anni seguendo le procedure denominate "sportello unico per le attività produttive" di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 ed al D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447, nonché alla deliberazione della Giunta regionale n. 6/41318 del 5 febbraio 1999 in variante allo strumento urbanistico vigente.

2. Destinazioni d'uso

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

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		●
COMMERCIALI e PARA-COMMERCIALI	C 1	V Vicinato		●
		M 1 Medie < m ² 600		●
		M 2 Medie < m ² 1500 alloggio custode		●
			G S Grandi > m ² 1500 alloggio custode	
		COMMERCIO INGROSSO	C 2	Commercio ingrosso alloggio custode
DIREZIONALI	D 1	Uffici	●	
		alloggio custode		
	D 2	Att.priv.culturali sociali	●	
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		●
ESTRATTIVE	A E	Attività di cava		●
ST. SERVIZIO	S S	Stazioni di servizio		●

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO
PRODUTTIVE	AP1	Manifatturiere		●
		alloggio custode		
	AP 2	Depositi a cielo aperto		●
	AP 3	Depositi-magazzini		●
		alloggio custode		
AP 4	Rottamazione		●	
AGRICOLE	A 1	Abitazioni agricole		●
	A 2	Infrastrutture agricole		●
	A 3	Allevamenti		●
	A 4	Coltivazioni		●
SERVIZI vedi Piano dei Servizi	S R	Pubblici		
	P	Privati d'interesse pubbl.	●	
	E	Interesse generale	●	
	T	Servizi tecnologici	●	
	M	Servizi per la mobilità	●	

2.2. Precisazioni sulle come destinazioni d'uso ammesse

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- insediamenti industriali di tipo logistico, per il deposito e la custodia di automezzi;
- servizi tecnici e amministrativi degli impianti;
- depositi all'aperto e magazzini degli impianti;
- una sola abitazione, con una superficie utile massima di 200 mq S.L.P. ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

3. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Uf	=	0,20 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	=	20%
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

5. Prescrizioni particolari

Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, idrici, acustici e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto, nel rispetto delle normative vigenti in materia.

Le attività produttive ammesse nella zona non devono essere moleste né inquinanti e non devono essere comprese nell'elenco delle industrie insalubri del D.M. 2.3.1987 e successive modificazioni ed integrazioni relativo alla classificazione delle industrie insalubre o che comunque siano causa di inconvenienti o di disturbo di qualsiasi tipo per le residenze limitrofe, salvo eventuale deroga concessa dal Comune su parere conforme dell'A.S.L. competente.

Al fine di rendere più decoroso l'ambiente, l'area dovrà essere perimetrata da una siepe su duna di terra di essenza vegetale autoctona.

Nella zona sono indicate, con apposito segno grafico, le linee di arretramento dalla linea ferroviaria (m 30) e dalle strade (m 20). Tra queste linee e gli assi ferroviari interessati valgono i disposti del D.P.R. n. 753/80 relativo alle norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto e tra queste e gli assi stradali interessati valgono i disposti del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive modificazioni ed integrazioni e regolamenti di applicazione.

Articolo 40. Ambiti del tessuto consolidato produttivo D: ambiti per la lavorazione e il commercio di materiali inerti D4

1. Definizione

Sono gli ambiti su cui insistono depositi a cielo di ghiaia e di altri inerti, su area già facente parte dell'ambito di cava n. 118 (comune di Chignolo Po, località Boscone) del vecchio Piano Cave della provincia di Pavia, approvato con deliberazione Consiglio Regionale 06 febbraio 2001, n. VII/177, non più riconfermato dal vigente Piano Cave Provinciale.

2. Destinazioni d'uso

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

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		●	PRODUTTIVE	AP1	Manifatturiere		●	
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C 1	V	Vicinato				●	alloggio custode		
		M 1	Medie < m ² 600			●	AP 2	Depositi a cielo aperto (*)	●	
		M 2	Medie < m ² 1500			●	AP 3	Depositi-magazzini		●
			alloggio custode			alloggio custode				
		G S	Grandi > m ² 1500		●	AP 4	Rottamazione		●	
alloggio custode										
COMMERCIO INGROSSO	C 2	Commercio ingrosso		●	AGRICOLE	A 1	Abitazioni agricole		●	
		alloggio custode				A 2	Infrastrutture agricole		●	
DIREZIONALI	D 1	Uffici		●		A 3	Allevamenti		●	
		alloggio custode				A 4	Coltivazioni		●	
	D 2	Att.priv.culturali sociali		●	SERVIZI vedi Piano dei Servizi	S R	Pubblici		●	
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		●		P	Privati d'interesse pubbl.		●	
ESTRATTIVE	A E	Attività di cava		●		E	Interesse generale		●	
ST. SERVIZIO	S S	Stazioni di servizio		●		T	Servizi tecnologici		●	
							M	Servizi per la mobilità		●

Precisazione (*)

In queste zone sono consentite solo le attività di deposito a cielo aperto di inerti (ghiaia, sabbia e simili).

3. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Sono vietate le nuove edificazioni. È ammessa esclusivamente la realizzazione di manufatti temporanei (con destinazione ad ufficio, servizi igienici, apparecchio pesatore) al servizio esclusivo dell'attività di lavorazione svolta.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Uf = 0,10 m²/m²

He = 6,00 m, escluse le torri di lavorazione, i serbatoi, ecc. che potranno avere altezze maggiori

Dc = minimo 5,00 m

Ds = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m

Df = minimo 10,00 m

Rc = 5%

Ro = 80%

Af = 20%

Np = vedi sotto "Prescrizioni particolari"

SPP = 1,00 m² ogni 10 m³ di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

5. Prescrizioni particolari

L'ambito deve essere mantenuto in stato di decoro. È a tal fine prescritta la piantumazione di alberi di alto fusto, in un numero di esemplari concordato con l'amministrazione comunale, con dimensione e localizzazione idonee a mitigare il più possibile l'impatto con il paesaggio e le emissioni sonore.

CAPO III CITTÀ DA RICONVERTIRE

Sezione 1 Ambito di riconversione soggetto a piano di recupero residenziale della Cascina Cascinazza (AR-PR1)

Articolo 41. Ambito da Riconvertire AR PR1: definizione e localizzazione, e destinazioni d'uso

1. L'Ambito da Riconvertire AR PR1, soggetto a piano di recupero, si riferisce ad aree già edificate ed occupate dalle strutture di una cascina storica sottoutilizzata, di cui il Piano delle Regole prevede il recupero a destinazione residenziale.

L'ambito si colloca, per la maggior parte della sua superficie, entro il perimetro del tessuto storico e, quindi, vi si applicano i principi di tutela edilizia dei seguenti articoli:

Articolo 14:	Ambiti del tessuto storico: criteri di individuazione e obiettivi
Articolo 15	Ambiti del tessuto storico: edifici soggetti a vincolo monumentale
Articolo 16	Ambiti del tessuto storico: suddivisione
Articolo 18	Ambiti residenziali del tessuto storico A: modalità di attuazione e modalità di intervento
Articolo 19	Ambiti residenziali del tessuto storico A: adeguamento igienico e funzionale ed incentivi volumetrici
Articolo 20	Ambiti residenziali del tessuto storico A: recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti
Articolo 21	Ambiti residenziali del tessuto storico A: prescrizioni planovolumetriche
Articolo 22	Ambiti residenziali del tessuto storico A: prescrizioni morfologiche
Articolo 23	Ambiti residenziali del tessuto storico A: aree libere per cortili, orti e giardini
Articolo 24	Ambiti residenziali del tessuto storico A: parcheggi privati

Le destinazioni d'uso sono definite dal presente articolo, mentre i volumi consentiti e le aree per servizi sono definiti dagli articoli successivi.

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

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni	●		PRODUTTIVE	AP1	Manifatturiere		●	
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C 1 (*)	V	Vicinato	●				alloggio custode		●
		M 1	Medie < m ² 600	●			AP 2	Depositi a cielo aperto		●
		M 2	Medie < m ² 1500	●			AP 3	Depositi-magazzini		●
			alloggio custode		●	AP 4		Rottamazione		●
	G S	Grandi > m ² 1500		●	AGRICOLE		A 1	Abitazioni agricole		●
alloggio custode				A 2		Infrastrutture agricole		●		
COMMERCIO INGROSSO	C 2	Commercio ingrosso	●			A 3	Allevamenti		●	
		alloggio custode				A 4	Coltivazioni		●	
DIREZIONALI	D 1	Uffici	●		SERVIZI vedi Piano dei Servizi	S R	Pubblici			
		alloggio custode				P	Privati d'interesse pubbl.	●		
D 2	Att.priv.culturali sociali	●		E		Interesse generale	●			
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	●			T	Servizi tecnologici	●		
ESTRATTIVE	A E	Attività di cava		●	M	Servizi per la mobilità	●			
ST. SERVIZIO	S S	Stazioni di servizio		●						

Nota destinazione C1 (*):

- L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato e di media distribuzione M1 è consentito sia per il settore alimentare sia per il settore non alimentare.

