

COMUNE DI
REA
PROVINCIA DI PAVIA

PGT

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

10

PdR

Piano delle Regole

Fascicolo

Variante n. 01/2014

**Avviata con Deliberazione di Giunta Comunale
n. 40 del 29 ottobre 2013**

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

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del

SINDACO
Claudio Segni

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

SEGRETARIO
dott. Carlo Reho

COLLABORATORI
geom. Mauro Scano

RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA DEL COMUNE
geom. Alberto Scanarotti



STUDIO MOSSOLANI
urbanistica architettura ingegneria
via della pace 14 - 27045 casteggio (pavia) - tel. 0383 890096 - telefax 0383 82423 - www.studiomossolani.it

COMUNE DI REA
Provincia di Pavia

PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

VARIANTE n. 01/2014

**Avviata con Deliberazione di Giunta Comunale
 n. 40 del 29 ottobre 2013**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

INDICE

PARTE I.	DISPOSIZIONI GENERALI	4
CAPO I	CONTENUTO DEL PDR E SUA ATTUAZIONE	5
Articolo 1	Contenuto del piano delle regole	5
Articolo 2	Rapporto con gli altri documenti del PGT	5
Articolo 3	Attuazione del Piano delle Regole	5
Articolo 4	Definizione del permesso di costruire convenzionato.....	6
CAPO II	INDICI E PARAMETRI URBANISTICI.....	7
Articolo 5	Definizione dei parametri e degli indici edilizi.....	7
Articolo 6	Parametri ed indici per l'edificazione.....	7
Articolo 7	Disposizioni relative alle distanze	11
CAPO III	AREE DI PERTINENZA E PARCHEGGI DI PERTINENZA.....	13
Articolo 8	Aree di pertinenza e utilizzazione degli indici.	13
Articolo 9	Parcheggi di pertinenza.....	13
CAPO IV	DESTINAZIONI D'USO	15
Articolo 10	Destinazioni d'uso: definizione.....	15
Articolo 11	Elenco delle destinazioni d'uso	15

CAPO V	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	20
	Articolo 12 Definizione degli interventi.....	20
CAPO VI	SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE - ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI....	24
	Articolo 13 Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico.....	24
	Articolo 14 Classificazione del territorio in relazione alla sensibilità paesistica. Esame paesistico dei progetti.....	24
PARTE II.	ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO.....	26
	Articolo 15 I sistemi del territorio	26
TITOLO I	SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO.....	26
	Articolo 16 Suddivisione del «sistema dello spazio costruito»	26
CAPO I	CITTÀ CONSOLIDATA.....	27
SEZIONE 1	AMBITI DEL TESSUTO STORICO.....	27
	Articolo 17 Individuazione dei nuclei di antica formazione e degli ambiti e degli edifici di valore storico-ambientale.....	27
	Articolo 18 Ambiti residenziali del tessuto storico: definizione, modalità di attuazione e modalità di intervento.....	27
	Articolo 19 Ambiti residenziali del tessuto storico: adeguamento igienico e funzionale ed incentivi volumetrici	30
	Articolo 20 Ambiti residenziali del tessuto storico: prescrizioni planovolumetriche.....	30
	Articolo 21 Ambiti residenziali del tessuto storico: prescrizioni morfologiche.....	31
	Articolo 22 Ambiti residenziali del tessuto storico: aree libere e giardini.....	34
	Articolo 23 Ambiti residenziali del tessuto storico: recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti	35
	Articolo 24 Ambiti residenziali della città storica : parcheggi privati.....	36
SEZIONE 1	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE.....	37
	Articolo 25 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale: norme generali, modalità di attuazione, indici e parametri.....	37
	Articolo 26 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	39
	Articolo 27 Ambiti residenziali previsti con la variante al PGT n. 01/2014: rapporto con il nuovo PTC	40
SEZIONE 2	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVO.....	41
	Articolo 28 Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo D: norme generali	41
	Articolo 29 Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	41
	Articolo 30 Ambiti produttivi	41
	Articolo 31 Ambiti di servizio per l'attività produttiva.....	43
TITOLO II.	SISTEMA DELLO SPAZIO APERTO.....	45
CAPO I	AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA: NORME GENERALI.....	46
	Articolo 32 Ambiti destinati all'agricoltura	46
	Articolo 33 Ambiti destinati all'agricoltura: interventi sugli edifici esistenti	49
	Articolo 34 Ambiti destinati all'agricoltura: disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame	50
	Articolo 35 Ambiti destinati all'agricoltura: prescrizioni sulla forma e sui materiali	51
	Articolo 36 Ambiti agricoli di fascia C del PAI del fiume Po.....	52
	Articolo 37 Ambiti agricoli di fascia B del PAI del fiume Po.....	53
	Articolo 38 Ambiti agricoli di fascia A del PAI del fiume Po.....	55
CAPO II	AMBITI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.....	57
	Articolo 39 Ambiti dei corsi d'acqua, alveo del fiume Po, letto del fiume Po.....	57
	Articolo 40 Rete ecologica regionale RER.....	58
CAPO III	AMBITI DI PERTINENZA DOMESTICA.....	59
	Articolo 41 Ambiti del verde privato	59
TITOLO III.	SISTEMA DEI SERVIZI	60
	Articolo 42 Ambiti dei servizi e della viabilità	60
TITOLO IV.	LIMITI DI RISPETTO.....	61
	Articolo 43 Fasce di rispetto e linee di arretramento stradale.....	61

	Articolo 44	Fasce di rispetto cimiteriale.....	62
	Articolo 45	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.....	62
	Articolo 46	Fasce di rispetto degli elettrodotti e norme sulle cabine elettriche.....	63
	Articolo 47	Fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile	63
TITOLO V.	DISCIPLINA DEI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE	65	
	Articolo 48	Norme per la disciplina dei distributori di carburanti	66
TITOLO VI.	DISCIPLINA DEL COMMERCIO.....	67	
	Articolo 49	Insediamiento di attività commerciali nel PdR.....	68
	Articolo 50	Contestualità tra le procedure edilizie e quelle amministrative e commerciali.....	68
TITOLO VII.	PRESCRIZIONI GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE.....	70	
	Articolo 51	Indicazioni geologico tecniche - classi di fattibilità geologica	70
	Articolo 52	Rapporti con la normativa sismica.....	88
	Articolo 53	Reticolo idrografico minore	88
PARTE III.	NORME FINALI E TRANSITORIE	89	
	Articolo 54	Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole.....	90
	Articolo 55	Deroghe	90
ALLEGATO 1	SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE.....	91	
	1.	Caratteri qualificanti delle specie autoctone.....	92
	2.	Elenco delle specie arboree autoctone consigliate	93
	3.	Specie arboree da frutta autoctone consigliate	93
	4.	Specie arbustive autoctone consigliate.....	93

PARTE I. DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I CONTENUTO DEL PDR E SUA ATTUAZIONE

Articolo 1 Contenuto del piano delle regole

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

Articolo 2 Rapporto con gli altri documenti del PGT

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

Articolo 3 Attuazione del Piano delle Regole

1. Il PdR si attua nei modi seguenti:
 - a) nella generalità dei casi, con intervento edilizio diretto, ossia con permesso di costruire o con denuncia di inizio attività).
 - b) con permesso di costruire convenzionato (di cui all'art. 10, comma 2 della LR 12/05), nei casi previsti, nell'ambito della città storica o della città consolidata.

- c) con piano di recupero, nei casi previsti negli ambiti città storica.
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, ad eccezione dei piani di recupero di cui al precedente punto c), non se ne occupa.

Articolo 4 Definizione del permesso di costruire convenzionato

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

CAPO II INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Articolo 5 Definizione dei parametri e degli indici edilizi

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

Articolo 6 Parametri ed indici per l'edificazione

1. $St (m^2)$ - Superficie territoriale
È costituita dalla superficie complessiva di un'area sulla quale il PGT si attua a mezzo di un piano attuativo. Essa comprende tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate alla edificazione e le aree rimanenti, comprese quelle necessarie per la urbanizzazione primaria (U1) e la urbanizzazione secondaria (U2), da reperire nel corso dell'attuazione, comprese all'interno della sua perimetrazione. Tutte le aree facenti parte della St concorrono alla determinazione della volumetria e/o della superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile.
2. $Sf (m^2)$ - Superficie fondiaria
È costituita dalla superficie dell'area di pertinenza edificabile degli edifici esistenti o di previsione, sulla quale il PGT si attua con intervento edilizio diretto, successivo o no ad un piano attuativo. Essa pertanto non comprende le aree per la urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2).
3. $It (m^3/m^2)$ - indice di edificabilità territoriale
Esprime il massimo volume costruibile per ogni m^2 di superficie territoriale St.
4. $If (m^3/m^2)$ - indice di edificabilità fondiaria
Esprime il massimo volume costruibile per ogni m^2 di superficie fondiaria Sf. L'indice If viene trattato alla stregua dell'indice It qualora le superfici fondiariae siano interessate da piano attuativo.
5. $Ut (m^2/m^2)$ - indice di utilizzazione territoriale
Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento SLP, costruibile per ogni m^2 di superficie territoriale St.
6. $Uf (m^2/m^2)$ - indice di utilizzazione fondiaria
Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento SLP, costruibile per ogni m^2 di superficie fondiaria Sf. L'indice Uf viene trattato alla stregua dell'indice Ut qualora superfici fondiariae siano interessate da piano attuativo.
7. $SLP (m^2)$ - Superficie Lorda di Pavimento
È costituita dalla somma di tutte le superfici di pavimento comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio.
Sono compresi nel calcolo della SLP:
 - I locali di tutti i piani (fuori terra, interrati, seminterrati, di sottotetto e soppalchi), se destinati a residenza, uffici od attività produttive o commerciali o a queste assimilabili;

- le strutture destinate a fienile, capannone e simili, anche se aperte.

Sono esclusi dal calcolo della SLP:

- a) i volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile ed adibiti a vano scala, vano e locale macchina ascensore, ecc.
- b) le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;
- c) le logge, i porticati, gli androni passanti, le terrazze, i balconi, le scale di sicurezza antincendio, gli ascensori e i montacarichi aperti;
- d) i locali di servizio dell'edificio sottostanti ai locali agibili (quali cantina, lavanderia, bagno di servizio, deposito e simili, spazi per le apparecchiature degli impianti idrici, di depurazione, di riscaldamento e raffrescamento, di condizionamento dell'aria, centraline e contatori dell'energia elettrica o del gas e simili, locali per le macchine degli ascensori e per la raccolta delle immondizie, serbatoi, silos), qualora abbiano altezza netta interna non superiore a m 2,40. Nel caso in cui l'intradosso del soffitto dei locali sia emergente più di m 1,20 rispetto alla quota zero convenzionale, vengono computati al fine dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) i locali di sottotetto, praticabili ed accessibili anche a mezzo di scala non fissa, qualora non abbiano nessuno dei seguenti requisiti:
 - soffitto piano o con pendenza non compresa tra il 30% ed il 78% (ossia tra 13,5° e 35°);
 - finestre, portefinestre, abbaini o cappuccine e ogni altro tipo di apertura (apribile o fissa, verticale orizzontale o in andamento di falda, ecc.) che consentano – con verifica su ogni locale e sulla media di tutti i locali - un rapporto di aeroilluminazione o di illuminazione o di aerazione superiore o uguale a 1/20;
 - affacci di porte o finestre o portefinestre su balconi e terrazzi;
 - altezza interna (misurata dal pavimento al punto più alto del soffitto - piano o inclinato - indipendentemente dalla presenza di travi, tiranti, controsoffitti, partizioni di qualunque tipo e simili) di ogni locale o parte di locale o abbaino:
 - altezza media ponderale superiore o uguale a m 2,40;
 - altezza minima all'imposta superiore o uguale a m 1,50;
- f) i vani degli abbaini o cappuccine qualora non abbiano nessuno dei seguenti requisiti, precisando che sono consentiti solo con pendenza di falda uguale a quella della falda del tetto da cui emergono:
 - larghezza netta interna in pianta superiore a m 1,00;
 - superficie in pianta superiore a m² 3,00;
 - aperture (verticali, orizzontali o inclinate) superiori a m 0,90x0,90 o a diametro di m 0,90 se circolari;
 - numero superiore a uno per ogni vano scala o scala che consenta l'accesso al piano di sottotetto (sia di edificio unifamiliare sia di edificio plurifamiliare);
- g) le piccole costruzioni di servizio anche isolate (quali legnaie, e ripostigli, piccoli depositi per attrezzi, barbecue e grill) con altezza massima Hr di m 2,20 e Sc = SLP = massima m² 4,00 e nel numero di una per ogni unità immobiliare;
- h) le cucce per cani, gatti e animali domestici con altezza massima Hr di m 1,50;
- i) le strutture aperte decorative o di arredo (quali pergolati e gazebo), realizzate senza pareti perimetrali, copertura in materiale leggero (incannucciato, tenda e simili), altezza Hr non superiore a m 2,60 misurata a partire dalla quota zero convenzionale, superficie interessata non superiore a m² 10,00 e nel numero di una per ogni abitazione
- l) i locali destinati al ricovero delle autovetture qualora:
 - siano sottostanti al primo piano agibile, con qualunque superficie;

- siano in corpo autonomo interrato, ossia con l'intradosso del soffitto a quota inferiore a m 0,60 misurati dalla quota zero convenzionale fino all'intradosso del soffitto, con qualunque superficie;
 - siano in corpo autonomo fuori terra, nella misura massima di 1 m² ogni 10 m³ di volume e con altezza netta interna non superiore a m 2,40 ed Hr non superiore a m 2,80
- m) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione di carburante.
- n) limitatamente agli ambiti produttivi:
- le tettoie aperte almeno su due lati fino a m 5,00 di profondità
 - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri

8. Sc (m²) - Superficie coperta

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

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

- a) le parti aggettanti aperte di gronde, balconi e simili, sporgenti meno di cm 150 dal filo esterno del muro dei fabbricati;
- b) i seguenti vani e locali, così come descritti nella definizione di SLP:
- i volumi tecnici;
 - le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;
 - i locali di servizio dell'edificio;
 - le piccole costruzioni di servizio;
 - le cucce per cani, gatti e animali domestici;
 - le strutture aperte decorative o di arredo;
 - i locali destinati al ricovero delle autovetture in corpo autonomo interrato, ossia con l'intradosso del soffitto a quota inferiore a m 0,60 misurati dalla quota zero convenzionale fino all'intradosso del soffitto;
 - le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione;
 - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri

9. V (m³) - Volume delle costruzioni

Per gli edifici residenziali, il volume si ottiene moltiplicando la SLP di ogni piano per un'altezza di interpiano virtuale di m 3,00. Per i locali aventi altezza netta interna maggiore di m 2,70, misurata dal pavimento all'intradosso del soffitto (al netto di travi, tiranti, controsoffitti, partizioni di qualunque tipo e simili), si computa anche l'eccedenza dovuta alla maggiore altezza.