Articolo 42. Ambito da Riconvertire AR PR1: capacità edificatoria, incentivi edificatori per perequazione urbanistica e per edilizia residenziale sociale

1. Nell'Ambito da Riconvertire AR PR1 il Piano delle Regole consente la demolizione e ricostruzione di tutti gli edifici esistenti, che si trovano in condizioni di degrado.
2. Indice di edificabilità minimo U_{t_min}
Le presenti norme attribuiscono agli ambiti di trasformazione PR un indice di utilizzazione territoriale minimo U_{t_min} , che può essere incrementato, entro limiti stabiliti, attraverso lo sfruttamento degli incentivi edificatori di cui ai commi seguenti.
3. Incentivi edificatori

Ai sensi dell'art. 11, comma 5 della Legge Regionale n. 12/2005, il Piano delle Regole promuove la qualità delle trasformazioni urbane, attraverso il riconoscimento di incentivi edificatori, previsti nei seguenti due casi:

- Applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica (vedi Documento di Piano);
- Realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (vedi Documento di Piano).

3.1. Indice di edificabilità aggiuntivo I_{t_agg} per perequazione

Il Piano delle Regole promuove l'edilizia convenzionata e l'istituto della perequazione urbanistica per i piani di recupero disciplinati dalla presente sezione: a tal fine, al piano di recupero PR viene attribuito un indice di edificabilità territoriale aggiuntivo U_{t_agg} , a condizione che il volume derivante da tale indice:

- provenga dal volume di perequazione V_{pereg} od U_{pereg} (vedi Tabelle del Documento di Piano) attribuito dal Documento di Piano ad uno o più degli "ambiti per servizi pubblici soggetti a perequazione" individuati dal Piano dei Servizi.

L'indice aggiuntivo U_{t_agg} può raggiungere il valore massimo di $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$

3.2. Indice bonus U_{t_bon} edilizia residenziale sociale e

Allo scopo di incentivare il più possibile l'edilizia residenziale sociale, il Documento di Piano attribuisce agli ambiti PR un indice bonus U_{t_bon} da destinare alla suddetta edilizia residenziale sociale, così come definita dalle norme tecniche di attuazione del Documento di Piano, in aggiunta all'indice minimo I_{t_min} , utilizzabile per le destinazioni consentite. L'indice bonus I_{t_bon} concesso è il seguente:

$$U_{t_bon} = 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Articolo 43. Ambito da Riconvertire AR PR1: capacità edificatoria

1. La tabella alla pagina seguente riporta la capacità edificatoria in ciascun ambito di trasformazione

residenziale soggetto a piano di recupero (PR).

Superficie territoriale	Volume esistente	Indice di edificabilità territoriale				Volume			
		minimo = esistente	aggiuntivo (1)	bonus (2)	totale	minimo = esistente	aggiuntivo (1)	bonus (2)	totale
St m ²	V m ³	It_min m ³ /m ²	It_agg m ³ /m ²	It_bon m ³ /m ²	It_tot m ³ /m ²	V_min m ³	V_agg m ³	V_bon m ³	V_tot m ³
20.206	13.317	0,66	0,15	0,15	0,96	13.317	3.031	3.031	19.379

(1) Indice e volume aggiuntivi per edilizia residenziale sociale e/o perequazione (LR n. 12/2005, art. 11, comma 5)

(2) Bonus concesso in misura proporzionale all'utilizzo dell'indice aggiuntivo
It_agg per edilizia residenziale sociale e/o perequazione, secondo la relazione
It_bon=1,00 x It_agg

Articolo 44. Ambito da Riconvertire AR PR1: aree per servizi pubblici

- La superficie delle aree da cedere, comprensiva delle aree per opere di urbanizzazione primaria e delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, è riportata nella tabella successiva.

Destinazione	Dotazione complessiva	Cessione minima	Monetizzazione massima
RESIDENZIALE	26,50 mq/ab	12,00 mq/ab, di cui ½ parcheggio ½ verde	14,50 mq/ab
Nel caso in cui, all'interno degli ambiti di trasformazione, siano realizzati edifici con destinazione diversa da quella residenziale, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse, le aree per servizi pubblici dovranno corrispondere ai seguenti valori:			
PRODUTTIVA	10% SLP di progetto	5% della SLP di progetto, da destinare a parcheggio	5% della SLP di progetto
COMMERCIALE E PARACOMMERCIALE	vedi Articolo 94: Tabella 1 (Tabella di quantificazione delle aree per servizi commerciali ed assimilati)		
DIREZIONALE E RICETTIVA	100% SLP di progetto	50% SLP di progetto da destinare a parcheggio	50% della SLP di progetto

- Si precisa che la suddivisione delle aree per servizi pubblici da cedere in parti uguali tra aree verdi e parcheggi, indicata nella tabella per la destinazione residenziale e la destinazione artigianale/produttiva, è puramente indicativa. È invece prescrittiva la quantità complessiva di aree per servizi che deve essere ceduta.
- La ripartizione delle aree per servizi da cedere (viabilità, verde attrezzato, parcheggi, ecc.) sarà definita in sede di presentazione dei Piani di Recupero.

Articolo 45. Ambiti ATR-PL: distanze e indici di sostenibilità insediativa

- Gli indici ed i valori sulle distanze dall'esterno e gli indici di sostenibilità insediativa sono analoghi a quelli degli ambiti di trasformazione residenziale:

Dc	Distanza dai confini	=	distanza dei nuovi edifici dai confini dell'ambito di trasformazione: metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	Distanza dalle strade	=	distanza dei nuovi edifici dalle strade esterne all'ambito di trasformazione: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m

Df	Distanza fra pareti finestrate	=	distanza dei nuovi edifici dagli edifici esistenti all'esterno dell'ambito di trasformazione: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Spp	Superficie a parcheggio privato	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	Rapporto di occupazione del suolo	=	70%
Af	Verde ecologico privato	=	30%

Il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

CAPO IV CITTÀ DA CONSOLIDARE

Articolo 46. Ambiti dei piani attuativi in atto

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 atto".

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 (residenziali e produttivi, secondo le disposizioni delle relative convenzioni), che nel Piano dei Servizi sono classificate come attrezzature pubbliche esistenti.

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 che non fossero eventualmente individuati.

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.

4. Varianti ai piani attuativi in atto entro i termini

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

5. Varianti ai piani attuativi a destinazione residenziale in atto oltre i termini

Nel caso in cui i suddetti piani non potessero essere ultimati entro i termini di cui al comma precedente, potranno essere oggetto di nuovo piano attuativo, con i contenuti e le procedure indicati dal Documento di Piano per gli ambiti di trasformazione residenziale "ATR-PL".

6. Varianti ai piani attuativi a destinazione produttiva in atto oltre i termini

Nel caso in cui i suddetti piani non potessero essere ultimati entro i termini di cui al comma precedente, potranno essere oggetto di nuovo piano attuativo, con i contenuti e le procedure indicati dal Documento di Piano per gli ambiti di trasformazione produttiva residenziale "ATP-PL".

Articolo 47. Ambiti dei piani attuativi in atto: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005, con le procedure ed i limiti dimensionali ivi indicati, è ammesso solo nei piani attuativi che abbiano completato le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalle relative convenzioni.
2. Detto recupero è inoltre consentito limitatamente agli edifici destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva e solo per i sottotetti esistenti che siano posti al piano immediatamente sottostante a un tetto a falda inclinata, siano praticabili ed abbiano altezza interna media non inferiore a 1,50 m.
3. I suddetti interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, sono inoltre subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali (con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare) garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, senza facoltà di monetizzazione di detti spazi per parcheggio.
4. Per gli edifici compresi in eventuali Piani di Recupero in atto negli ambiti del tessuto storico, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è disciplinato dall'Articolo 20 delle presenti norme, al quale si rimanda.

CAPO V CITTÀ DA TRASFORMARE

Articolo 48. 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 49. 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.

Articolo 50. Aree per servizi delle attività commerciali ed assimilate

1. Aree per servizi delle attività commerciali e assimilate

Le nuove strutture edilizie od i mutamenti di destinazione d'uso per attività commerciale o paracommerciale dovranno garantire la dotazione di servizi nella misura indicata nella "Tabella di quantificazione delle aree per servizi commerciali ed assimilati" contenuta nell'Articolo 94 delle presenti norme cui occorre fare diretto riferimento.

Articolo 51. Aree per servizi nei Piani di Recupero e nei permessi di costruire convenzionato del centro storico non individuati

1. Gli eventuali Piani di Recupero predisposti all'interno delle "zone di recupero" di cui all'articolo 27 della legge 457/1978 ed i permessi di costruire convenzionati nel centro storico, devono garantire la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico riportati dalla seguente tabella:

2. Le quantità minime di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, rapportate alle diverse tipologie di destinazioni d'uso, sono definite dai seguenti valori parametrici:

Destinazione	Dotazione complessiva	Cessione minima	Monetizzazione massima
RESIDENZIALE	26,50 mq/ab	12,00 mq/ab	14,50 mq/ab
PRODUTTIVA	10% della SLP produttiva di progetto	5% della SLP di progetto, da destinare a parcheggio	5% della SLP di progetto
COMMERCIALE E PARACOMMERCIALE	vedi Articolo 94: Tabella 1 (Tabella di quantificazione delle aree per servizi commerciali ed assimilati)		
DIREZIONALE E RICETTIVA	100% della SLP di progetto	50% SLP di progetto da destinare a parcheggio	50% della SLP di progetto

3. Per i Piani di Recupero di cui al comma 2 e per i permessi di costruire convenzionati nel centro storico, è consentita la monetizzazione anche totale delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico, qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune.

4. Il fabbisogno delle suddette aree per servizi pubblici o di interesse pubblico deve essere calcolato, per ciascuna destinazione d'uso, sulla base dell'incremento del peso insediativo causato dal piano di recupero e calcolato sulla base della quantità aggiuntiva di superficie lorda di pavimento SLP prevista dal piano e non dalla differenza di Volume V.

TITOLO IV. SISTEMA RURALE PAESISTICO AMBIENTALE

CAPO I **AMBITI AGRICOLI**

Sezione 1 **Ambiti agricoli: norme generali, forme e materiali, allevamenti**

Articolo 52. 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 di supporto alla Rete Ecologica Regionale di primo livello E1;
- Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di secondo livello E2;
- Ambiti agricoli delle cascine storiche EA
- Ambiti agricoli florovivaistici

In sovrapposizione ai rispettivi ambiti agricoli, il Piano delle Regole individua anche:

- Frangia urbana degli ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di primo livello E1;
- Frangia urbana degli ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di secondo livello E2;

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: 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, per i quali le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse sono dettagliate all'Articolo 57

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

DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		●	PRODUTTIVE	AP1	Manifatturiere		●	
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C 1	V	Vicinato	●				AP 2	alloggio custode	
		M 1	Medie < m ² 600			●	AP 3		Depositi a cielo aperto (*)	●
		M 2	Medie < m ² 1500					alloggio custode		●
			G S	Grandi > m ² 1500				AP 4	Rottamazione	
				alloggio custode		●	AGRICOLE	A 1	Abitazioni agricole	●
COMMERCIO INGROSSO	C 2	Commercio ingrosso		●	A 2	Infrastrutture agricole		●		
		alloggio custode			A 3	Allevamenti		●		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		●	A 4	Coltivazioni		●		
		alloggio custode			SERVIZI vedi Piano dei Servizi	S R	Pubblici	●		
	D 2	Att.priv.culturali sociali		●		P	Privati d'interesse pubbl.		●	
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		●		E	Interesse generale		●	
ESTRATTIVE	A E	Attività di cava		●		T	Servizi tecnologici	●		
ST. SERVIZIO (**)	S S	Stazioni di servizio	●			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 dal Piano dei Servizi, 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 m³/m² su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata
 = b) 0,01 m³/m² per un massimo di 500 m³ per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente
 = c) 0,03 m³/m² quadrato sugli altri terreni agricoli

He = 9,00 m

S_{Pp} = 1 m² ogni 10 m³ di volume di nuova costruzione o ampliamento

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

- R_c = 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

S_{Pp} = 1 m² ogni 10 m³ di volume di nuova costruzione o ampliamento

7.3. Per tutti gli interventi:

D_c = He/2 con un minimo di 5,00 m

D_f = 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 precedenti 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 precedenti 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 53. 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.
 - 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 inferriata di metallo.

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 54. 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
6. 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.
7. 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 2 Ambiti agricoli: interventi sugli edifici esistenti e piccoli manufatti di servizio

Articolo 55. 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 56. 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 59.
2. Interventi di ampliamento

Per gli stessi edifici, nel caso in cui, sulla base degli indici e parametri urbanistici ed edilizi ammessi, non sia possibile alcun aumento di SLP o aumenti inferiori a quelli di seguito indicati, sono consentiti "una tantum", nel solo rispetto della distanza dai fabbricati e dai confini e dell'altezza, interventi di ampliamento fino ad un massimo di 50 m² di superficie lorda di pavimento per la destinazione d'uso residenziale e del 20% della SLP esistente per le altre destinazioni consentite nell'ambito agricolo, riferiti ad ogni unità immobiliare esistente.

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

3. Accessori

E' consentita in entrambi i casi la realizzazione di edifici accessori.

Articolo 57. 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 che, 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. L'assenza o la perdita di detto rapporto pertinenziale deve essere dimostrato dalla proprietà mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, autocertificazione o altra idonea documentazione.

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		SI	NO	DESTINAZIONI	ARTICOLAZIONE		SI	NO	
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		●	PRODUTTIVE	AP 1	Manifatturiere	●		
COMMERCIALI e PARA- COMMERCIALI	C 1	V	Vicinato	●				AP 2	alloggio custode	
		M 1	Medie < m ² 600			●	AP 3		Depositi a cielo aperto (*)	
		M 2	Medie < m ² 1500			●		alloggio custode	Depositi-magazzini	●
			alloggio custode			●	AP 4		alloggio custode	
		G S	Grandi > m ² 1500		●	AGRICOLE		A 1	Abitazioni agricole	●
alloggio custode			●	A 2	Infrastrutture agricole		●			
COMMERCIO INGROSSO	C 2	Commercio ingrosso		●	A 3		Allevamenti	●		
alloggio custode			●	A 4	Coltivazioni		●			
DIREZIONALI	D 1	Uffici		●	SERVIZI vedi Piano dei Servizi	S R	Pubblici	●		
		alloggio custode		●		P	Privati d'interesse pubbl.	●		
D 2	Att.priv.culturali sociali		●	E		Interesse generale	●			
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		●		T	Servizi tecnologici	●		
ESTRATTIVE	A E	Attività di cava		●		M	Servizi per la mobilità	●		
ST. SERVIZIO	S S	Stazioni di servizio		●						

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

Sono consentiti ampliamenti nella misura massima del 20% della SLP esistente.

6. Si precisa che l'utilizzazione residenziale e non residenziale non pertinente la coltivazione dei fondi, 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 54).

Articolo 58. 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 alla medesima proprietà o azienda agricola.

4. Caratteristiche

Allo scopo di salvaguardare le caratteristiche ambientali del contesto, i piccoli manufatti devono essere realizzati secondo le indicazioni dell'Articolo 53 (Ambiti agricoli: prescrizioni sulla forma e sui materiali).

Articolo 59. 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 3 Ambiti agricoli: suddivisione

Articolo 60. Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di primo livello E1

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 del «Corridoio primario del fiume Po e del fiume Lambro» (corridoio primario a bassa antropizzazione) e sono adiacenti all'«Area Prioritaria per la Biodiversità AP 25 "Po"».

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

Gli ambiti agricoli E1 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 E1 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 E1 devono essere rispettati gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi, i criteri di progettazione e ogni altra disposizione contenuti nella Sezione 5 e Sezione 6 del presente 0.
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 E1, 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.

Articolo 61. Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di secondo livello E2

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 E2 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 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.
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 5 e Sezione 6 del presente 0.
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 62. Frangia urbana degli ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di primo livello FU1 e di secondo livello FU2

1. Definizione

Ad alcune parti degli ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale di primo livello E1 e di secondo livello E2, si sovrappone il retino delle corrispondenti "frangia urbana FU1" e "frangia urbana FU2",

Esse individuano ampie porzioni degli ambiti agricoli FU1 e FU2 poste al margine dei centri abitati, la cui posizione di cintura impone deve svolgere una nuova funzione di cerniera ambientale e paesaggistica tra lo spazio libero con quelle edificato.

Esse, pertanto, non sono edificabili, in quanto non risultano idonee ad alcuna trasformazione a fini edificatori, neppure di tipo agricolo.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

- l'inedificabilità assoluta;
- l'arricchimento degli spazi agricoli con piantumazione di filari di siepi e di cortine di alberi per migliorare il raccordo tra città e campagna;
- l'esercizio delle attività agricole e di tutela ambientale consentite negli ambiti urbanistici a cui si sovrappongono.

3. Interventi ammessi

Gli "ambiti agricoli di frangia urbana" sono sottoposti a rigorosa salvaguardia, e sono inedificabili.

Vi è consentita la realizzazione di aree di verde pubblico naturale o attrezzato, di piantumazioni di barriere o cortine arboree, di piste ciclo-pedonali.

Articolo 63. 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 70. Sono ammessi esclusivamente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (vedi Articolo 64) ed interventi di ampliamento (vedi Articolo 65).

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 nei seguenti articoli: articoli compresi tra l'Articolo 52 e l'Articolo 59.