Per gli edifici aventi altra destinazione, quali edifici terziari, produttivi, agricoli e simili, il volume si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza netta interna effettiva, misurata dal pavimento al piano di imposta delle travi di copertura.

10. Qz (m) - Quota zero.

La quota zero corrisponde alla quota media del marciapiede stradale (ovvero cm 15 più della quota stradale antistante, se non esiste il marciapiede). Quando il lotto affacci su due o più strade aventi quote differenti, la quota di riferimento è quella media ottenuta dalle medie delle quote del marciapiede, ovvero cm 15 più della quota stradale antistante, se non esiste il marciapiede.

È sempre ammessa la possibilità di riempimento dei terreni posti a quota più bassa rispetto alla strada (esistente o di progetto o di piano attuativo), al fine dello smaltimento delle reti fognarie, fino ad un massimo di cm 100 rispetto alla quota zero convenzionale. In questo caso, l'altezza consentita può essere aumentata in misura pari al livello di riempimento effettuato, fino ad un massimo di cm 100.

11. He (m) - altezza massima degli edifici

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

12. Hr (m) - altezza massima delle recinzioni, dei box, degli edifici accessori e dei manufatti assimilabili posti a confine o a distanza inferiore a m 3,00 dal confine o dalla strada.

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

13. Rc (%) - Rapporto di copertura

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

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

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

Il rapporto Ro è misurato in percentuale sulla Sf.

15. Af (%) - Verde ecologico privato

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

Il rapporto Af è misurato in percentuale sulla Sf.

16. Np (n°/m²) - Indice di piantumazione di aree a verde privato

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

17. SPp (m²) - Superficie a parcheggio privato

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

18. SV (m²) - Superficie di vendita

E' costituita dall'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la SV è computata nella misura di 1/8 della SLP.

Articolo 7 Disposizioni relative alle distanze

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

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

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

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

1.1. Distanze minime tra i fabbricati

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

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

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

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

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

La distanza minima di pareti di locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici (box e simili) aventi altezza H_r non superiore a m 2,80 ed altezza interna non superiore a m 2,40, da qualunque tipo di parete, è ridotta a m 3,00.

2. Dc (m) - distanza dal confine.

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

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

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

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

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

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

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

È ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

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

- qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari, trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita, per realizzare edifici in reciproca aderenza sul confine.

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

La distanza minima dai confini di proprietà, di pareti non finestrate di locali destinati ad accessori (box e simili), aventi altezza H_r non superiore a m 2,80 ed altezza interna non superiore a m 2,40, è di m 3,00 o di m 0,00 (a confine).

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

2.3. D_s (m) - distanza dal confine stradale

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

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

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

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

3. Distanze minime dei fabbricati dalle strade (D_s)

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

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

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

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

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

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

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

4. Distanza per fabbricati inclusi in piani esecutivi

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

CAPO III AREE DI PERTINENZA E PARCHEGGI DI PERTINENZA

Articolo 8 Aree di pertinenza e utilizzazione degli indici.

1. Costituiscono aree di pertinenza degli edifici realizzati, le superfici 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 satura quando risultano realizzati edifici per una superficie lorda di pavimento (SLP) o per un volume (V) pari a quelli massimi consentiti dal PDR.
3. Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti o realizzati dall'attuazione del PDR non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di precedente utilizzazione parziale degli indici stessi.
4. Negli elaborati richiesti per il rilascio di permessi di costruire, delle D.I.A. o di altro titolo abilitativo, dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.
5. I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata computata ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici di ambito, restano ineditabili anche in caso di frazionamento successivo; la dichiarazione del grado di saturazione delle aree pertinenziali deve obbligatoriamente essere riportata negli atti di vendita.
6. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici o con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche.
7. 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 non) appartenenti alla stessa proprietà catastale.
8. 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 provvedimento abilitativo.

Articolo 9 Parcheggi di pertinenza

1. In aggiunta alla dotazione di spazi pubblici di parcheggio prevista dal Piano dei Servizi, negli interventi edilizi di nuova edificazione e negli interventi sugli edifici esistenti - di grado superiore alla manutenzione ordinaria ed alla manutenzione straordinaria - che comportino

modifica della destinazione d'uso, si devono individuare spazi per parcheggio di pertinenza privato nella misura minima di m^2 1 ogni m^3 10 di costruzione, in base alle disposizioni della legge 24 marzo 1989, n. 122 e successive modificazioni ed integrazioni. A questo scopo, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di m 3,00.

2. I parcheggi di pertinenza comprendono anche lo spazio di manovra e possono essere realizzati sia entro terra che fuori terra, anche in strutture multipiano. Essi possono essere localizzati all'esterno del lotto asservito, purché il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari. Per le destinazioni diverse dalla residenza, i parcheggi di pertinenza dovranno rimanere compresi all'interno di un raggio di m 250 dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza.
3. Per le destinazioni d'uso di seguito indicate si applicano, inoltre, le seguenti, più specifiche, prescrizioni:
 - a) per la residenza: la realizzazione di almeno 1 posto macchina per ciascun alloggio;
 - b) per la destinazione ad attività commerciali (con $SV > 150 m^2$) o ad uffici (con $SLP > 150 m^2$), realizzata tramite ampliamenti o modifiche di destinazione d'uso di fabbricati esistenti: la destinazione, a parcheggio di pertinenza, di area non inferiore al 40% della SLP aggiunta in ampliamento o determinata dal cambio di destinazione d'uso;
 - c) per la destinazione ad attività commerciali industriali o artigianali, realizzata tramite ampliamenti o modifiche di destinazione d'uso di fabbricati esistenti: la destinazione, a parcheggio di pertinenza, di area non inferiore al 30% della SLP aggiunta in ampliamento o determinata dal cambio di destinazione d'uso.

CAPO IV DESTINAZIONI D'USO

Articolo 10 Destinazioni d'uso: definizione

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

Articolo 11 Elenco delle destinazioni d'uso

1. Il Piano delle Regole, ai fini dell'applicazione dell'art. 51 della LR 12/2005, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie o compatibili, quelle escluse.

1.1. ATTIVITÀ RESIDENZIALI

Destinazioni principali:	R 1	Abitazioni
Destinazioni complementari o		Pensionati, collegi, abitazioni collettive

 compatibili:

 Destinazioni accessorie: Tutti gli accessori

1.2. ATTIVITÀ COMMERCIALI

Destinazioni principali:	V	esercizi di vicinato
	MS 1	Medie strutture di vendita fino a m ² 600 di superficie di vendita
	MS 2	Medie strutture di vendita fino a m ² 1500 di superficie di vendita
	GS	Grandi strutture di vendita oltre m ² 1500 di superficie di vendita
	CC 1	Centro commerciale fino a m ² 600 di superficie di vendita data dalla somma
	CC 2	Centro commerciale fino a m ² 1500 di superficie di vendita
Si precisa che nelle tabelle sulle destinazioni d'uso ammesse nei vari ambiti, i CC 1 e CC 2 sono da considerare consentiti in tutti i casi in cui sono consentiti rispettivamente MS 1 e MS 2		
Destinazioni complementari o compatibili:	Tranne che per gli esercizi di vicinato, per le altre strutture sono ammessi: <ul style="list-style-type: none"> - uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio - nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività commerciali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m² 150 di SLP per ogni edificio 	
Destinazioni accessorie:	Tutti gli accessori	

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

1.3. ATTIVITÀ DIREZIONALI

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

Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori
1.4. ATTIVITÀ RICETTIVE		
Destinazioni principali:	R 1	Attrezzature ricettive: alberghi, pensioni, motel, case-albergo, case di riposo
	R 2	Pubblici esercizi: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde
	R 3	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo: sale per divertimenti, sale da ballo, discoteche, sale bingo, sale di ritrovo, sale gioco, ecc
Destinazioni complementari o compatibili:		nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m² 150 di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori
1.5. ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO		
Destinazioni principali:	A S	Artigianato di servizio, destinato non alla produzione specifica di merci, ma al servizio di persone, famiglie ed imprese, quale:
		<ul style="list-style-type: none">- artigianato di servizio agli automobilisti (gommisti, carrozzieri, meccanici, elettrauto);- laboratori artigiani di servizio (quali lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie e simili)
Destinazioni complementari o compatibili:		<ul style="list-style-type: none">- uffici amministrativi connessi alle attività- nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m² 150 di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori
1.6. ATTIVITÀ PRODUTTIVE		
Destinazioni principali:	AP 1	Attività produttive manifatturiere
	AP 2	Depositi a cielo aperto
Destinazioni complementari o compatibili:	<ul style="list-style-type: none">- magazzini- uffici- nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m² 150 di SLP per ogni edificio- spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di m² 150	
	Destinazioni accessorie:	
1.7. STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI		
Destinazioni principali:	SSC	Stazioni di rifornimento carburante, costituito da colonnine di distribuzione carburante, punti aria e acqua, pensiline, locale per addetti, dotato di

		servizio igienico
Destinazioni complementari o compatibili:		<ul style="list-style-type: none"> - attrezzature di assistenza (officina, lavaggio, gommista) - piccole attività commerciali, edicola giornali, tabaccheria - bar e ristorazione - servizi igienici per il pubblico, compreso servizio per handicappati
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

1.8. ATTIVITÀ AGRICOLE

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

1.9. ATTIVITÀ ESTRATTIVE

Destinazioni principali:	AE	attività connesse all'apertura e all'ampliamento di cave torbiere ed alla coltivazione delle sostanze minerali di cava conformi al Piano Cave provinciale
Destinazioni complementari o compatibili:		<ul style="list-style-type: none"> - uffici e piccoli depositi connessi alle attività - servizi igienici per il personale
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

1.10. ACCESSORI

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

2. Le destinazioni eventualmente non comprese nell'elenco devono essere classificate secondo criteri di analogia.
3. E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile, che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie.
4. Il Piano dei Servizi determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso comportano una variazione del fabbisogno di aree e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

CAPO V DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Articolo 12 Definizione degli interventi

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

culturali; il restauro comprende anche l'intervento di miglioramento strutturale per l'eliminazione del rischio sismico in base alla normativa vigente.

c2) Interventi di risanamento conservativo

Gli interventi di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie che, pur non presentando valori architettonici o artistici assoluti, rappresentano elementi significativi dell'insediamento storico e del paesaggio, di cui deve essere salvaguardato il significato tipologico e formale.

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

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

Essi sono a loro volta suddivisi nelle seguenti due categorie:

c2.1) Interventi di risanamento conservativo di tutela

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

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

c2.2) Interventi di risanamento conservativo di ripristino

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

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

d) Interventi di ristrutturazione edilizia

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

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

Essi sono suddivisi nelle seguenti tre categorie:

d1) Interventi di ristrutturazione confermativa

Gli interventi di ristrutturazione confermativa riguardano prevalentemente le unità edilizie prive di particolare valore architettonico, ma di impianto e con caratteristiche storiche e che non sono state, almeno recentemente, oggetto di recupero. Esse costituiscono la maggior parte del patrimonio edilizio esistente. Queste unità sono costituite da edifici principali e da edifici secondari, posti in fregio alle strade o all'interno dei cortili, inseriti contestualmente o successivamente all'impianto originario

(già destinati ad accessorio, rustico, fienile ex agricolo e simili). Essi riguardano altresì edifici di recente costruzione e di buona qualità architettonica, anche se non perfettamente coerenti con la città storica.

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

d2) Interventi di ristrutturazione sostitutiva

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

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

d3) Interventi di ristrutturazione integrativa degli accessori

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

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

Qualora, in base alla loro consistenza edilizia, essi rientrassero nel calcolo della superficie lorda di pavimento (SLP), così come definita al comma 7 dell'Articolo 6 delle presenti norme, potranno essere considerati come "volumi esistenti", computabili ai fini della ristrutturazione urbanistica consentita negli ambiti interessati.

f) Interventi di demolizione senza ricostruzione

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

g) Interventi di demolizione

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

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.

h) Interventi di ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27, comma 1, lettera f) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, consistono nella sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico

edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche determinanti la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

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

i) Interventi di nuova costruzione

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

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

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

CAPO VI SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE - ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

Articolo 13 Salvaguardia dell'ambiente e 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 15% del volume edificabile o riedificabile, secondo quanto indicato nelle Norme Tecniche del Documento di Piano. L'applicazione di detto incentivo sarà regolata dai criteri di valutazione stabiliti dai regolamenti comunali in materia e sarà concedibile in quanto da questi esplicitamente contemplata.
2. Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive o di deposito con presenza di sostanze pericolose, il proponente gli interventi di trasformazione edilizia dovrà produrre, a corredo della documentazione per la richiesta del titolo abilitativo, una indagine preliminare sulla qualità del suolo e del sottosuolo per accertare la compatibilità della qualità dei suoli con la destinazione dell'ambito, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia con particolare riferimento alle disposizioni contenute nel D.Lgs 152/06. Il piano di indagine preliminare dovrà essere sottoposto al parere dell'ARPA.
3. Troveranno applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale.

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

1. Ai sensi dell'Articolo 25 delle Norme Tecniche del Piano Territoriale Paesistico Regionale P.T.P.R., in tutto il territorio comunale, i progetti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, e i relativi provvedimenti abilitativi devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico, secondo i criteri regionali, contenuti nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvati con D.G.R. n. 7/11045 dell'8 novembre 2002.
2. Ai fini di agevolare l'applicazione metodologica prevista da tali criteri regionali, il PdR, sulla base delle analisi territoriali e paesistiche effettuate, articola il territorio comunale in "ambiti di sensibilità paesistica" quale sintesi di differenti modi di valutazione in chiave sistemica, vedutistica e simbolica sia a livello locale che sovralocale, riportate nelle tavole dal titolo "Aspetti paesistico-ambientali - quadro di riferimento normativo – classi di sensibilità - Scala 1: 5.000"
3. La suddetta classificazione è da considerare vincolante ai fini del percorso di valutazione dell'impatto paesistico.

4. La documentazione a corredo dei progetti di trasformazione del territorio è definita dal regolamento edilizio comunale.
5. Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche agricole, mentre ne sono soggetti gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale su parchi e giardini tutelati ai sensi del D.Lgs. N. 42/2004.
6. Nelle aree paesisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'Articolo 146 del D.Lgs. n. 42/04 così come subdelegata agli Enti competenti, sostituisce l'esame paesistico di cui al presente articolo.

PARTE II. ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

Articolo 15 I sistemi del territorio

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

TITOLO I SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO

Articolo 16 Suddivisione del «sistema dello spazio costruito»

1. Il «sistema dello spazio costruito» è costituito dal tessuto urbano consolidato - quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere intercluse o di completamento - e dal tessuto di nuova edificazione o riorganizzazione, costituito dalla città da trasformare, disciplinata dal Documento di Piano.
2. Al suo interno, il PdR opera la seguente suddivisione, in base alle caratteristiche delle diverse parti della città:
 - A) città consolidata, suddivisa in:
 - Ambiti del tessuto storico, che comprendono:
 - Ambiti residenziali del tessuto storico
 - Ambiti del tessuto consolidato, che comprendono:
 - Ambiti residenziali
 - Ambiti produttivi
 - C) città da trasformare, disciplinata dal Documento di Piano, che comprende:
 - Piani attuativi di PGT (residenziali, produttivi e polifunzionali)

CAPO I CITTÀ CONSOLIDATA

SEZIONE 1 AMBITI DEL TESSUTO STORICO

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

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

Articolo 18 Ambiti residenziali del tessuto storico: definizione, modalità di attuazione e modalità di intervento

1. Definizione

Sono le aree costituite dal nucleo storico della città, come individuato nelle tavole di piano, che presenta un rilevante valore storico ambientale.
2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

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

3. Zone di recupero

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

4. Destinazioni d'uso

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

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < m ² 600	vedi l'articolo sugli insediamenti commerciali per la media distribuzione delle norme del DdP	
	MS 2	Medie strutture < m ² 1500		
	GS	Grandi strutture > m ² 1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all'ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP 1	Attività produttive		
	AP 2	Depositi a cielo aperto		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

5. Definizione delle categorie di intervento

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

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

6. Categorie di intervento consentite sugli edifici

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

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

7. Modalità di attuazione

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

7.1. Interventi attuabili con titolo abilitativo semplice

Sono attuabili con titolo abilitativo semplice gli interventi di:

- manutenzione straordinaria;
- restauro, risanamento conservativo di tutela, risanamento conservativo di ripristino e ristrutturazione confermativa che non comportino un incremento del carico insediativo causato dal cambio di destinazione d'uso dei fabbricati, secondo i criteri definiti dal Piano dei Servizi;
- restauro, risanamento conservativo di tutela, risanamento conservativo di ripristino e ristrutturazione confermativa che comportino un incremento del carico insediativo causato dal cambio di destinazione d'uso dei fabbricati, secondo i criteri definiti dal Piano dei Servizi;
- ampliamento per adeguamento igienico e funzionale, nei limiti del comma 1 dell'Articolo 19;
- ristrutturazione sostitutiva e ristrutturazione integrativa degli accessori, a condizione che gli interventi siano relativi ad una SLP inferiore a 500 m², compreso l'eventuale ampliamento derivante dall'applicazione dell'incentivo di cui al comma 1 dell'Articolo 19.

7.2. Interventi attuabili con Piano di Recupero

È previsto l'obbligo del Piano di Recupero nel caso in cui siano previsti interventi di ristrutturazione sostitutiva e/o ristrutturazione integrativa degli accessori relativi ad una SLP superiore a 500 m², compreso l'eventuale ampliamento derivante dall'applicazione dell'incentivo di cui al comma 1 dell'Articolo 19.

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).

8. Unità minime di intervento

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

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

Articolo 19 Ambiti residenziali del tessuto storico: adeguamento igienico e funzionale ed incentivi volumetrici

1. Adeguamento igienico e funzionale

Sono sempre ammessi piccoli ampliamenti fino a 30 m² di superficie lorda di pavimento (SLP) per ogni unità immobiliare esistente alla data di adozione della variante al PGT il cui procedimento è stato avviato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 40 del 29-10-2013, 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 della variante al PGT di cui alla D.G.C. n. 40 del 29-10-2013. Nel caso in cui tale valore fosse inferiore a 30 m² di superficie lorda di pavimento (SLP) per ogni unità immobiliare esistente (vedi comma precedente), è possibile raggiungere detti 30 m².

Articolo 20 Ambiti residenziali del tessuto storico: prescrizioni planovolumetriche

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

Articolo 21 Ambiti residenziali del tessuto storico: prescrizioni morfologiche

1. Il presente articolo contiene le prescrizioni di carattere morfologico che devono essere osservate per tutti gli interventi nel nucleo di antica formazione, indipendentemente dalla loro modalità di attuazione, compresi i permessi di costruire convenzionato ed i piani di recupero. Nel rispetto del preminente obiettivo di conservazione delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del centro storico, gli interventi possono essere tuttavia di tipo attuale, senza obbligo di esecuzione di falsi storici.
2. Emergenze
 - 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, presenti nell'ambito della città storica, devono essere rigorosamente conservate. Sono ammessi solo interventi di restauro e di consolidamento. E' consentita la eventuale rimozione delle pitture, con la tecnica dello "strappo", e la successiva collocazione nella posizione originaria, nel caso di interventi di consolidamento delle pareti in cui sono sistemate.
3. Prescrizioni morfologiche generali
 - 3.1. Cortine stradali
Per ogni tipo di intervento è obbligatoria la conservazione delle cortine stradali esistenti. Nei casi di riedificazione, subordinata o no a Piano di Recupero, è fatto obbligo di curare la ricostruzione della cortina stradale, conservando o ripristinando gli allineamenti esistenti sul filo stradale, in coerenza con l'impianto del contesto urbanistico interessato.
 - 3.2. Fronti edilizi
Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo di tutela, è fatto obbligo di conservazione dei fronti edilizi stradali, che possono essere oggetto solo di interventi di recupero e di valorizzazione, con particolare riguardo alla posizione ed alle finiture della gronda, alle partiture architettoniche, ai fregi, alle decorazioni e ai rapporti dimensionali delle finestre e dei balconi.
 - 3.3. Muri di recinzione
I muri di recinzione di impianto storico, compresi i loro portali ed i cancelli su strada, sono soggetti all'obbligo di conservazione attraverso interventi di restauro e risanamento, in quanto per la loro collocazione, giacitura e architettura costituiscono elementi fondamentali della definizione dello spazio pubblico e dell'identità del luogo.
Eventuali nuove recinzioni su strada potranno essere realizzate esclusivamente con muratura intonacata, con caratteristiche di finitura analoghe a quelle tradizionali. Ove non poste in proseguimento o in sostituzione delle recinzioni tradizionali, le nuove recinzioni potranno essere realizzate con inferriate in metallo verniciato o in ferro battuto, eventualmente sovrastanti uno zoccolo in muratura intonacata o in mattoni a vista.
Sono tassativamente vietate le recinzioni in blocchi di cemento o altri manufatti di cemento prefabbricati.
È rigorosamente vietato costruire nuove recinzioni di qualsiasi tipo (anche in rete metallica) all'interno dei cortili, se non in sostituzione di recinzioni preesistenti o per delimitare i confini di proprietà esistenti prima della data di approvazione delle presenti norme.

3.4. Superfetazioni

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

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

3.5. Prescrizioni sui materiali

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

- coperture: coppo o tegola a canale (portoghese, olandese e simile) in laterizio;
- rivestimenti esterni: mattone vecchio a vista anche sabbiato e intonaco civile;
- dettagli di facciata (zoccolature, cornici, gronde, marcapiano, bancali di serramenti, ecc.): intonaco stollato, mattone vecchio a vista o nuovo sabbiato, 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 in intonaco, in pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di montorfano e baveno e simili), in mattoni vecchio a vista o nuovo sabbiato;
- serramenti delle finestre, delle porte esterne e vetrine dei negozi:
 - per gli interventi sugli edifici soggetti a restauro e a risanamento conservativo (categorie da c1 a c2.2 del comma 5 dell'Articolo 18): legno verniciato per infissi, telai e imposte di tipo pieno (antoni) e a persiana, coerenti con le preesistenze e le caratteristiche dell'edificio;
 - per gli interventi sugli edifici soggetti a ristrutturazione conservativa (categorie da d1 a d3 del comma 5 dell'Articolo 18): infissi, telai, imposte di tipo pieno (antoni) e a persiana, coerenti con le caratteristiche dell'edificio, in legno o in materiale moderno (resine sintetiche, alluminio, alluminio-legno, ecc.) con l'aspetto del legno, previa approvazione del campione da parte del comune;
- canali di gronda: rame e lamiera verniciata;
- tinteggiature degli intonaci: materiali non eccessivamente coprenti, quali 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 se non costituiscono causa di pericolo e hanno dimensioni modeste (massima sporgenza m 0,50 e massima altezza m 1,00).

3.6. Ascensori

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

3.7. Coordinamento progettuale

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

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

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

4.1. Parti strutturali

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

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

4.2. Parti non strutturali

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

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

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

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

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

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

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

5. Prescrizioni tipo-morfologiche particolari per interventi di ristrutturazione confermativa, ristrutturazione sostitutiva e ristrutturazione urbanistica (piani di recupero).
- 5.1. Interventi che non prevedono la demolizione degli edifici.
Dovranno essere valorizzati gli aspetti architettonici mediante:
- il ripristino o la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti orizzontali, dei collegamenti verticali collettivi e dei servizi;
 - la ricomposizione degli elementi di facciata con criteri volti in generale alla reinterpretazione critica della morfologia del tessuto edilizio di impianto storico, con particolare riguardo al ripristino del filo stradale e della quota di gronda e di colmo, alle partiture architettoniche, ai rapporti dimensionali delle forature esterne ed ai materiali delle finiture.
- 5.2. Interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica.
Dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni architettoniche compositive:
- la scelta tipologica e distributiva dei volumi deve rapportarsi all'impianto storico dell'ambito; non è pertanto ammessa l'edificazione di edifici isolati in mezzo al lotto e non rapportati con il contesto;
 - l'articolazione dei prospetti su strada deve rispettare le caratteristiche degli edifici limitrofi e del tessuto storico nel suo complesso, con riferimento particolare all'impostazione architettonica, ai rapporti dimensionali delle aperture esterne ed alle tipologie dei materiali di finitura,;
 - obbligo di allineamento lungo strada.
- 5.3. Indicazioni tipo-morfologiche particolari per parti limitate (scale, soppalchi, corpi di collegamento)
Nel rifacimento o nella realizzazione ex novo di scale e soppalchi, nei corpi di collegamento fra edificio principale e edificio secondario, ovvero quando è necessario sostituire parti di recente costruzione, è ammesso l'uso di tecnologie moderne, con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno).