Articolo 64. 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 65.
- 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 65.

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 65.

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 65. 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.

Articolo 66. 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	RECUPERO AMMESSO	
	SI	NO
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 67. 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 68. Ambiti agricoli delle cascine storiche EA: prescrizioni morfologiche

1. Il presente Articolo contiene le prescrizioni di carattere morfologico che devono essere osservate per tutti gli interventi negli ambiti delle cascine storiche, indipendentemente dalla modalità di attuazione, compresi i permessi di costruire convenzionati ed i Piani di Recupero. Nel rispetto del preminente obiettivo di conservazione delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali, gli interventi possono essere tuttavia di tipo attuale, senza obbligo di esecuzione di falsi storici.
2. Emergenze
È fatto obbligo di tutela delle emergenze puntuali più significative, che sono:
 - 2.1. Androni e passi carrai
È vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza.
 - 2.2. Edicole e pitture votive
Le edicole e le pitture votive devono essere rigorosamente conservate. Sono ammessi solo interventi di restauro e di consolidamento. È consentita l'eventuale rimozione delle pitture, con la tecnica dello "strappo", e la successiva collocazione nella posizione originaria, nel caso di interventi di consolidamento delle pareti in cui sono sistemate.
 - 2.3. Archi e portali
Gli archi ed i portali presenti devono essere rigorosamente conservati, con solo interventi di restauro e di consolidamento.
3. Prescrizioni morfologiche generali
 - 3.1. Cortine stradali
Per ogni tipo di intervento è obbligatoria la conservazione delle cortine stradali esistenti. Nel caso di riedificazione, subordinata o no a Piano di Recupero, è fatto obbligo di curare la ricostruzione della cortina stradale, conservando o ripristinando gli allineamenti esistenti sul filo stradale, in coerenza con l'impianto del contesto urbanistico interessato.
 - 3.2. Fronti edilizi
Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, è fatto obbligo di conservazione dei fronti edilizi stradali, che possono essere oggetto solo di interventi di recupero e di valorizzazione, con particolare riguardo alla posizione ed alle finiture della gronda, alle partiture architettoniche, ai fregi, alle decorazioni e ai rapporti dimensionali delle finestre e dei balconi.
 - 3.3. Muri di recinzione
I muri di recinzione di impianto storico, compresi i loro portali ed i cancelli, sono soggetti all'obbligo di conservazione attraverso interventi di restauro e risanamento.
Eventuali nuove recinzioni su strada o verso la campagna potranno essere realizzate esclusivamente con caratteristiche di finitura analoghe a quelle tradizionali. Ove non poste in proseguimento o in sostituzione delle recinzioni tradizionali, le nuove recinzioni potranno essere realizzate con materiali adatti ai luoghi (siepi vive naturali, legno, rete plastificata di colore verde, inferriate in metallo verniciato o in ferro battuto), eventualmente sovrastanti uno zoccolo in muratura intonacata o in mattoni a vista.
Sono tassativamente vietate le recinzioni in blocchi di cemento o altri manufatti di cemento prefabbricati.
È rigorosamente vietato costruire nuove recinzioni di qualsiasi tipo (anche in rete metallica) all'interno delle corti, se non in sostituzione di recinzioni preesistenti o per delimitare i confini di proprietà esistenti prima della data di approvazione delle presenti norme.
 - 3.4. Superfetazioni
Nel caso di interventi sull'intera unità minima di intervento, è fatto obbligo di eliminare tutte le superfetazioni palesemente recenti e non coerenti con il contesto, costituite da:
 - tettoie;
 - parti aggettanti chiuse o aperte;
 - tamponamenti di qualsiasi tipo di logge, ballatoi, balconi, terrazze e porticati.
 - 3.5. Prescrizioni sui materiali
È obbligatorio l'uso di materiali e forme tradizionali per le parti dell'edificio a contatto con l'atmosfera esterna. Pertanto, tranne che per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo in cui si possono confermare le scelte originarie inequivocabilmente dimostrate, valgono le seguenti prescrizioni.
 - Edifici civili

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

3.6. Ascensori

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

3.7. Coordinamento progettuale

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

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

4.1. Parti strutturali

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

Le strutture orizzontali devono in generale essere conservate. Sono ammessi consolidamenti, ripristini e sostituzioni parziali o totali dei solai esistenti, nel rispetto delle tecnologie in uso nella tradizione locale, anche al fine di adeguamenti delle altezze interne degli ambienti, con possibilità di traslazione dei solai. Le coperture devono essere conservate, ripristinate e sostituite con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Sono ammesse aperture con infissi disposti sul piano di falda, di dimensioni limitate al minimo necessario a rendere abitabili i vani corrispondenti, quando questi siano già dotati di

altre aperture. Qualora i locali non siano già dotati di pareti finestrate, è consentita la formazione di aperture a cavedio al fine di ricavare finestre verticali di dimensioni limitate a soddisfare i rapporti illuminanti definiti dal Regolamento locale di Igiene, e di abbaini che dovranno essere, per forma e dimensione, conformi alle tradizioni costruttive locali, e che dovranno osservare una distanza tra l'uno e l'altro di almeno 5 metri.

4.2. Parti non strutturali

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

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

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

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

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

Le finestre ed i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizioni e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico-critica dell'unità edilizia non 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 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 69. 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 70. 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 67.
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.

Articolo 71. Ambiti agricoli florovivaistici EF

1. Definizione

Sono gli ambiti destinati allo svolgimento dell’attività di tipo florovivaistico, ossia di produzione e vendita di prodotti di orticoltura e di frutticoltura. Essi sono riferiti ad un’azienda sita lungo ex S.S. n. 234 e qui insediata da lungo tempo.

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 di floricoltura e orticoltura in atto;
 - la conservazione delle strutture edilizie esistenti, di tipo tradizionale e di tipo leggero (serre);
 - la costruzione di nuove strutture necessarie alla conduzione aziendale, nel rispetto del paesaggio e dei valori naturalistici.
 - la vendita diretta al pubblico dei prodotti coltivati e di prodotti simili derivanti da altre aziende;

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

Negli ambiti agricoli EF devono essere rispettati gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi, i criteri di progettazione e ogni altra disposizione contenuti nella Sezione 5 e Sezione 6 del presente 0, solo per ampliamenti o per nuovi edifici legati all’attività in atto. Non sono consentiti insediamenti di altre e nuove aziende agricole.

CAPO II **AMBITI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE**

Articolo 72. 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 Chignolo Po sono (vedi anche la "Relazione geologica generale" allegata allo Studio Geologico, redatto dal dott. geol. Daniele Calvi):

2.1. reticolo principale:

- Fiume Po
- Fiume Lambro

2.2. reticolo minore:

- Cavo Gariga (cavo che proviene da Miradolo Terme ove è chiamato Cavo Nerone)
- Canale Deviatore o Deviatore Gariga
- Cavo Roggia Bottigella
- Roggia Cusana
- Roggia Lambrino
- Roggia Garighetta
- Roggia Roggione
- Roggia Divisa

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 73. Ambiti di rispetto dei corsi d'acqua

1. Definizione

Gli ambiti in oggetto individuano le fasce di rispetto previste dal PGT per i seguenti due corsi d'acqua, facenti parte dell'elenco dell'articolo precedente:

- Canale Deviatore o Deviatore Gariga: la "Carta della disciplina delle aree" individua una fascia di rispetto inedificabile, che si estende fino alla distanza di circa 50 metri dalla sommità delle sponde incise;
- Cavo Gariga: la "Carta della disciplina delle aree" individua, limitatamente al tratto posto a nord dell'abitato di Chignolo, una fascia di rispetto inedificabile che segue un confine naturale definito dalla conformazione dei luoghi, che ha profondità variabile.

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.

È vietata l'alterazione dei corsi d'acqua e della conformazione delle scarpate, se non operata dall'ente proprietario e gestore ai fini dello svolgimento del servizio idrico svolto.

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 52, 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.

6. Inserimento nei corridoi ecologici del PTCP

L'asta fluviale del Cavo Gariga è individuata dal PTCP come asse geometrico di un corridoio ecologico, descritto al successivo Articolo 76.

Anche sulla base di questa indicazione del PTCP, l'ambito del presente articolo costituisce fascia di rispetto del corridoio ecologico, in relazione ai caratteri fisici del territorio.

Articolo 74. Limiti di rispetto dei corsi d'acqua

1. Definizione

Non si tratta di ambiti urbanistici, ma di linee di arretramento, individuate a tutela del Cavo Deviatore o Deviatore Gariga, della profondità di 20 metri.

Esso riguarda gli ambiti di trasformazione ATS PA1 e ATS PA3 che, come tali, sono disciplinati dal Documento di Piano.

2. Disciplina urbanistica

Le aree comprese entro i limiti di rispetto dei corsi d'acqua sono sottoposte 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 sono:

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

4. Trasferimento delle possibilità edificatorie

Le aree comprese entro i limiti di rispetto dei corsi d'acqua 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.