Articolo 22 Ambiti residenziali del tessuto storico: aree libere e giardini

1. Il presente articolo contiene le prescrizioni per gli interventi sulle aree libere (cortili e giardini).
2. Interventi relativi alle aree libere da sistemare
Le aree libere da costruzioni dovranno essere sistemate in maniera decorosa e permanente; potranno essere utilizzate come "aree verdi" o "aree pavimentate" con i seguenti criteri, validi sia per nuovi interventi sia per interventi di recupero:
 - "aree verdi": potranno essere destinate a parco, giardino o orto, con adeguate piantumazioni e possibilità di realizzazione delle opere di arredo (gazebo, chioschi aperti, fontane, pergolati, ecc.);
 - "aree pavimentate": potranno essere destinate a cortile, parcheggio, percorso pedonale o carraio, con pavimentazione in terra battuta, ghiaia, acciottolato, lastre di pietra non levigata, mattoni, di forma e colore adatti all'ambiente.
3. Specie vegetali consigliate
Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono, secondo le indicazioni dell'Allegato 1 "Specie arboree e arbustive consigliate".

4. Tutela delle pavimentazioni esistenti

La pavimentazione dei cortili e degli androni aperti dovrà essere conservata o ripristinata. Nel caso di pavimentazioni in pietra di pregio esistenti, è fatto obbligo di conservazione, senza sostituzione.

5. Tutela della permeabilità delle aree libere

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

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

Articolo 23 Ambiti residenziali del tessuto storico: recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti

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

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

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

Articolo 24 Ambiti residenziali della città storica : parcheggi privati

1. Anche nella città storica valgono gli obblighi di dotazione di parcheggio privato disposti dal precedente Articolo 9 delle presenti norme, per qualsiasi intervento che preveda il cambio di destinazione d'uso.
2. I parcheggi devono essere reperiti di norma al piano terreno degli edifici. Se ciò non fosse tecnicamente possibile, e se i piani terreni esistenti non fossero destinati a funzioni accessorie alla data di adozione delle presenti norme, i suddetti spazi potranno essere realizzati o completamente interrati (con rampe a cielo aperto ben armonizzate con gli edifici costruzioni esistenti e con gli spazi liberi circostanti) o in costruzione autonoma.
3. In quest'ultimo caso i locali non potranno superare il rapporto di copertura del 50% e dovranno essere addossati all'edificio principale o a confine – se tecnicamente possibile - , nel rispetto delle norme generali sulle autorimesse e altri locali accessori, con l'uso dei materiali prescritti per il centro storico.
4. Le modalità di attuazione prescritte per i parcheggi non realizzati al piano terreno degli edifici esistenti sono:
 - il permesso di costruire convenzionato per spazi fino a 5 posti-auto;
 - il Piano di Recupero per posti-auto di numero superiore a 5.

5. In ogni caso, in considerazione delle prioritarie esigenze di salvaguardia architettonica del nucleo 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 o comunque non determini la manomissione dell'integrità culturale e fisica del corpo edilizio.

SEZIONE 1 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE

Articolo 25 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale: norme generali, modalità di attuazione, indici e parametri

1. Definizione

Sono gli ambiti consolidati occupati da insediamenti prevalentemente residenziali.

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

Comprende altresì gli ambiti di trasformazione che, per le loro modeste dimensioni e per la presenza di tutte o della maggior parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, si ritiene corretto prevederne l'attuazione con intervento edilizio diretto.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

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

3. Destinazioni d'uso

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

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

4. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice, a seconda dei casi espressamente indicati dalla "Carta della disciplina delle aree":

- permesso di costruire o denuncia di inizio attività
- permesso di costruire convenzionato

5. Zone di recupero

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

6. Salvaguardia dei volumi residenziali esistenti

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

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

7. Ampliamenti e sopralti

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

Per gli stessi edifici, nel caso in cui, sulla base degli indici e parametri urbanistici ed edilizi ammessi, non sia possibile alcun aumento di SLP o aumenti inferiori a quelli di seguito indicati, sono consentiti «una tantum», nel solo rispetto della distanza dai fabbricati e dai confini, interventi di ampliamento fino ad un massimo di m^2 30 di SLP per ogni area di pertinenza, a condizione che l'ampliamento sia organicamente integrato negli edifici esistenti.

8. Salvaguardia del verde privato

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

9. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

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

If	=	il valore maggiore tra il valore esistente e $1,00 m^3/m^2$
H	=	il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni massimo m 8,50
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni $40 m^2$ di Af
Spp	=	$1,00 m^2$ ogni $10 m^3$ di volume di nuova costruzione o di ricostruzione

Articolo 26 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

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

Articolo 27 Ambiti residenziali previsti con la variante al PGT n. 01/2014: rapporto con il nuovo PTCP

1. I nuovi ambiti residenziali del tessuto consolidato situati in Località Ca' Vecchia, che sono stati previsti con la variante al PGT n. 01/2014, il cui procedimento è stato avviato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 40 del 29 ottobre 2013, fanno parte degli "ambiti agricoli di interesse strategico" ("ambiti con valenza paesaggistica") individuati dal nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Pavia, così come adottato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 140 del 20 dicembre 2013. Gli "ambiti con valenza paesaggistica" sono disciplinati dall'articolo III-2, comma 1, lett. b) delle norme di attuazione del nuovo PTCP adottato.
2. Per i suddetti ambiti residenziali del tessuto consolidato, appositamente delimitati nella "Carta della disciplina delle aree" del Piano delle Regole (Tavole 20 e 20a) e ivi contrassegnati con specifico segno grafico (stellina), dovranno essere applicate le eventuali disposizioni relative agli "ambiti agricoli di interesse strategico" previste dal PTCP in vigore al momento dell'attuazione degli interventi edilizi da parte dei proprietari.

SEZIONE 2 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVO

Articolo 28 Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo D: norme generali

1. Definizione.

Sono le aree consolidate occupate da attività produttive o a queste assimilabili e da insediamenti di carattere commerciale legato all'agricoltura. Per queste aree il permanere della destinazione produttiva appare desiderabile in relazione alla loro collocazione, estensione ed accessibilità.

Comprende altresì gli ambiti di trasformazione che, per le loro modeste dimensioni e per la presenza di tutte o della maggior parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, si ritiene corretto prevederne l'attuazione con intervento edilizio diretto.

Essi sono così contraddistinte:

- Ambiti produttivi
- Ambiti di servizio per l'attività produttiva

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

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

3. Sistemazione degli spazi inedificati

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

Articolo 29 Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005, è ammesso negli ambiti D solo nel caso in cui l'alloggio interessato dal recupero sia rigorosamente utilizzato da personale impiegato nell'azienda.
2. I suddetti interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, sono inoltre subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali (con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare) garantito da un atto da trasciversi nei registri immobiliari.

Articolo 30 Ambiti produttivi

1. Definizione.

Sono le aree consolidate occupate da attività produttive (in genere artigianali) esistenti.

2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

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

Uf	=	il valore maggiore tra il valore esistente e 0,80 mq/mq
H	=	massimo m 10,00. Altezze maggiori sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici.
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	60% Per le sole tettoie, aperte almeno su due lati, si applica un Rc aggiuntivo = 15%
Ro	=	80%
Af	=	10%
Np	=	Un albero ogni 40 mq di Af
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume di nuova costruzione o di ricostruzione

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

3. Destinazioni d'uso

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

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

E' comunque vietato l'insediamento di attività lavorative le quali esercitino lavorazioni con cicli insalubri di prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni.

4. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

Articolo 31 Ambiti di servizio per l'attività produttiva

1. Definizione.

Sono le aree consolidate facenti parte di attività artigianali, poste in prossimità di ambiti residenziali, necessarie per l'insediamento di servizi per le attività esistenti (uffici, spogliatoi, mensa, ecc.). Esse riguardano un solo ambito, denominato ATP3, sito su via Colombi.

2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Per questi ambiti il PRG prevede i seguenti indici e parametri:

Uf	=	0,80 mq/mq
H	=	massimo m 7,50.
Dc	=	minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	60%

Per le sole tettoie, aperte almeno su due lati, si applica un Rc aggiuntivo = 15%		
Ro	=	80%
Af	=	10%
Np	=	Un albero ogni 40 mq di Af
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume di nuova costruzione o di ricostruzione

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

3. Destinazioni d'uso

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

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

4. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con permesso di costruire convenzionato

TITOLO II. SISTEMA DELLO SPAZIO APERTO

CAPO I AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA: NORME GENERALI

Articolo 32 Ambiti destinati all'agricoltura

1. Definizione

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

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

La presenza del fiume Po e di tutte e tre le fasce fluviali "A", "B" e "C" del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino del fiume Po (PAI), ha suggerito di suddividere gli ambiti agricoli nelle seguenti tre tipologie:

Gli ambiti agricoli sono stati così contraddistinti:

- ambiti agricoli di fascia "A" del PAI del fiume Po
- ambiti agricoli di fascia "B" del PAI del fiume Po
- ambiti agricoli di fascia "C" del PAI del fiume Po

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- recepire in modo attivo le indicazioni del PAI in relazione alle situazioni di criticità dallo stesso individuate per garantire le condizioni di sicurezza idraulica del fiume Po;
- favorire il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.
- favorire l'integrazione nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree agricole;
- tutelare la conduzione dei fondi agricoli intesa come attività economica di fondamentale importanza per la società;
- confermare i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- individuare gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e definire le normative per il loro recupero ed uso.

3. Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio

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

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

- non è consentita l'introduzione di specie e sottospecie arboree ed arbustive estranee agli ecosistemi presenti nel territorio provinciale e ai relativi orizzonti fitoclimatici; tale prescrizione non si estende alla coltivazione di specie di utilizzo agricolo, né si applica nei giardini pubblici e privati;
- non è consentita l'immissione nell'ambiente naturale di fauna appartenente a specie e sottospecie non autoctone;
- è consentita la realizzazione piste ciclabili e di percorsi pedonali;
- non è consentita la chiusura di sentieri esistenti, salvo per esigenze di incolumità pubblica e di tutela ambientale;
- non è consentita l'alterazione delle tipologie dei materiali di sentieri e manufatti di valore storico-testimoniale.

4. Presupposti soggettivi e oggettivi

Il titolo soggettivo del richiedente, i presupposti oggettivi e le procedure e le modalità per gli interventi nelle aree agricole sono definiti dall'art. 60 della LR 12/2005, con le seguenti specificazioni, ai sensi del comma 9 dell'articolo 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP:

- L'edificazione ai sensi del titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/2005, "Legge per il Governo del Territorio", è comunque subordinata:
 - all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola;
 - a specifica certificazione, disposta dai competenti uffici provinciali, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa dal punto di vista dell'adeguamento tecnologico e/o igienico-sanitario. Il rispetto degli indici massimi di edificabilità previsti dal titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/2005, " Legge per il Governo del Territorio", deve essere comunque verificato computando la disponibilità, da parte del legittimo richiedente, di terreni ubicati nel comune o nei comuni contermini, purché collegati fra loro da un nesso funzionale evidenziato in un piano aziendale.

5. Modalità di intervento

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

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

6. Destinazioni d'uso

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

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	ammessa la vendita diretta di prodotti dell'azienda agricola	
	MS 1	Medie strutture < m ² 600		
	MS 2	Medie strutture < m ² 1500		
	GS	Grandi i strutture > m ² 1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all'ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		

PRODUTTIVE	AP 1	Attività produttive		
	AP 2	Depositi a cielo aperto		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

7. Indici e parametri urbanistici ed edilizi. Fatti salvi gli ambiti agricoli descritti successivamente e nei quali non è consentita l'edificazione (ambiti agricoli di fascia A del PAI del fiume Po), valgono i seguenti valori, per i seguenti ambiti:

- ambiti agricoli di fascia A del PAI del fiume Po
- ambiti agricoli di fascia B del PAI del fiume Po

7.1. per gli interventi residenziali:

If = a) 0,06 m³/m² su terreni a coltura orticolo o floricola 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 = m 8,50

SPp = 1 m² per ogni 10 m³ di volume calcolato in modo virtuale, con H = m 3,00

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

Rc = a) 10% dell'intera superficie aziendale
 = b) 20% dell'intera superficie aziendale nel caso di aziende orto-floro-vivaistiche
 = c) 40% dell'intera superficie aziendale nel caso di serre

He = a) m 10,00 per i fabbricati

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

SPp = 1 m² per ogni 10 m³ di volume calcolato in modo virtuale, con H = m 3,00

7.3. per tutti gli interventi:

Lm = Per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione di aziende agricole di nuovo insediamento, è necessario un lotto minimo, nel territorio comunale, di m² 100.000 di area sita in ambito agricolo strategico o di salvaguardia

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

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

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 7.1 e 7.2 sono incrementati del 20 per cento.

I limiti 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.