Articolo 75. Ambiti golenali del fiume Lambro e del fiume Po

1. Definizione

Gli ambiti oggetto del presente articolo individuano l'alveo e le golene storiche del fiume Lambro e del fiume Po, ossia tutta la parte di territorio comunale posta sul confine Est oltre l'argine maestro del fiume Po e della sua risalita lungo il Lambro.

Tali ambiti sono caratterizzati dalla presenza di diffusi valori naturalistici, ambientali e paesaggistici.

Gli "ambiti dell'alveo del fiume Lambro e del fiume Po" e gli "ambiti golenali del fiume Lambro e del fiume Po" fanno parte degli "elementi di primo livello" della Rete Ecologica Regionale (RER), approvata con DGR n. 8515/2008 e successivamente modificata con DGR n. 10962/2009: infatti, tali ambiti rientrano nella "Area Prioritaria per la biodiversità AP 25", denominata "Po".

Inoltre, gli "ambiti dell'alveo del fiume Lambro e del fiume Po" rientrano interamente nella Fascia A ("fascia di deflusso della piena") del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po con Deliberazione n. 18 del 26 aprile 2001.

Gli "ambiti golenali del fiume Po", invece, ricadono in parte nella Fascia A e in parte nella Fascia B ("fascia di esondazione") del PAI.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Gli obiettivi del Piano delle Regole per questi ambiti sono:

- il divieto di qualsiasi tipo di nuova edificazione;
- il mantenimento e la qualificazione della rete ecologica e dei caratteri del paesaggio;
- la coltivazione dei terreni, il mantenimento delle attività agricole in atto e delle infrastrutture agricole presenti;
- la realizzazione di nuove macchie boscate e di alberature con funzione di valorizzazione ecologica e paesaggistica;
- la difesa dei corridoi ecologici.

3. Limiti all'edificazione

Gli "ambiti dell'alveo del fiume Lambro e del fiume Po" e gli "ambiti golenali del fiume Lambro e del fiume Po" sono sottoposti a rigorosa salvaguardia: è vietato qualsiasi tipo di nuova edificazione.

Per gli edifici esistenti, sono esclusivamente consentite le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, restauro e risanamento conservativo, così come definiti all'art. 27, comma 1, lett. a), b), c) della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, senza aumento di superficie, di volume e del carico insediativo.

4. Attribuzione di ambito agricolo, applicazione degli indici, utilizzazione e trasferimento delle possibilità edificatorie

Ai soli fini del trasferimento dei volumi e delle superfici coperte, agli ambiti oggetto del presente articolo sono attribuiti gli indici relativi agli ambiti agricoli, di cui all'Articolo 52 delle presenti norme.

Articolo 76. Corridoi ecologici del PTCP

1. Definizione

La "Carta della disciplina delle aree" riporta con apposita simbologia grafica (linea a pallini verdi) il lineare il corridoio ecologico che il PTCP riporta nella Tavola 3.1 (Sintesi delle proposte – gli scenari di piano) e disciplina con l'articolo 33 delle norme del piano steso.

2. Obiettivi di piano

Gli obiettivi perseguiti dal PGT nel corridoio ecologico in oggetto, riprendono i commi 22, 23, 24 e 25 del citato articolo 33 delle Norme del PTCP (Indirizzi specifici relativi ai sistemi di rilevanza sovracomunale), ossia:

- la conservazione degli elementi lineari naturali o naturalizzati dei canali e dei loro orli e scarpate morfologiche, potenzialmente idonei per la creazione di corridoi ecologici principali.
- La salvaguardati della loro funzione naturalistica e paesistica per la "messa in rete" del sistema naturalistico Provinciale.
- La promozione di nuovi interventi di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità (macchie e fasce boscate, stepping stone, biòtopi, ecc.).

3. Misure di tutela dei corridoi ecologici

La tutela dei corridoi ecologici è garantita dal rispetto delle prescrizioni del Piano delle Regole relative all'ambito urbanistico in sono stati inseriti:

- il corridoio ecologico è stato inserito, nella "Carta della disciplina delle aree", entro gli Ambiti dei corsi e degli specchi d'acqua e gli Ambiti di rispetto dei corsi d'acqua, disciplinati rispettivamente dall' Articolo 72 e dall'Articolo 73.

Articolo 77. 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 78. Ambiti di elevato contenuto naturalistico (Tavole 3.1 e 3.2 del PTCP)

1. Definizione

Sono gli ambiti, destinati prioritariamente alla conservazione e al potenziamento degli elementi naturali presenti, individuati nelle Tavole 3.1 e 3.2 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) come "aree di elevato contenuto naturalistico".

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

Gli ambiti in oggetto sono stati individuati adattando alla scala comunale le "aree di elevato contenuto naturalistico" riportate nelle Tavole 3.1 e 3.2 del PTCP, seguendo il principio della scala di maggior dettaglio. Essi sono riferiti a:

- geosito di valore geomorfologico posto a nord della Roggia Cusana tra Chignolo e Lambrinia;
- fasce di vegetazione spontanea lungo la Roggia Cusana a Lambrinia e lungo la costa della Casottina, al confine Ovest del polo industriale
- macchie di vegetazione spontanea lungo il cavo Reale e vicino alla morta di Po più a nord.

3. Obiettivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole recepisce gli obiettivi di cui all'articolo 34, commi 10-20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP:

- la conservazione dei valori che caratterizzano le aree e degli equilibri ecologici esistenti, favorendo l'evoluzione dei dinamismi naturali in corso;
- il consolidamento delle attività agro-silvo-pastorali nelle forme compatibili con la tutela dei caratteri ambientali, quali elementi di presidio e di salvaguardia del territorio;
- la valorizzazione dell'ambiente attraverso forme di turismo sostenibile.

4. Attività concesse e vietate

È consentito il naturale proseguimento dell'attività agricola in atto.

È vietato qualsiasi tipo di nuova edificazione.

Sono altresì vietate le attività elencate all'art. 34, comma 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP:

- attivare cave e discariche;
- circolare con mezzi motorizzati diversi da quelli addetti alle attività finalizzate alla protezione e allo studio delle biocenosi, nonché connessi alle attività agro-silvo-pastorali ammesse.

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 52, comma 7 delle presenti norme.

Articolo 79. RER: Corridoio primario del fiume Po e del fiume Lambro a bassa o moderata antropizzazione

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 «Corridoio primario del fiume Po e del fiume Lambro».

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.

Articolo 80. Siti di Rete Natura 2000 e valutazione di incidenza

1. Nel territorio comunale e in comuni contermini sono presenti siti di Rete Natura 2000. Di conseguenza tutti gli atti del PGT (Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi) sono stati sottoposti alla procedura di Valutazione di Incidenza di cui all'art. 5 del DPR 8 settembre 1997, n. 357 e s.m.i.
 - 1.1. Nel Comune di Chignolo Po è presente il seguente sito di Rete Natura 2000:
 - Zona di Protezione Speciale ZPS IT2080702 "Po di Monticelli Pavese e Chignolo Po".
 - 1.2. Nei comuni contermini sono presenti i seguenti siti di Rete Natura 2000:
 - Zona di Protezione Speciale (ZPS) "Po di Corte Sant'Andrea" (Provincia di Lodi).
 - Sito di Importanza Comunitaria (SIC) "Fiume Po da Rio Boriacco a Bosco Ospizio" (Provincia di Piacenza).
2. E' stato predisposto uno specifico Studio di Incidenza, redatto dalla Società "N.Q.A. Nuova Qualità Ambientale s.r.l." di Pavia, che valuta tutti i possibili impatti ambientali delle scelte di pianificazione del PGT sulle aree protette sopra elencate, prescrivendo gli interventi da realizzare per mitigare eventuali effetti negativi.
3. Sulla base di detto studio, la provincia di Lodi e la provincia di Piacenza hanno espresso Valutazione di incidenza positiva senza prescrizioni e la provincia di Pavia ha espresso parere di Valutazione di incidenza positiva con alcune prescrizioni, che non si riferiscono agli ambiti disciplinati dal presente Piano delle Regole.
4. Le presenti norme forniscono, per gli ambiti urbanistici interessati, le indicazioni dello Studio di incidenza per la tutela della ZPS e per il miglioramento della funzionalità ecologica degli elementi di primo e di secondo livello della Rete Ecologica Regionale.
5. Le azioni e le previsioni del PGT del Comune di Chignolo Po non comportano alcuna incidenza diretta sugli elementi sensibili della Rete Natura 2000 e risultano del tutto coerenti con le norme gestionali previste dal Piano di Gestione della ZPS "Po di Monticelli Pavese e Chignolo Po", adottato con DCP n. 57 del 12 luglio 2012.