Articolo 33 Ambiti destinati all'agricoltura: interventi sugli edifici esistenti

1. Negli ambiti destinati all'agricoltura, gli interventi relativi agli edifici esistenti, di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici sono disciplinati dal presente articolo.
2. Edifici esistenti destinati alla conduzione agricola.
Per gli edifici esistenti destinati alla conduzione agricola (residenziali e non residenziali), valgono le seguenti precisazioni:
 - 2.1. Interventi di recupero
Per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme ma difformi rispetto agli indici e parametri urbanistici ed edilizi, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.
 - 2.2. Interventi di ampliamento
Per gli stessi edifici, nel caso in cui, sulla base degli indici e parametri urbanistici ed edilizi ammessi, non sia possibile alcun aumento di SLP o aumenti inferiori a quelli di seguito indicati, sono consentiti «una tantum», nel solo rispetto della distanza dai fabbricati e dai confini, i seguenti interventi di ampliamento di ogni unità immobiliare esistente:
 - destinazione d'uso residenziale: fino ad un massimo di m² 30 di superficie lorda di pavimento;
 - altre destinazioni consentite nell'ambito agricolo: fino ad un del 10% della SLP esistente.Detti ampliamenti devono essere prioritariamente ottenuti mediante il recupero degli edifici adiacenti destinati ad altro uso.
3. Edifici esistenti non destinati alla conduzione agricola
Per gli edifici esistenti non destinati alla conduzione agricola (per non avere mai avuto o per avere perduto il loro rapporto di pertinenza con la coltivazione dei fondi alla data di adozione delle presenti norme) ed espressamente individuati dalle tavole grafiche del PdR, valgono solo le seguenti indicazioni:
 - 3.1. Edifici esistenti residenziali e non residenziali.
Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, con il mantenimento della destinazione d'uso in atto alla data di adozione del PdR.
 - 3.2. Edifici esistenti residenziali.
È consentito il mantenimento della destinazione d'uso residenziale.
Sono consentiti «una tantum», nel solo rispetto della distanza dai fabbricati e dai confini, interventi di ampliamento di ogni unità immobiliare esistente fino ad un massimo di m² 30 della SLP esistente avente destinazione d'uso residenziale, con il mantenimento della destinazione d'uso residenziale stessa.
 - 3.3. Edifici esistenti non residenziali.
Non sono consentiti ampliamenti.
È consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto alla data di adozione del PdR.
E' consentito altresì il mutamento di destinazione d'uso nella gamma di destinazioni principali e di destinazioni non ammesse, riportate nella seguente tabella:

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

4. Compatibilità tra usi agricoli ed altri usi in ambito agricolo.

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

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

1. Nuovi allevamenti.

L'apertura di nuovi allevamenti o la trasformazione degli allevamenti esistenti in altri tipi di allevamento deve essere preventivamente autorizzata.

Essi 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.

Per la loro realizzazione 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. Distanze per i nuovi allevamenti:

Secondo quanto indicato dal Capitolo 10 del Regolamento Locale di Igiene, le stalle, i pollai, le conigliarie e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificati quali industrie insalubri di 1^a classe ai sensi dell'art. 216 del

TU.LL.SS., devono rispettare le seguenti distanze da ambiti urbanistici a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.):

- cavalli, cani, bovini, ovini: minimo m 100
- maiali, polli e conigli: minimo m 200

I recinti all'aperto devono distare da ambiti urbanistici a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.) almeno m 50.

Le concimaie devono, inoltre, essere ubicate ad una distanza non inferiore a 50 m dalla abitazione del conduttore e a m. 100 da ambiti urbanistici a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).

3. Distanze delle costruzioni dagli allevamenti:

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

Articolo 35 Ambiti destinati all'agricoltura: prescrizioni sulla forma e sui materiali

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

1.1. Edifici per infrastrutture

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

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

1.2. Edifici residenziali e ad essi assimilabili

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

1.3. Recinzioni

Sono consentite solo nei seguenti casi:

- recinzioni permanenti dei fondi agricoli: solo se realizzate con siepi di specie vegetali autoctone e congruenti con l'orizzonte fitoclimatico;
- recinzioni permanenti delle costruzioni agricole: solo se poste nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali e comunque in proporzione non superiore a m² 10 di superficie recintata per ogni m² di superficie coperta di edifici. Esse dovranno avere altezza non superiore a m 1,50 ed essere di tipo aperto senza zoccolo e dovranno essere realizzate con materiali adatti ai luoghi (siepi vive naturali, legno, rete plastificata di colore verde, metallo verniciato colore verde o altro colore adatto all'ambiente), con esclusione di recinzioni in muratura o in calcestruzzo (prefabbricato o no);
- recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni e colture pregiate o di particolare valore economico
- Le recinzioni lungo i percorsi esistenti (strade interpoderali, vicinali, diritti di passaggio, ecc.) dovranno essere posizionate in modo da garantire, in qualunque punto, larghezza minima del percorso di m 6,00, allo scopo di consentire la circolazione dei mezzi agricoli.

Articolo 36 Ambiti agricoli di fascia C del PAI del fiume Po

1. Definizione

Sono le aree agricole comprese entro la fascia fluviale C del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino del fiume Po, chiamata anche "Area di inondazione per piena catastrofica" costituita dalla porzione di territorio che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quelli di riferimento.

Esse sono destinate allo svolgimento della normale attività agricola.

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

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

3. Destinazioni d'uso

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

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < m ² 600		
	MS 2	Medie strutture < m ² 1500		
	GS	Grandi i strutture > m ² 1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all'ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		

ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo		
	PA 2	Depositi a cielo aperto		
INDUSTRIALI	PI 1	Industria		
	PI 2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

Si precisa che le stazioni di servizio sono consentite solo alle condizioni di cui all'Articolo 48 delle presenti norme.

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

Articolo 37 Ambiti agricoli di fascia B del PAI del fiume Po

1. Definizione

Sono le aree agricole comprese entro la fascia fluviale B del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino del fiume Po, chiamata anche "Fascia di esondazione", costituita dalla porzione di alveo interessata da inondazione al verificarsi dell'evento di piena di riferimento.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica del fiume Po, ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali;
- favorire in queste aree, di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.
- favorire l'integrazione nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;

3. Destinazioni d'uso ammesse

In questo ambito si applicano le prescrizioni particolari previste dall'art. 30 del PAI.

In questo ambito sono vietate:

2. Nella Fascia B sono vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, lett. I);

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

In questo ambito sono per contro consentiti:

- a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;
- c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
- d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
- e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.

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

4. Interventi edilizi ammessi

Nel presente ambito sono valide le limitazioni e le prescrizioni previste dall'art 39 delle NTA del PAI (commi 1, 2, 3, 4 e 6).

In particolare, sono esclusivamente consentite - oltre alle opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio - , le seguenti opere:

- a) 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, purché 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;
- b) 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 queste ultime e a condizione che gli stessi 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;
- c) 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;

- d) 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 del NTA del PAI.

Articolo 38 Ambiti agricoli di fascia A del PAI del fiume Po

1. Definizione

Sono le aree agricole comprese entro la fascia fluviale A del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino del fiume Po, chiamata anche "Fascia di deflusso della piena", costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente, per la piena di riferimento, del deflusso della corrente, ed è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- garantire le condizioni di sicurezza idraulica del fiume Po, assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi 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 di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra;
- favorire in queste aree, di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.
- favorire l'integrazione nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia A.

3. Destinazioni d'uso ammesse

In questo ambito si applicano le prescrizioni particolari previste dall'art. 29 del PAI.

In questo ambito sono vietate:

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

In questo ambito sono per contro consentiti:

- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;

- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
- l) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino del fiume Po, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità valicato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
- m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

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

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

4. Interventi edilizi ammessi

Nel presente ambito sono valide le limitazioni e le prescrizioni previste dall'art 39 delle NTA del PAI (commi 1, 2, 3, 5 e 6).

In particolare, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

CAPO II AMBITI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Articolo 39 Ambiti dei corsi d'acqua, alveo del fiume Po, letto del fiume Po

1. Definizione

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

- Fossonuovo, affluente di destra del Po, che delimita il confine con il comune di Bressana Bottarone;
- Fiume Po, che delimita il confine settentrionale del comune.

Questi ambiti sono stati suddivisi in sottotipi, al fine di rendere chiara la rappresentazione grafica dei seguenti aspetti:

- ambiti dei corsi d'acqua: riguardano il letto del Fossonuovo;
- alveo del fiume Po: riguarda l'asta fluviale di scorrimento delle acque del fiume in regime di piena;
- letto del fiume Po: riguarda l'asta fluviale di scorrimento delle acque del fiume in regime normale.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

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

3. Destinazioni d'uso ammesse

È vietata l'alterazione o la modifica degli ambiti, la tombinatura e la copertura dei corsi d'acqua, l'impermeabilizzazione del fondo e delle rive salvo 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.

4. Edificabilità Destinazioni d'uso ammesse.

Per le aree comprese entro la fascia A del PAI del fiume Po e, per esse, valgono le indicazioni del precedente Articolo 38 e, ove più restrittive, le norme del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino del fiume Po.

Per le aree non comprese nella fascia A di cui sopra, 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.

5. Destinazioni d'uso ammesse

E' consentita la sola coltivazione dei terreni, solo in areali in cui l'ente gestore delle acque ha espressamente consentito lo svolgimento di tale attività.

Articolo 40 Rete ecologica regionale RER

1. Il PGT del comune di Rea recepisce le indicazioni del progetto Rete Ecologica Regionale, approvato con la DGR n. 8/8515 del 26 novembre 2008, ed in particolar modo delle scheda e relative tavole RER che riguardano il comune di Rea, che fa parte del Settore 56 "Confluenza Po-Ticino".
2. Inoltre, sulla base della lettura delle rilevanze e delle esigenze di riqualificazione del paesaggio comunale e degli scenari di rete ecologica, si dovranno rispettare le definizioni ed alle specificazioni della RER, cui si rimanda:
 - Elementi primari
 - Gangli primari
 - Corridoi primari
 - Elementi di primo livello compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità
 - Altri elementi di primo livello:
 - Elementi di secondo livello
 - Aree importanti per la biodiversità esterne alle Aree prioritarie per la biodiversità
 - Altri elementi di secondo livello
3. Si segnala la presenza, nel territorio di Rea, di:
 - corridoio primario del fiume Po (m 500 per lato) che si sovrappone all'elemento primario n. 25 (fiume Po)
 - elemento di primo livello al di là dell'argine maestro del fiume Po.
4. Le indicazioni prescrittive di carattere generale e di carattere puntuale sono individuate nelle tavole grafiche del PGT e le indicazioni di dettaglio per gli ambiti di trasformazione interessati sono riportate nel fascicolo "Schede per l'attuazione degli ambiti di trasformazione".
5. Prescrizioni particolari per l'ambito di trasformazione ATR 3.

L'ambito si colloca nel "corridoio primario" del fiume Po ed in "elemento di primo livello" della Rete Ecologica Regionale. E' pertanto fatto obbligo di effettuare gli opportuni interventi di rinaturalizzazione, volti a mitigare e ridurre la frammentazione del corridoio ecologico primario, costituiti da:

 - a) superficie verde permeabile Af di ciascun lotto non inferiore al 30%, con fascia di larghezza non inferiore a m 2,00 disposta lungo almeno il 30% del perimetro delle superfici fondiarie, verso la campagna;
 - b) piantumazione di cortina di essenze vegetali di alto fusto, con un albero ogni m 5, nella fascia di cui al punto precedente;
 - c) piantumazione di essenze vegetali a cespuglio nel numero di un esemplare ogni 30 m² di superficie verde permeabile.

Inoltre, si applicheranno, se dovuti in base alla vigenza della normativa regionale in materia di RER, in aggiunta a quanto previsto dal comma precedente, le regole indicate al punto 2.5 del documento "Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali", allegato alla DGR 8515/2008. In particolare, se dovute in base alle norme vigenti, verranno applicate le indicazioni relative alle "aree prioritarie per la biodiversità" (Valutazione di incidenza del progetto edilizio e obbligo di interventi di rinaturazione compensativa pari al doppio delle aree trasformate).

CAPO III AMBITI DI PERTINENZA DOMESTICA

Articolo 41 Ambiti del verde privato

1. Definizione

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

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

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

3. Destinazioni d'uso ammesse

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

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

TITOLO III. SISTEMA DEI SERVIZI

Articolo 42 Ambiti dei servizi e della viabilità

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

TITOLO IV. LIMITI DI RISPETTO

Articolo 43 Fasce di rispetto e linee di arretramento stradale

1. Definizione

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

2. Interventi consentiti

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

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

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

4. Distanze di salvaguardia dalla Autostrada Broni-Pavia-Mortara e dalle opere connesse

Le tavole grafiche del PdR e del PdS riportano le linee di arretramento stradale dei tracciati ipotizzati della Autostrada Regionale Broni-Pavia-Mortara, che sono da intendere in applicazione delle misure di salvaguardia.

Ai sensi dell'articolo 165, comma 7, del D.Lgs. n. 163/2006, qualsiasi opera di trasformazione urbanistica da eseguire nell'ambito del corridoio individuato dalle linee di arretramento indicate dalle tavole del PdS, deve essere oggetto di attestazione di compatibilità tecnica da parte del soggetto aggiudicatore.

Il comune non ha ritenuto detto tracciato conforme alle esigenze di salvaguardia del proprio territorio, ed ha proposto un tracciato alternativo riportato nella tavola 18 del Documento di Piano (Sistema della mobilità territoriale di progetto)

5. Interventi consentiti

Nelle aree per la viabilità, oltre alle opere stradali veicolari e ciclabili e relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori ecc., potranno realizzarsi sistemazioni a verde, arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti) aree di parcheggio e stazioni di servizio e rifornimento carburanti.

Articolo 44 Fasce di rispetto cimiteriale

1. Definizione

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

2. Interventi consentiti

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

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

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

Articolo 45 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

1. Definizione

Si tratta delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici presenti nel territorio comunale, e loro pertinenze iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. n. 1775/1933.

2. Interventi consentiti.

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

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

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

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

- le piantagioni; lo smovimento del terreno.

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

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

Articolo 46 Fasce di rispetto degli elettrodotti e norme sulle cabine elettriche

1. Elettrodotti ad alta tensione

Nel territorio del comune di Rea non esistono elettrodotti ad alta tensione.

2. Norme particolari concernenti le cabine elettriche

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

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

Articolo 47 Fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile

1. Definizione

Si tratta delle fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, riportate graficamente nella "Carta delle previsioni del piano delle regole" del PGT

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

- 2.1. Zona di tutela assoluta (indicata graficamente secondo l'art. 5 del D.Lgs. 258/2000): ha una estensione di raggio di m 10 ed in essa sono ammesse solo opere di presa e costruzioni di servizio al pozzo.
- 2.2. Zona di rispetto (indicata graficamente secondo l'art. 6 del D.Lgs. 258/2000): ha una estensione di raggio di m 200
In essa sono vietate le seguenti attività:
 - a) dispersione i fanghi ed acque reflue, anche se depurate;
 - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
 - e) aree cimiteriali;
 - f) aperture di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
 - h) Gestione di rifiuti;
 - i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - k) pozzi perdenti;
 - l) pascolo e stabulazione del bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.
- In essa sono consentite le seguenti attività:
- m) sono consentite le attività indicate dalla la D.G.R. 10 Aprile 2003 n. 7/12693.
3. Zona di protezione (non indicata graficamente, disciplinata dall'art. 7 del D.Lgs. 258/2000): valgono le indicazioni degli ambiti del PGT e le eventuali prescrizioni dettate dall'A.S.L. competente e dall'Ente gestore dell'acquedotto.

TITOLO V. DISCIPLINA DEI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Articolo 48 Norme per la disciplina dei distributori di carburanti

1. Definizione

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

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

3. Localizzazione dei distributori

E' fatto salvo il mantenimento degli impianti esistenti. I nuovi distributori di carburante sono consentiti solo ed esclusivamente lungo le fasce di rispetto stradale individuate graficamente nella «Carta delle previsioni del piano delle regole» della nuova strada di circonvallazione est.

4. Destinazioni d'uso ammesse

Solo distributori e servizi.

5. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

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

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

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

6. Indicazioni particolari

Gli impianti devono essere posti all'esterno della sede stradale

TITOLO VI. DISCIPLINA DEL COMMERCIO

Articolo 49 Insediamento di attività commerciali nel PdR

1. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:
 - alimentare
 - non alimentare
2. L'insediamento di nuove medie strutture di vendita, di primo e di secondo livello, è definito dal DdP, a cui occorre fare riferimento. Gli esercizi commerciali di grande distribuzione non sono ammessi nel territorio del comune di Rea.
3. Secondo quanto indicato dal Documento di Piano, gli insediamenti commerciali per la media distribuzione sono consentiti con i seguenti limiti e nei seguenti ambiti:

settore	tipologia esercizio	numero di esercizi consentiti	ambito urbanistico in cui è consentito
settore alimentare	MS 1 - CC 1	0	nessuno
	MS 2 - CC 2	0	nessuno
settore non alimentare	MS 1 - CC 1	2	ambiti di trasformazione produttiva ATP
	MS 2 - CC2	2	

Tabella contenente le tipologie di esercizio commerciale e gli ambiti di localizzazione

4. Negli ambiti disciplinati dal PdR sono ammessi solo esercizi di vicinato.

Articolo 50 Contestualità tra le procedure edilizie e quelle amministrative e commerciali

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

comunicazione stessa. I lavori possono essere iniziati dopo avere ottenuto l'autorizzazione commerciale o, per i soli esercizi di vicinato, decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura.

TITOLO VII. PRESCRIZIONI GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE

Articolo 51 Indicazioni geologico tecniche - classi di fattibilità geologica

1. Il presente articolo disciplina la componente geologica e sismica relativa agli interventi edilizi ed urbanistici in tutto il territorio comunale.
2. Si fa riferimento esplicito allo studio geologico tecnico predisposto dal geologo dott. Felice Sacchi, ed in particolare alla Carta di Sintesi e Fattibilità geologica che identifica e riunisce in varie classi le porzioni di territorio assimilabili in base alloro caratteri geologici, geomorfologici, idrogeologici e geotecnici. Tutto lo studio geologico-tecnico fa parte integrante del presente Piano delle Regole.
3. Gli interventi per mitigare e ridurre i potenziali dissesti sono essenzialmente di carattere legislativo con l'adozione di perimetrazioni delle fasce fluviali.

L'istituzione di fasce di rispetto fluviale pongono limitazioni alle attività antropiche riducendo di fatto i possibili rischi.

Altri interventi per mitigare i possibili dissesti e per prevedere soluzioni progettuali atte a prevenire o annullare squilibri idrogeomorfologici legati alle attività antropiche saranno definite nelle norme di attuazione del singole classi di fattibilità.

La valutazione incrociata degli elementi a disposizione, sia dell'Amministrazione Comunale che reperiti da altre fonti indicate in bibliografia, e l'esito di questo studio esteso a tutto il territorio comunale, ha consentito di classificare il territorio in base alla presenza di elementi che comportano limitazioni d'uso, non solo puramente geologiche, ma anche limitazioni derivanti da altri vincoli quali corpi idrici del Reticoli idrico principale e Minore nonché dei pozzi per uso potabile. Come richiesto dalla Legge Regionale 11/03/05 n°12, e dalle relative Delibere di attuazione, è stata redatta una Carta della Fattibilità dell'intero territorio comunale alla scala 1:5.000.

Il giudizio di compatibilità espresso parte dalla considerazione che alcune limitazioni sono legate ad aspetti naturali, mentre altre derivano da vincoli normativi finalizzati alla tutela del territorio e dell'integrità ambientale. Per questo ad ogni classe di fattibilità sono associati elementi definiti discriminanti in quanto, partecipano a definire il grado di limitazione della fattibilità stessa. Infine, ad ogni elemento vengono fatte corrispondere prescrizioni tecniche e linee guida di intervento, che saranno recepite di fatto nel PIANO DELLE REGOLE oltre che nel DOCUMENTO DI PIANO DEL PGT.. Le indicazioni prescrittive, presenti al suo interno, rappresentano vincoli all'utilizzo del territorio, e dovranno pertanto essere presi in esame per ogni intervento pianificatorio ed edilizio che vorrà essere attuato sul territorio comunale.

4. Nel territorio in esame sono state individuate le classi di fattibilità geologica, descritte ai commi successivi.
5. CLASSE 3: FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI (colore arancione con simbolo 3)
LA CLASSE COMPRENDE LE ZONE NELLE QUALI SONO STATE RISCONTRATE CONSISTENTI LIMITAZIONI ALL'UTILIZZO A SCOPI EDIFICATORI E/O ALLA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO PER LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITA'/VULNERABILITA' INDIVIDUATE, PER IL SUPERAMENTO DELLE QUALI POTREBBERO RENDERSI NECESSARI INTERVENTI SPECIFICI O OPERE DI DIFESA.

Nella progettazione antisismica degli edifici la cui tipologia rientra nell'elenco di cui al decreto del Capo del Dipartimento di Protezione Civile 21/10/2003 vanno applicate sempre le disposizioni del d.m. 14/01/2008, così come per le restanti opere ed edifici strategici/rilevanti di cui al d.d.u.o. delle Regione Lombardia 19904/03.

A decorrere dall'entrata in vigore delle NTC-2008 la progettazione antisismica, per tutte le zone sismiche e per tutte le tipologie di edifici, sarà regolata dal d.m. 14/01/2008.

Nella progettazione degli edifici di cui sopra è necessario effettuare un approfondimento di carattere sismico di 3° livello (D.G.R. 8/1566 e 8/7374) oppure utilizzare i parametri previsti dalla normativa nazionale per la categoria di suolo superiore con il seguente schema:

- anziché lo spettro della categoria di suolo B si utilizzerà quello della categoria di suolo C; nel caso in cui la soglia non fosse ancora sufficiente si utilizzerà lo spettro della categoria di suolo D;
- anziché lo spettro della categoria di suolo C si utilizzerà quello della categoria di suolo D;
- anziché lo spettro della categoria di suolo E si utilizzerà quello della categoria di suolo D.

Questa classe è stata scissa in 2 sottoclassi perché i terreni che ne fanno parte sono di molteplice natura e la vincolistica legislativa è diversa:

- a) terreni del territorio comunale di REA così classificati sia perché rientranti in fascia C del PAI che per la presenza di terreni con orizzonti a limitate caratteristiche geotecniche e presenza della falda, che può diventare superficiale
- b) i terreni rientranti nella fascia B del PAI

6. SOTTOCLASSE 3 A: FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI (rigatura arancione con simbolo 3A)

Sono i terreni comunali, inseriti dal PAI in fascia C o area d'inondazione per piena catastrofica, caratterizzati dalla presenza di terreni con orizzonti a limitate caratteristiche geotecniche e per la presenza della falda che pur non essendo normalmente superficiale (prossima ai 3-3.50 m. da p.c.) risente dell'influenza del Po, che in concomitanza ai suoi periodi di piena la ravvena portandola prossima a piano campagna.

Prescrizioni particolari in queste aree previste dall'art. 31 del PAI:

Il comune e gli altri enti competenti devono dotarsi prioritariamente ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e quindi da parte delle Regioni e delle Province di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto che l'ipotesi di rischio scaturita da questo studio e dal PAI sono quelle relative ad una esondazione catastrofica del fiume Po.

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

Sono state inoltre individuate, tramite il presente studio, limitazioni al cambio di destinazione d'uso, quale la presenza della falda freatica entro il metro e mezzo da piano campagna con conseguente necessità di dover impermeabilizzare le strutture sotterranee quali box e scantinati in genere e dover ricorrere a sistemi di aggettamento delle acque freatiche per eseguire scavi, inoltre bisogna considerare che con l'edificazione non si devono creare vie preferenziali di percolazione degli inquinanti nella falda.

PARTICOLARI LIMITAZIONI A PROTEZIONE DELLA FALDA FREATICA

La capacità protettiva dei suoli nei confronti delle acque sotterranee, nel territorio di REA va da capacità moderata a bassa, nonostante questo i suoli sono considerati moderatamente adatti allo spandimento dei liquami ad uso agronomico.

Al fine di mantenere e migliorare la qualità delle acque freatiche, sono da VIETARE sui terreni di questa classe e su tutto il territorio comunale:

- L'insediamento di attività a rischio previste dalla direttiva CEE Seveso
- L'apertura di pozzi perdenti
- L'esecuzione di pozzi di sfruttamento delle acque che non prevedano una adeguata cementazione ed impermeabilizzazione dei primi metri di terreno con materiali quali fanghi bentonitici, compactonite o boiaccia di cemento additivata con impermeabilizzanti
- La dispersione dei liquidi fognari nei primi strati del sottosuolo senza una accurata indagine idrogeologica che ne stabilisca le modalità
- La dispersione di liquidi fognari in corsi d'acqua superficiali senza la necessaria depurazione e con caratteristiche difformi da quanto stabilito dalla legge n° 258/2000
- La dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade senza una accurata indagine idrogeologica che ne stabilisca le modalità
- L'apertura di cave che possono essere in connessione con la falda o che permettano, con l'asportazione degli strati fini superficiali, l'infiltrazione degli inquinanti
- Lo stoccaggio anche temporaneo all'aperto di rifiuti pericolosi e tossico nocivi
- Le discariche all'aperto di materiali lisciviabili
- In questi terreni inoltre sono da prescrivere
- La manutenzione di una adeguata rete di fossi drenanti che smaltiscano rapidamente le acque meteoriche
- I depositi di liquami, concimi chimici e/o organici devono avvenire in contenitori stagni o su platee dotate di raccolta del percolato come previsto dalla legge 50/95
- L'esecuzione di collettori fognari e di qualsiasi tubazione contenente liquidi o solidi considerati inquinanti delle acque devono avere la possibilità di essere ispezionabili onde verificarne la tenuta
- L'interramento di serbatoi di carburanti devono, come prescritto dalle vigenti leggi essere in doppia camicia.

VALUTAZIONI FINALI Lo studio ha evidenziato situazioni idrogeologiche e/o geologiche che impongono limitazioni alla trasformazione d'uso dei terreni, per la natura e l'entità dei rischi individuati. Per il superamento di queste limitazioni e per l'utilizzo di queste aree a fini urbanistici si rendono necessarie indagini mirate di carattere geologico, geologico-tecnico, ed idrogeologico che interessino non solo la particella in trasformazione ma anche i terreni circostanti per una adeguata progettazione delle opere di fondazione anche di tipo profondo, di scolo delle acque superficiali e/o profonde, di eventuali opere di sistemazione e bonifica dei terreni.

Per le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile, si rende necessario uno studio idrogeologico che indichi le prescrizioni per il superamento delle limitazioni e che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

In questa classe sono da imporre indagini atte ad individuare le caratteristiche meccaniche dei terreni, l'individuazione della presenza e soggiacenza della falda, anche spinte in profondità per valutare opere di fondazione profonde.