Articolo 81. 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 Chignolo Po, 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 Po
 - Fiume Lambro

I corsi d'acqua oggetto del vincolo trattato dal presente articolo sono stati individuati consultando l'elenco di cui al RD n. 1775/1933, e 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. Disciplina urbanistica speciale nell'ambito di tutela paesaggistica del fiume Po

Ai sensi dell'art. 20, comma 8 delle norme del Piano Paesaggistico Regionale, approvato con DCR n. 951 del 19 gennaio 2010, negli ambiti oggetto del presente articolo compresi tra l'argine maestro del fiume Po ed il limite della fascia di 150 metri misurata dal piede dell'argine, si applicano le limitazioni all'edificazione e all'urbanizzazione previste per la Fascia B ("fascia di esondazione") del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), nonostante tali ambiti rientrino nella Fascia C ("fascia di inondazione per piena catastrofica") del PAI.

6. 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").
7. 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.
8. Aree escluse dagli ambiti in oggetto
Ai sensi dell'art. 142, comma 2, lett. a) del D.Lgs. n. 42/2004, sono state escluse dagli ambiti in oggetto tutte le aree che, pur rientrando nella fascia di 150 metri dei corsi d'acqua vincolati, alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B. Per tali aree, che non sono soggette a vincolo paesaggistico, non si applicano le disposizioni del presente articolo.
9. 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 82. Ambiti agricoli di particolare sensibilità acustica (piste motociclistiche)

1. Definizione
Le indicazioni del presente articolo riguardano un ampio spazio nel cui baricentro sono localizzati i due impianti di tipo sportivo-motoristico presenti a Chignolo Po.
2. Ambiti interessati
L'indicazione grafica che individua l'ambito in oggetto (perimetro e retino a linee diagonali rosa) si sovrappone a tutti gli ambiti (aventi ciascuno una propria e diversa destinazione urbanistica), compresi tra le seguenti strade:
 - nord: strada statale n. 234
 - est: strada provinciale n. 193
 - sud: via Garibaldi, via Umberto I, via XXV aprile, via Casottina
 - ovest: via Casottina, strada provinciale n. 32.
3. Obiettivi del Piano delle Regole
Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli "ambiti agricoli di particolare sensibilità acustica" sono:
 - evidenziare le criticità di carattere acustico provocate dall'uso di queste strutture nella dimensione territoriale complessiva, interessata da differenti livelli di intensità sonora in rapporto alla distanza dagli impianti;
 - favorire la realizzazione di quanto necessario, nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio, delle opportune opere di difesa dal rumore;
 - migliorare il sistema delle strade di accesso agli impianti;
4. Interventi ammessi
Sono ammessi tutti gli interventi consentiti negli ambiti urbanistici cui si sovrappongono gli "ambiti agricoli di particolare sensibilità acustica".
Vi è consentita inoltre:
 - la costruzione di idonee strade di accesso agli impianti, secondo progetti approvati dal comune (e dalla provincia, ove necessario) e contenuti nel piano attuativo definito, per le aree interessate, dal Fascicolo 10 (Schede per l'attuazione degli ambiti di trasformazione);
 - la realizzazione di idonee schermature aventi funzione di barriera anti-rumore;
 - la piantumazione di filari di siepi e di cortine di alberi per mitigare l'impatto acustico
 - le altre opere previste dalla valutazione di impatto acustico delle piste a garanzia del rispetto del DPR 03/04/2001 n. 304 "Regolamento recante disciplina delle emissioni sonore prodotte nello svolgimento delle attività motoristiche, a norma dell'articolo 11 della L. 26 ottobre 1995, n. 447.

CAPO III **AMBITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO**

Articolo 83. 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", all'interno delle quali si trovano 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. A Chignolo Po sono presenti:
 - aree a Lambrinia, a Nord Ovest del cimitero
 - aree a Sud della S.S. n. 234, poco a Nord di Mulino Pollastri
 - aree a Sud della S.S. n. 234, a Ovest di Mulino Pollastri
 - aree in prossimità della Cascina Casottina
 - aree in prossimità della Cascina Crosio
 - aree ad Est della Cascina Crosio, lungo la S.P. n. 193
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 colturali 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.

TITOLO V. SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Articolo 84. 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 85. 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 del depuratore;
 - 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;

Articolo 86. 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 Chignolo Po

I "limiti di rispetto stradale" relativi alle seguenti strade provinciali che attraversano il territorio comunale di Chignolo Po sono:

- ex strada statale 234 (strada di tipo "C") 30 m
 - strada provinciale n. 193 (strada di tipo "F") 20 m
 - strada provinciale n. 32 (strada di tipo "F") 20 m
 - strada provinciale n. 204 (strada di tipo "F") 20 m
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 87. 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 Chignolo Po
I limiti di rispetto dei depuratori rappresentati graficamente nella "Carta della disciplina delle aree" del Piano delle Regole sono relativi all'unico impianto di depurazione presente nel territorio comunale.
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.

Articolo 88. Limiti di rispetto ferroviario

1. Definizione
I "limiti di rispetto ferroviario", riportati graficamente nella "Carta della disciplina delle aree", delimitano gli spazi destinati alla protezione delle sedi ferroviarie ed al loro eventuale ampliamento.
2. Ambito di applicazione
I "limiti di rispetto ferroviario" riguardano la linea ferroviaria Pavia-Cremona, che percorre tutto il lembo nord del territorio, parallelamente alla strada statale n. 234, fungendo quasi da confine comunale.
3. Distanze
La larghezza dei limiti di rispetto ferroviario è di 30 metri, da misurarsi in proiezione orizzontale dal lembo esterno dell'ultimo binario, anche se non operativo.
4. Interventi consentiti entro i limiti di rispetto ferroviario

Nelle aree comprese entro i limiti di rispetto ferroviario si applicano le prescrizioni di cui al D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753.

È vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici, impianti o manufatti di qualsiasi specie, fatta eccezione per quelli di competenza delle Ferrovie dello Stato e ferme restando le eventuali deroghe concesse dalle Ferrovie dello Stato ai sensi della legislazione in materia.

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

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

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

Articolo 89. 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 Chignolo Po

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

- Cimitero di Chignolo Po;
- Cimitero di Lambrinia;
- Cimitero di Alberone.

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 90. 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 Chignolo Po**
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 pozzi dell'acquedotto presenti nel Comune.
Sono interessati i due impianti dell'acquedotto: uno si trova a sud del capoluogo, in via Ponte al Po, dove è presente un pozzo di captazione; l'altro si trova lungo la strada che dal capoluogo conduce a Lambrinia, dove sono presenti due pozzi di captazione. Non sono presenti pozzi dell'acquedotto nelle tre frazioni di Lambrinia, Alberone e Bosco.
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 qualitative 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 91. Limiti di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione

1. **Definizione**
Si tratta delle linee elettriche ad alta tensione transittanti 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 Chignolo Po e relativi limiti di rispetto

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

Linea	Tratto	Tensione (kV)	Palificazione	Dpa (m)
374	Portale ÷ 62	380	semplice	55
388	Portale ÷ 44	380	semplice	55
389	Portale ÷ 62	380	semplice	55
390-391	1 ÷ 7	380	doppia	83
376	44 ÷ 50	380	semplice	55

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 92. Limiti del PAI (Piano stralcio di Assetto Idrogeologico) del fiume Po

1. Definizione

I "limiti del PAI" sono le linee di delimitazione delle fasce fluviali individuate dal PAI (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico) del fiume Po, adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po con Deliberazione n. 18 del 26 aprile 2001.

La "Carta della disciplina delle aree" del Piano delle Regole riporta graficamente:

- Il limite tra la fascia A e la fascia B del PAI (che contiene la fascia A). L'area compresa nella fascia A di Chignolo Po corrisponde al letto e all'alveo dei due fiumi Po e Lambro
- Il limite tra la fascia B e la fascia C del PAI (che contiene la fascia B). L'area compresa nella fascia B di Chignolo Po corrisponde allo spazio delimitato dal sistema degli argini maestri del fiume Po e del fiume Lambro ed il letto dei due fiumi. Parte dell'abitato del nucleo storico di Castellazzo è posto in fascia B.
- Il limite esterno della fascia C del PAI (che contiene la fascia C). L'area situata nella fascia C di Chignolo Po corrisponde a tutta la porzione meridionale del territorio comunale posta ai piedi della scarpata del terrazzo alluvionale (questa compresa). Vi rientrano alcuni quartieri nuovi di Chignolo ed una frangia urbana periferica di Lambrinia

2. Fasce fluviali PAI: definizione

Il PAI divide il territorio in fasce fluviali (A, B, C), classificate all'art. 28, comma 1 delle Norme di attuazione e agli artt. 1 e 2 dell'Allegato 3 alle Norme di attuazione ("Metodo di delimitazione delle fasce fluviali").

2.1. Fascia A ("fascia di deflusso della piena")

La fascia A è costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente, per la piena di riferimento, del deflusso della corrente, ovvero che è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena.