La tipologia delle indagini proposte sono le seguenti: sondaggi geognostici, trincee esplorative, prove penetrometriche, indagini geofisiche elettriche onde conoscere il livello di falda e l'andamento della stessa con l'evolversi delle stagioni e la permeabilità dei terreni facenti parte del suolo e dei primi strati del sottosuolo.

7. SOTTOCLASSE 3 B: FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI (*rigatura arancione chiaro con simbolo 3B*)

Fanno parte di questa sottoclasse i terreni all'interno della fascia B del P.A.I. al di fuori del centro abitato. Per questa tipologia di terreno sono consentiti solo gli interventi previsti dagli artt. 30, 38, 38-bis, 38-ter, 39 e 41 delle N.d.A. del P.A.I.

Definizione della fascia B art. 28 PAI

Fascia di esondazione (Fascia B), costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento. Il limite di tale fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento, ovvero sino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni (argini o altre opere di contenimento). Il Piano indica con apposito segno grafico, denominato "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C", le opere idrauliche programmate per la difesa del territorio. Allorché dette opere saranno realizzate, i confini della Fascia B si intenderanno definiti in conformità al tracciato dell'opera idraulica eseguita e la delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino di presa d'atto del collaudo dell'opera varrà come variante automatica del presente Piano per il tracciato di cui si tratta.

Art. 30. Fascia di esondazione (Fascia B)

1. Nella Fascia B il Piano 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.

2. Nella Fascia B sono vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di vaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di vaso in area idraulicamente equivalente;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. l);
- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

3. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al comma 3 dell'art. 29 (sotto riportato):

- d) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- e) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;
- f) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
- g) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
- h) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.

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

(comma 3 art. 29 Fascia di deflusso della piena (Fascia A))

- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;*
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;*
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;*
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;*
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;*
- f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;*
- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con*
- h) l'assetto della fascia;*
- i) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;*
- j) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;*
- k) l) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità valicato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;*
- l) m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.*

Art. 38. Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico

1. Fatto salvo quanto previsto agli artt. 29 e 30, all'interno delle Fasce A e B 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, così come individuata dalla direttiva di cui la comma successivo, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino.

2. L'Autorità di bacino emana ed aggiorna direttive concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche relative alla predisposizione degli studi di compatibilità e alla individuazione degli interventi a maggiore criticità in termini d'impatto sull'assetto della rete idrografica. Per questi ultimi il parere di cui al comma 1 sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino.

3. Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.

Art. 38bis. Impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile

1. L'Autorità di bacino definisce, con apposite direttive, le prescrizioni e gli indirizzi per la riduzione del rischio idraulico a cui sono soggetti gli impianti di trattamento delle acque reflue, le operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti e gli impianti di approvvigionamento idropotabile ubicati nelle fasce fluviali A e B.

2. I proprietari e i soggetti gestori di impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, di potenzialità superiore a 2000 abitanti equivalenti, nonché di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti e di impianti di approvvigionamento idropotabile, ubicati nelle fasce fluviali A e B predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica del rischio idraulico a cui sono soggetti i suddetti impianti ed operazioni, sulla base delle direttive di cui al comma 1. Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base delle richiamate direttive.

3. L'Autorità di bacino, anche su proposta dei suddetti proprietari e soggetti gestori ed in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, per gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma. Nell'ambito di tali programmi l'Autorità di bacino incentiva inoltre, ovunque possibile, la delocalizzazione degli impianti di cui ai commi precedenti al di fuori delle fasce fluviali A e B.

Art. 38ter. Impianti a rischio di incidenti rilevanti e impianti con materiali radioattivi

1. L'Autorità di bacino definisce, con apposita direttiva, le prescrizioni e gli indirizzi per la riduzione del rischio idraulico e idrogeologico a cui sono soggetti gli stabilimenti, gli impianti e i depositi sottoposti alle disposizioni del D.Lgs. 17 marzo 1995 n. 230, così come modificato ed integrato dal D. Lgs. 26 maggio 2000 n. 241, e del D. Lgs. 17 agosto 1999 n. 334, qualora ubicati nelle fasce fluviali di cui al presente Titolo.

2. I proprietari e i soggetti gestori degli stabilimenti, degli impianti e dei depositi di cui al comma precedente, predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica del rischio idraulico e idrogeologico a cui sono soggetti i suddetti stabilimenti, impianti e depositi, sulla base della direttiva di cui al comma 1. La verifica viene inviata al Ministero dell'Ambiente, al Ministero dell'Industria, al Dipartimento della Protezione Civile, all'Autorità di bacino, alle Regioni, alle Province, alle Prefetture e ai Comuni. Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base della richiamata direttiva.

3. L'Autorità di bacino, anche su proposta dei suddetti proprietari e soggetti gestori ed in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, per gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma. Nell'ambito di tali programmi l'Autorità di bacino incentiva inoltre, ovunque possibile, la delocalizzazione degli stabilimenti, impianti e depositi al di fuori delle fasce fluviali di cui al presente Titolo.

Ai fini urbanistici nei territori della fascia B sono valide le limitazioni e le prescrizioni previste dall'art 39 PAI in particolare dei commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6. di seguito riportati:

Art. 39. Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica

1. I territori delle Fasce A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli

strumenti urbanistici comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:

- a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;
- b) alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera c), si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi 3 e 4;
- c) per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano 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.

2. All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle Fasce A e/o 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.

3. Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

4. Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:

- a) 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, purché 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;
- b) 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 queste ultime e a condizione che gli stessi 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;
- c) 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; d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del precedente art. 20.

5. La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui al precedente art. 38.

6. Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, i Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del presente Piano, nei termini previsti all'art. 27, comma 2, devono rispettare i seguenti indirizzi:

- a) evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;

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

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

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

9. Per le aree inserite all'interno dei territori protetti nazionali o regionali, definiti ai sensi della L. 6 dicembre 1991, n. 394 e successive modifiche e integrazioni e/o da specifiche leggi regionali in materia, gli Enti di gestione, in sede di formazione e adozione di strumenti di pianificazione d'area e territoriale o di loro varianti di adeguamento, sono tenuti, nell'ambito di un'intesa con l'Autorità di bacino, a conformare le loro previsioni alle delimitazioni e alle relative prescrizioni del presente Piano, specificatamente finalizzate alla messa in sicurezza dei territori.

Art. 41. Compatibilità delle attività estrattive

1. Fatto salvo, qualora più restrittivo, quanto previsto dalle vigenti leggi di tutela, nei territori delle Fasce A e B le attività estrattive sono ammesse se individuate nell'ambito dei piani di settore o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali. Restano comunque escluse dalla possibilità di attività estrattive le aree del demanio fluviale.

2. I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono garantire che gli interventi estrattivi rispondano alle prescrizioni e ai criteri di compatibilità fissati nel presente Piano. In particolare deve essere assicurata l'assenza di interazioni negative con l'assetto delle opere idrauliche di difesa e con il regime delle falde freatiche presenti. I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono inoltre verificare la compatibilità delle programmate attività estrattive sotto il profilo della convenienza di interesse pubblico comparata con riferimento ad altre possibili aree di approvvigionamento alternative, site nel territorio regionale o provinciale, aventi minore impatto ambientale. I medesimi strumenti devono definire le modalità di ripristino delle aree estrattive e di manutenzione e gestione delle stesse, in coerenza con le finalità e gli effetti del presente Piano, a conclusione dell'attività. I piani di settore delle attività

estrattive o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, vigenti alla data di approvazione del presente Piano, devono essere adeguati alle norme del Piano medesimo.

3. Gli interventi estrattivi non possono portare a modificazioni indotte direttamente o indirettamente sulla morfologia dell'alveo attivo, devono mantenere o migliorare le condizioni idrauliche e ambientali della fascia fluviale.

4. I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulico-ambientale, relativamente alle previsioni ricadenti nelle Fasce A e B, e comunicati all'atto dell'adozione all'Autorità idraulica competente e all'Autorità di bacino che esprime un parere di compatibilità con la pianificazione di bacino.

5. In mancanza degli strumenti di pianificazione di settore, o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, e in via transitoria, per un periodo massimo

di due anni dall'approvazione del presente Piano, è consentito procedere a eventuali ampliamenti delle attività estrattive esistenti, per garantire la continuità del soddisfacimento dei fabbisogni a livello locale, previa verifica della coerenza dei progetti con le finalità del presente Piano.

6. Nei territori delle Fasce A, B e C sono consentiti spostamenti degli impianti di trattamento dei materiali di coltivazione, nell'ambito dell'area autorizzata all'esercizio dell'attività di cava, limitatamente al periodo di coltivazione della cava stessa.

7. Ai fini delle esigenze di attuazione e aggiornamento del presente Piano, le Regioni attuano e mantengono aggiornato un catasto delle attività estrattive ricadenti nelle fasce fluviali con funzioni di monitoraggio e controllo. Per le cave ubicate all'interno delle fasce fluviali il monitoraggio deve segnalare eventuali interazioni sulla dinamica dell'alveo, specifici fenomeni eventualmente connessi al manifestarsi di piene che abbiano interessato l'area di cava e le interazioni sulle componenti ambientali.

8. CLASSE 4: FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI (colore rosso con simbolo 4)

L'ALTA PERICOLOSITÀ/VULNERABILITÀ COMPORTA GRAVI LIMITAZIONI ALL'UTILIZZO A SCOPI EDIFICATORI E/O ALLA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO. DEVE ESSERE ESCLUSA QUALSIASI NUOVA EDIFICAZIONE, SE NON OPERE TESE AL CONSOLIDAMENTO O ALLA SISTEMAZIONE IDROGEOLOGICA PER LA MESSA IN SICUREZZA DEI SITI. PER GLI EDIFICI ESISTENTI SONO CONSENTITE ESCLUSIVAMENTE LE OPERE RELATIVE AD INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE, MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO, COME DEFINITI DALL'ART. 27, COMMA 1, LETTERE A), B), C) DELLA L.R. 12/05, SENZA AUMENTO DI SUPERFICIE O VOLUME E SENZA AUMENTO DEL CARICO INSEDIATIVO. SONO CONSENTITE LE INNOVAZIONI NECESSARIE PER L'ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA ANTISISMICA.

Nella progettazione antisismica degli edifici la cui tipologia rientra nell'elenco di cui al decreto del Capo del Dipartimento di Protezione Civile 21/10/2003 vanno applicate sempre le disposizioni del d.m. 14/01/2008, così come per le restanti opere ed edifici strategici/rilevanti di cui al d.d.u.o. delle Regione Lombardia 19904/03.

A decorrere dall'entrata in vigore delle NTC-2008 la progettazione antisismica, per tutte le zone sismiche e per tutte le tipologie di edifici, sarà regolata dal d.m. 14/01/2008.

Nella progettazione degli edifici di cui sopra è necessario effettuare un approfondimento di carattere sismico di 3° livello (D.G.R. 8/1566 e 8/7374) oppure utilizzare i parametri previsti dalla normativa nazionale per la categoria di suolo superiore con il seguente schema:

- anziché lo spettro della categoria di suolo B si utilizzerà quello della categoria di suolo C; nel caso in cui la soglia non fosse ancora sufficiente si utilizzerà lo spettro della categoria di suolo D;
- anziché lo spettro della categoria di suolo C si utilizzerà quello della categoria di suolo D;
- anziché lo spettro della categoria di suolo E si utilizzerà quello della categoria di suolo D.

Questa classe è stata scissa in tre sottoclassi perché i terreni che ne fanno parte sono di molteplice natura e la vincolistica legislativa è diversa per ogni gruppo, appartengono infatti a queste categorie:

- a) i terreni rientranti nella fascia A del PAI;
- b) l'alveo attivo e la fascia di rispetto del Fosso Nuovo e la fascia di rispetto del Fiume Po (misurata a partire dal piede esterno dell'argine). Sono questi corsi d'acqua del reticolo idrico principale, di competenza della Regione e/o di AIPO;
- c) gli alvei attivi e le fasce di rispetto ampie 10 metri del colatore Maestro, appartenente al reticolo idrico minore di competenza comunale.

9. SOTTOCLASSE 4 A: FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI (colore rosso pieno con simbolo 4A)

Sono i terreni inseriti dal PAI in fascia A e che costituiscono le zone di stretta pertinenza fluviale e/o di deflusso delle piene.

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 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 di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

Prescrizioni particolari in queste aree sono previste dall'art. 29 del PAI

In questa classe 4 A sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

In questa classe 4 A sono per contro consentiti:

- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;

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

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

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

Ai fini urbanistici nei territori della fascia A sono valide le limitazioni e le prescrizioni previste dall'art 39 PAI in particolare dei commi 1, 2, 3, 4, 5, e 6.

10. SOTTOCLASSE 4 B: FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI (quadrettatura rossa con simbolo 4B)

Fanno parte di questa sottoclasse l'alveo attivo e la fascia di rispetto ampia 10 metri del corso d'acqua di competenza di AIPO/REGIONE Fosso Nuovo e la fascia di rispetto ampia 10 metri del Fiume Po (tale fascia è stata applicata a partire dal piede esterno dell'argine).

Il punto di partenza per la misurazione della larghezza di queste fasce è stabilito dalle vigenti leggi ed è rappresentato dal ciglio di erosione della sponda dell'alveo del corso d'acqua o se esistente dal piede esterno dell'argine che impedisce lo straripamento o dal piede dell'argine di contenimento delle piene catastrofiche.