Il PAI assume la delimitazione più ampia fra le seguenti:

- Fissato in 200 anni il tempo di ritorno (TR) della piena di riferimento e determinato il livello idrico corrispondente, si assume come delimitazione convenzionale della fascia la porzione ove defluisce almeno l'80% di tale portata. All'esterno di tale fascia, la velocità della corrente deve essere minore o uguale a 0,4 m/s.
- Limite esterno delle forme fluviali potenzialmente attive per la portata con TR di 200 anni.

2.2. Fascia B ("fascia di esondazione")

La fascia B, esterna alla fascia A, è costituita dalla porzione di alveo interessata da inondazione al verificarsi dell'evento di piena di riferimento (TR 200 anni). Con l'accumulo temporaneo in tale fascia di parte del volume di piena, si attua la laminazione dell'onda di piena con riduzione delle portate di colmo. Il limite della fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento, ovvero fino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni (argini o altre opere di contenimento), dimensionate per la stessa portata.

- 2.3. Fascia C ("area di inondazione per piena catastrofica")
La fascia C è costituita dalla porzione di territorio esterna alla fascia B, che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quelli di riferimento. Si assume come portata di riferimento la massima piena storicamente registrata, se corrispondente a un TR superiore a 200 anni, oppure, in assenza di essa, si assume la piena con TR di 500 anni.
3. Disciplina urbanistica nelle fasce fluviali PAI
Il PGT di Chignolo Po recepisce integralmente le Norme di Attuazione del PAI, riportate ai commi successivi, che dettano disposizioni urbanistiche ed edilizie sulle parti di territorio ricadenti nelle fasce fluviali A, B e C.
4. Le disposizioni del PAI variano a seconda che le aree ricadenti nelle fasce PAI siano interne o esterne al "centro edificato", così come definito dall'art. 39, comma 1, lett. c) delle Norme di Attuazione del PAI.
- 4.1. Definizione di centro edificato (NA del PAI, art. 39, comma 1, lett. c)
Per centro edificato si intende quello di cui all'art. 18 della legge n. 865 del 22 ottobre 1971, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del PAI siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.
5. Disciplina urbanistica nella fascia A
- 5.1. Prescrizioni relative alle aree ricadenti in fascia A ed esterne ai centri edificati
Nella fascia A, il PAI persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi di favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle del mantenimento in quota dei livelli idrici di magra (NA del PAI, art. 29, comma 1).
Nei territori della fascia A sono esclusivamente consentite le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della Legge n. 457 del 5 agosto 1978 e s.m.i., senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici (NA del PAI, art. 39, comma 3).
All'interno della fascia A è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine, i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, per espressione di parere rispetto alla pianificazione di bacino (NA del PAI, art. 38, comma 1).
- 5.2. Prescrizioni relative alle aree ricadenti in fascia A ed interne ai centri edificati
All'interno dei centri edificati si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nella fascia A, l'Amministrazione Comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio (NA del PAI, art. 39, comma 2).
6. Disciplina urbanistica nella fascia B
- 6.1. Prescrizioni relative alle aree ricadenti in fascia B ed esterne ai centri edificati
Nella fascia B, il PAI persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali (NA del PAI, art. 30, comma 1).
Ai sensi dell'art. 39, comma 4, lett. a), b), c), d) delle NA del PAI, nei territori della fascia B sono esclusivamente consentite:
- Opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purchè le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa (lett. a).
 - Interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di questi, a condizione che gli interventi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa (lett. b).

- Interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto (lett. c).
- Opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi dell'art. 20 delle stesse NA del PAI (lett. d).

Ai sensi dell'art. 38, comma 1 delle NA del PAI, all'interno della fascia B è inoltre consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine, i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, così come individuata dalla direttiva di cui all'art. 38, comma 2, per espressione di parere rispetto alla pianificazione di bacino.

6.2. Prescrizioni relative alle aree ricadenti in fascia B ed interne ai centri edificati

All'interno dei centri edificati si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nella fascia B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio (NA del PAI, art. 39, comma 2).

7. Disciplina urbanistica nella fascia C

Nella fascia C, il PAI persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della Legge n. 225 del 24 febbraio 1992 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del PAI stesso (NA del PAI, art. 31, comma 1).

Compete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in fascia C (NA del PAI, art. 31, comma 4).

8. Disciplina urbanistica speciale nell'ambito di tutela paesaggistica del fiume Po (D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. c)

Ai sensi dell'art. 20, comma 8 delle norme del Piano Paesaggistico Regionale, approvato con DCR n. 951 del 19 gennaio 2010, negli ambiti di cui all'Articolo 81 ("ambiti di rispetto di 150 metri delle acque pubbliche vincolate") compresi tra l'argine maestro del fiume Po ed il limite della fascia di 150 metri misurata dal piede dell'argine, si applicano le limitazioni all'edificazione e all'urbanizzazione previste per la Fascia B ("fascia di esondazione") del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), nonostante tali ambiti rientrino nella Fascia C ("fascia di inondazione per piena catastrofica") del PAI.

PARTE III. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Articolo 93. Insediamento di attività commerciali, paracommerciali ed equiparate

1. Disciplina del commercio negli atti del PGT di Chignolo Po

Il tema del commercio nel territorio comunale è affrontato nel Fascicolo "Il sistema commerciale". Le definizioni, le tipologie relative alle destinazioni d'uso commerciali, para-commerciali ed equiparate, sono riportate nel Fascicolo 13 "Indici, parametri, destinazioni d'uso"

La localizzazione, la superficie di vendita ammessa e la disciplina delle aree per servizi, relative alle destinazioni d'uso commerciali, para-commerciali ed equiparate, trattate dal presente articolo, sono comuni al Documento di Piano, al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole.

2. Numero consentito di esercizi commerciali

– Il numero consentito di esercizi commerciali è indicato, per i due settori (Alimentare e Non alimentare) e le diverse tipologie, nella seguente tabella.

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

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

3. Indicazioni per il DdP ed indirizzi per il PdR e il PdS

Si precisa che sia il numero che la tipologia di attività commerciali indicati dalle tabelle e riferiti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, potranno essere oggetto di variante dei rispettivi atti, senza che ciò costituisca variante al Documento di Piano.

4. Localizzazione degli esercizi commerciali

Per ogni ambito urbanistico le destinazioni d'uso commerciale o paracommerciale consentite sono riportate nelle tabelle sulle destinazioni d'uso.

L'insediamento di esercizi di vicinato (ovvero con superficie di vendita inferiore o uguale a 150 metri quadrati), alimentari e non alimentari, è, in linea di principio, libero.

L'insediamento di nuovi esercizi commerciali (in aggiunta a quelli esistenti) di media distribuzione MS 1 (superficie di vendita fino a 600 metri quadrati) e MS 2 (superficie di vendita da 600 a 1.500 metri quadrati), di tipo alimentare e di tipo non alimentare, è ammesso soltanto in alcuni ambiti urbanistici, secondo le indicazioni riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione di DdP, PdR, PdS.

L'insediamento di nuove medie strutture di vendita, di qualunque livello, è sempre soggetto a piano attuativo.

5. Esercizi commerciali di grande distribuzione

Il PGT non consente l'insediamento di esercizi commerciali di grande distribuzione, neppure sotto forma di centro commerciale.

6. Non potranno essere rilasciate autorizzazioni di medie strutture di vendita distinte artificialmente, che nel loro insieme superano la soglia dimensionale di competenza comunale (= 1.500 m²), configurandosi così come grandi strutture di vendita (centri commerciali).

7. Edicole e chioschi.

Sono sempre ammesse in qualunque ambito, comprese le fasce di rispetto stradali e ferroviarie - fatte salve le norme vigenti in materia di sicurezza per il traffico e di igiene e sanità - su area pubblica o privata, piccole costruzioni commerciali, quali edicole per la vendita di giornali e riviste, di fiori, di oggetti per il culto, chioschi bibite e simili.

8. Contestualità tra le procedure edilizie e quelle amministrative e commerciali

8.1. Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa

Di norma i piani attuativi sono disciplinati dal DdP. Tuttavia si ricorda che, nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo previsto dal presente PdR, sia previsto l'insediamento di

strutture di vendita con SV maggiore di 150 m², l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale.

8.2. Contestualità col rilascio del permesso di costruire

Il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale.

8.3. Contestualità con la dichiarazione di inizio attività

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano soggette a denuncia di inizio dell'attività DIA o a segnalazione certificata di inizio attività SCIA, queste devono essere presentate contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa.

Articolo 94. Inseadimento di attività commerciali, paracommerciali ed equiparate: aree per servizi

1. Dotazione minima di aree per servizi delle attività commerciali, paracommerciali ed assimilate ed assimilate

In tutti gli ambiti le nuove strutture edilizie od i mutamenti di destinazione d'uso per attività commerciale o paracommerciale dovranno garantire la dotazione di servizi nella misura indicata nella Tabella 1 successiva ("Tabella di quantificazione delle aree per servizi commerciali ed assimilati"), in cui è anche specificata la possibilità di eventuale monetizzazione.

TIPO	SIGLA	SERVIZI TOTALI	QUOTA PER PARCHEGGIO	MONETIZZAZIONE
VICINATO	VA	100% della SLP	50% della SLP	50% della SLP (quota eccedente al parcheggio) (*)
	VN			
	VP			
MEDIE STRUTTURE	M1A	100% della SLP	50% della SLP	50% della SLP (quota eccedente al parcheggio) (**)
	M1N			
	M1P			
	MCC1			
	M2A			
	M2N			
	M2P			
MCC2				
GRANDI STRUTTURE	Non consentite dal PGT di Chignolo Po			

Tabella 1 Tabella di quantificazione delle aree per servizi commerciali ed assimilati

2. Nota sulla cessione e sulla monetizzazione:

(*) Per gli esercizi di vicinato è ammessa anche la monetizzazione totale delle aree per servizi solo negli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole (ambiti della città consolidata), nel caso in cui il Comune non ritenga necessario reperire tali aree nei lotti di intervento.

(**) Per le medie strutture è ammessa solo la monetizzazione parziale della quota eccedente il parcheggio, nel caso in cui il Comune non ritenga necessario reperire tali aree nei lotti di intervento, in qualunque situazione.

PARTE IV. PRESCRIZIONI GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE

Articolo 95. Indicazioni geologico-tecniche e scenario di pericolosità sismica

1. Il presente Titolo disciplina la componente geologica relativa agli interventi edilizi ed urbanistici in tutto il territorio comunale, richiamando il seguente documento:
"Studio geologico, idrogeologico e sismico a supporto del Piano di Governo del Territorio del territorio", ai sensi della DGR Lombardia n. VIII/7374 del 28 maggio 2008 e dell'articolo 57, comma 1 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12".
2. Lo Studio Geologico è stato redatto dal dott. Daniele Calvi e costituisce parte integrante del Documento di Piano del PGT, ai sensi della DGR n. 7374/2008.
3. Le norme dello studio geologico e dello scenario di pericolosità sismica sono esplicitate nello studio di cui al comma 1 e riportate nel relativo titolo del Documento di Piano, cui occorre fare riferimento.

PARTE V. PEREQUAZIONE URBANISTICA

Articolo 96. Perequazione urbanistica

1. Ambiti per servizi pubblici soggetti a perequazione

La "Carta dei servizi" del Piano dei Servizi individua un certo numero di aree, situate in varie parti del territorio comunale, denominate "ambiti per servizi soggetti a perequazione". Si tratta di aree, attualmente di proprietà privata, destinate alla realizzazione di nuovi servizi pubblici di importanza strategica per la città di Voghera, in virtù della loro conformazione e localizzazione.

L'acquisizione di dette aree al patrimonio comunale costituisce, pertanto, uno degli obiettivi prioritari del Piano dei Servizi. Per raggiungere questo obiettivo senza che il Comune sia costretto a ricorrere alla procedura dell'esproprio, spesso troppo onerosa per la pubblica amministrazione e al tempo stesso svantaggiosa per i proprietari dei terreni, il Documento di Piano propone l'istituto della perequazione, che consiste in quanto segue.

Il Documento di Piano e il Piano dei Servizi assegnano a ciascuno degli "ambiti per servizi soggetti a perequazione", in funzione della localizzazione e conformazione dello stesso, della destinazione urbanistica e della capacità edificatoria degli ambiti adiacenti, ed infine in funzione della "zona ICI" di appartenenza, un indice di edificabilità fondiario di perequazione I_f _perq, cui corrispondono un volume di perequazione V _perq e una SLP di perequazione SLP _perq (ottenuta dividendo il volume per l'altezza virtuale di 3,00 metri).

Il volume (o la SLP) di perequazione non può essere realizzato direttamente negli ambiti cui si riferisce, sui quali grava il vincolo di uso pubblico imposto dal Piano dei Servizi; può tuttavia essere trasferito ed effettivamente realizzato in alcuni degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano (cui si rimanda) e nei seguenti piani di recupero individuati dal Piano delle Regole:

- Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di recupero (PR)

Il volume di perequazione V _perq assegnato a ciascun ambito per servizi soggetto a perequazione si configura pertanto, per i proprietari delle aree, come diritto edificatorio non direttamente esercitabile, ma commerciabile a tali fini. Esso si trasforma in volume reale, ossia in volume effettivamente realizzabile, soltanto se lo stesso viene trasferito dagli ambiti per servizi cui si riferisce agli ambiti di trasformazione che accettano di riceverlo. Gli ambiti di trasformazione potranno ricevere tale volume entro i limiti stabiliti dalle presenti norme.

Si sottolinea, e questo è il fine ultimo dell'istituto della perequazione, che i diritti edificatori derivanti dal volume (o dalla SLP) di perequazione di un'area per servizi soggetta a perequazione si generano a favore dei proprietari solo a condizione che gli stessi cedano gratuitamente l'area al Comune, in misura proporzionale alla quota parte di volume (SLP) di perequazione trasferito.

L'istituto della perequazione riferito alle aree per servizi pubblici, sopra sinteticamente descritto nei suoi aspetti essenziali, coinvolge pertanto i seguenti soggetti:

- I proprietari delle aree per servizi, che cedono gratuitamente dette aree al Comune, ed in cambio acquisiscono il diritto di trasferire il volume di perequazione assegnato a tali aree;
- I soggetti attuatori degli interventi negli ambiti di trasformazione, che acquistano il volume e lo realizzano all'interno degli stessi ambiti;
- Il Comune, che acquisisce gratuitamente le aree per servizi soggette a perequazione.

Le convenzioni degli ambiti di trasformazione dovranno regolamentare in modo preciso e dettagliato i criteri di attuazione dell'istituto della perequazione, precisando i tempi e le modalità di cessione delle aree per servizi, l'applicazione degli indici e dei parametri urbanistici connessi allo sfruttamento del volume di perequazione oggetto di trasferimento, tutti gli obblighi e gli impegni che dovranno essere assunti dai soggetti coinvolti.

2. Incentivi edificatori

Agli ambiti di trasformazione, tra quelli elencati al comma precedente, che ricevono, entro limiti prestabiliti, il volume di perequazione V _perq (o la SLP _perq) da uno o più degli "ambiti per servizi soggetti a perequazione" elencati al comma successivo, vengono concessi incentivi edificatori, ai sensi dell'Articolo 11, comma 5 della LR n. 12/2005, quantificati dalla presenti norme nei capitoli successivi.

3. Elenco degli ambiti per servizi pubblici soggetti a perequazione, indici e capacità edificatoria

Nella tabella seguente sono elencati gli "ambiti per servizi pubblici soggetti a perequazione" con la relativa superficie, gli indici di edificabilità "virtuali" ad essi attribuiti secondo i criteri sopra esposti, il volume e la SLP di perequazione derivanti da tali indici. Gli "ambiti per servizi pubblici di progetto soggetti a perequazione" sono rappresentati graficamente anche nella Tavola 18 (Carta delle previsioni di piano) del Documento di Piano e nella Tavola 37 (Carta dei servizi) del Piano dei Servizi, in cui è indicata la destinazione specifica di ciascuno I numeri identificativi degli ambiti fanno riferimento alla planimetria della pagina successiva, che mostra la localizzazione di ciascun ambito.

Identificazione degli ambiti per servizi pubblici soggetti a perequazione				Destinazione prevista nella "Carta dei servizi"	Superficie ambito m ²	Valori di perequazione		
N.	Località	Indirizzo	Dati catastali			If_pereq m ³ /m ²	V_pereq m ³	SLP_pereq (=V/3,0 m) m ²
1	Chignolo	SP n. 32	Fg.3 map. 229 230 231 600	Parcheggi (d)	5.914	0,30	1.774	591
2	Chignolo	Via Casottina SP n.32	Fg.3 map. 249	Verde naturale e attrezzato (c2)	6.432	0,30	1.930	643
3	Chignolo	Via Marconi	Fg. 11 map. 227 231 232 233	Attrezzature sportive (c1)	12.294	0,30	3.688	1.229
4	Chignolo	Via Cusani Visconti	Fg. 11 map. 225 318 347	Attrezzature sportive (c1)	3.079	0,40	1.232	411
5	Alberone	Via Patrini	Fg.19 map. 37(parte) 38(parte) 504 505 521(parte)	Aree feste (p3)	4.115	0,60	2.469	823
Totale					31.834	-	11.093	3.698

Tabella 2 Ambiti per servizi pubblici soggetti a perequazione

PARTE VI. NORME FINALI E TRANSITORIE

TITOLO I. ADEGUAMENTI

Articolo 97. 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.

TITOLO II. DEROGHE

Articolo 98. 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).