Per tale corsi d'acqua si applicano le disposizioni di cui al R.D. 25 luglio 1904, 523 "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere Idrauliche delle diverse categorie", artt. 59, 96, 97 e 98.

ATTIVITA' VIETATE ALL'INTERNO DELLE FASCE DI RISPETTO AMPIE 10 METRI DEI CORSI D'ACQUA DEL RETICOLO IDRICO PRINCIPALE DI COMPETENZA DELLA REGIONE/AIPO

25 luglio 1904, n. 523. Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie. Delle acque soggette a pubblica amministrazione. Capo IV - Degli argini ed altre opere che riguardano il regime delle acque pubbliche

59. Trattandosi di argini pubblici, i quali possono rendersi praticabili per strade pubbliche e private sulla domanda che venisse fatta dalle amministrazioni o da particolari interessati, potrà loro concedersene l'uso sotto le condizioni che per la perfetta conservazione di essi argini saranno prescritte dalla REGIONE LOMBARDIA tramite la STRUTTURA SVILUPPO DEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI PAVIA e potrà richiedersi alle dette amministrazioni o ai particolari un concorso nelle spese di ordinaria riparazione e manutenzione. Allorché le amministrazioni o i privati si rifiutassero di assumere la manutenzione delle sommità arginali ad uso strada, o non la eseguissero dopo averla assunta, i corrispondenti tratti d'argine verranno interclusi con proibizione del transito.

ATTIVITÀ VIETATE

96. Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:

- a) la formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque. Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime ed innocue concessioni di pesca, quando in esse si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;
- b) le piantagioni che si inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
- c) lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea in cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatoi pubblici la stessa proibizione è limitata ai piantamenti aderenti alle sponde;
- d) la piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella, nelle rispettive località, stabilita o determinata dalla REGIONE LOMBARDIA tramite la STRUTTURA SVILUPPO DEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI PAVIA, sentite le amministrazioni dei comuni interessati.
- e) le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sottobanche, lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;
- f) 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 per gli scavi;
- g) qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;
- h) le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatoi pubblici, tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;
- i) il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe, o banchine dei pubblici canali e loro accessori;
- k) l'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minori di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dalla REGIONE LOMBARDIA tramite la STRUTTURA SVILUPPO DEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI PAVIA, sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;
- l) qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
- m) i lavori od atti non autorizzati con cui venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari;
- h) lo stabilimento di molini natanti.

ATTIVITÀ SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

97. Sono opere ed atti che non si possono eseguire se non con speciale permesso dalla REGIONE LOMBARDIA tramite la STRUTTURA SVILUPPO DEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI PAVIA e sotto l'osservanza delle condizioni dal medesimo imposte, i seguenti:

- a) la formazione di pennelli, chiuse ed altre simili opere nell'alveo dei fiumi e torrenti per facilitare l'accesso e l'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
- b) la formazione di ripari a difesa delle sponde che si avanzano entro gli alvei oltre le linee che fissano la loro larghezza normale;

c) i dissodamenti dei terreni boscati e cespugliati laterali ai fiumi e torrenti a distanza minore di metri cento dalla linea a cui giungono le acque ordinarie, ferme le disposizioni di cui all'art. 95, lettera c);

d) le piantagioni delle alluvioni a qualsivoglia distanza dalla opposta sponda, quando si trovino di fronte di un abitato minacciato da corrosione, ovvero di un territorio esposto al pericolo di disalveamenti;

e) la formazione di rilevati di salita o discesa dal corpo degli argini per lo stabilimento di comunicazione ai beni, agli abbeveratoi, ai guadi ed ai passi dei fiumi e torrenti;

k) la ricostruzione, tuttoché senza variazioni di posizione e forma, delle chiuse stabili ed incili delle derivazioni, di ponti, ponti canali, botti sotterranee e simili esistenti negli alvei dei fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici e canali demaniali;

l) il trasporto in altra posizione dei molini natanti stabiliti sia con chiuse, sia senza chiuse, fermo l'obbligo dell'intera estirpazione delle chiuse abbandonate;

m) l'estrazione di ciottoli, ghiaia, sabbia ed altre materie dal letto dei fiumi, torrenti e canali pubblici, eccettuate quelle località ove, per invalsa consuetudine si suole praticare senza speciale autorizzazione per usi pubblici e privati. Anche per queste località però l'autorità amministrativa limita o proibisce tali estrazioni ogniqualvolta riconosca poterne il regime delle acque e gl'interessi pubblici o privati esserne lesi;

n) l'occupazione delle spiagge dei laghi con opere stabili, gli scavamenti lung'esse che possano promuovere il deperimento o recar pregiudizio alle vie alzaie ove esistono, e finalmente la estrazione di ciottoli, ghiaie o sabbie, fatta eccezione, quanto a detta estrazione, per quelle località ove per consuetudine invalsa suolsi praticare senza speciale autorizzazione.

98. Non si possono eseguire, se non con speciale autorizzazione dalla REGIONE LOMBARDIA tramite la STRUTTURA SVILUPPO DEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI PAVIA e sotto la osservanza delle condizioni dal medesimo imposte, le opere che seguono:

a-c) (lettere abrogate dall'art. 234, n.19 T.U. 11 dicembre 1933 n° 1775);

d) le nuove costruzioni nell'alveo dei fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici o canali demaniali, di chiuse, ed altra opera stabile per le derivazioni di ponti, ponti canali e botti sotterranee, non che le innovazioni intorno alle opere di questo genere già esistenti;

e) la costruzione di nuove chiaviche di scolo a traverso gli argini e l'annullamento delle esistenti.

Sono inoltre vietate:

L'occupazione e la riduzione delle aree di espansione e divagazione dei corsi d'acqua al fine della moderazione delle piene così come riportate nella allegata documentazione cartografica.

In particolare è vietato lo stoccaggio anche temporaneo, di rifiuti di ogni genere, sia di provenienza civile che industriale, di reflui organici, dello stallatico e di ogni tipo di fango;

Le nuove edificazioni e movimenti di terra all'interno della fasce di rispetto e delle aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua

Al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente ai corpi idrici, sono vietate la copertura e la tombinatura parziali o totali dei corsi d'acqua che non siano imposte da ragioni di tutela della pubblica incolumità vedi **Testo aggiornato del decreto Legislativo 3 aprile 2006 n° 152 e smi.**

Non è ammesso il posizionamento di infrastrutture longitudinalmente in alveo che riducano la sezione.

In caso di necessità e di impossibilità di diversa locazione le stesse potranno essere interrare;

Sono invece consentite, previa autorizzazione e concessione rilasciate dalla REGIONE LOMBARDIA tramite la STRUTTURA SVILUPPO DEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI PAVIA: le difese radenti, che dovranno essere realizzate in modo da non deviare la corrente verso sponda opposta né provocare restringimenti dell'alveo. Le difese non dovranno comportare il restringimento della

sezione dell'alveo e dovranno essere a quota non superiore al piano campagna. le opere dovranno essere inoltre caratterizzate da pendenze e tipologie costruttive tali da permettere l'accesso al corso d'acqua. La realizzazione di muri di sponda verticali o comunque ad elevata pendenza, sarà consentita unicamente all'interno dei centri abitati e comunque dove non siano possibili alternative a causa della limitatezza delle aree disponibili.

Gli interventi di cui al presente punto dovranno essere progettati secondo le prescrizioni della deliberazione n° 2/99 dell'Autorità di Bacino del fiume Po.

Gli attraversamenti (ponti, gasdotti, fognature ed infrastrutture in genere) che, qualora di luce superiore a 6 metri, dovranno essere progettati e realizzati secondo le prescrizioni della direttiva n. 2/99 dell'Autorità di Bacino del fiume Po. Nella progettazione andrà comunque verificato che le opere non comportino un significativo aggravamento delle condizioni di rischio idraulico sul territorio circostante anche per piene superiori a quella di progetto.

In ogni caso i manufatti di attraversamento non dovranno:

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

I manufatti al di sotto dell'alveo che dovranno essere realizzati a quote inferiori a quelle raggiungibili in base alla evoluzione morfologica prevista per l'alveo e dovranno comunque essere adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua.

Gli scarichi che devono essere autorizzati anche dalla Provincia di PAVIA, anche ai sensi del D.L. 152/99, nei limiti sotto riportati, fissati al punto 6 dell'allegato B alla DGR 1 agosto 2003 n 7/13950:

- 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziale ed industriale;
- 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di pubblica fognatura.

I suddetti limiti valgono per tutte le portate da scaricare nei corsi d'acqua sia del reticolo principale che minore esistenti nel territorio comunale di REA.

I manufatti di recapito dovranno essere realizzati in modo che gli scarichi avvengano nella medesima direzione del flusso delle acque e dovranno avere accorgimenti tecnici (quali dissipatori di energia) per evitare l'innescio di fenomeni erosivi nel corso d'acqua.

Le attività di manutenzione ordinaria e pulizia dell'alveo senza modifiche della sezione di deflusso,

Le manutenzioni straordinarie volte a garantire la corretta sezione di deflusso. Tali interventi dovranno essere progettati e realizzati sempre secondo le prescrizioni della deliberazione 2/99 dell'Autorità di Bacino del fiume Po.

Per quanto riguarda l'attività edilizia, all'interno delle fasce e delle aree di divagazione e di espansione dei corsi d'acqua sono esclusivamente consentite le demolizioni senza ricostruzioni, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo così come definiti alle lettere a, b, c, della legge 5 agosto 1978 n 457, senza aumento di superficie o volume e senza cambiamenti di destinazione d'uso.

La sdemanializzazione di aree comunque abbandonate, sia a seguito di eventi naturali che per fatti artificiali indotti dall'attività antropica, con provvedimento da rilasciarsi da parte dell'Agenzia del Demanio, previa acquisizione del nulla osta idraulico dell'Ente a ciò preposto.

Tutto quanto riportato in relazione alle attività vietate o consentite previa autorizzazione e concessione all'interno delle fasce di rispetto, vale anche per i corsi d'acqua tombinati per i quali sussistono ugualmente le fasce di rispetto.

Vanno comunque applicate, quando ricorrano i casi previsti, le deliberazioni dell'Autorità di Bacino del fiume Po n 2/99, 1, 2, 3, 4 e 5/2001

Per gli interventi consentiti, previa autorizzazione e concessione di polizia idraulica, dovranno essere adottate in via preferenziale tecniche di ingegneria naturalistica, a tal fine si propone l'applicazione delle tecniche illustrate nel Quaderno di Ingegneria Naturalistica approvato dalla Regione Lombardia con DGR 29 febbraio 2000 n 6/48740.

Quando l'area oggetto di intervento ricade in zona soggetta a vincolo paesistico è necessario ottenere l'apposita autorizzazione Regionale secondo quanto stabilito dalla l.r. 18/1977.

L' art. 21 del PAI riporta inoltre che i soggetti pubblici o privati proprietari o concessionari di tombinature esistenti su corsi d'acqua naturali, devono predisporre una verifica idraulica delle opere di tombinatura in corrispondenza degli attraversamenti urbani, sulla base di apposita direttiva emanata dall'Autorità di Bacino. Le amministrazioni competenti in relazione agli esiti della verifica idraulica, individuano gli interventi strutturali di adeguamento necessari per garantire il naturale deflusso delle acque, privilegiando il ripristino a cielo aperto.

VALUTAZIONI FINALI: Aree con vincolo di inedificabilità assoluta o da autorizzare

11. SOTTOCLASSE 4 C: FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI (*rigatura inclinata di colore rosso con simbolo 4C*)

Sono i terreni che costituiscono l'alveo attivo e le relative fasce di rispetto del Colatore Maestro, così come definite nel RETICOLO IDRICO MINORE.

Il punto di partenza per la misurazione della larghezza di queste fasce è stabilito dalle vigenti leggi ed è rappresentato dal ciglio di erosione della sponda dell'alveo del corso d'acqua o se esistente dal piede esterno dell'argine che impedisce lo straripamento o dal piede dell'argine di contenimento delle piene catastrofiche.

Per questa tipologia di corsi d'acqua si applicano le disposizioni di cui al R.D. 25 luglio 1904, 523 "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere Idrauliche delle diverse categorie", artt. 59, 96, 97 e 98.

ATTIVITA' VIETATE ALL'INTERNO DELLE FASCE DI RISPETTO AMPIE 10 METRI DEI CORSI D'ACQUA DEL RETICOLO IDRICO MINORE DI COMPETENZA COMUNALE

Capo IV - Degli argini ed altre opere che riguardano il regime delle acque pubbliche

59. Trattandosi di argini pubblici, i quali possono rendersi praticabili per strade pubbliche e private sulla domanda che venisse fatta dalle amministrazioni o da particolari interessati, potrà loro concedersene l'uso sotto le condizioni che per la perfetta conservazione di essi argini saranno prescritte dal COMUNE DI REA e potrà richiedersi alle dette amministrazioni o ai particolari un concorso nelle spese di ordinaria riparazione e manutenzione. Allorché le amministrazioni o i privati si rifiutassero di assumere la manutenzione delle sommità arginali ad uso strada, o non la eseguissero dopo averla assunta, i corrispondenti tratti d'argine verranno interclusi con proibizione del transito.

ATTIVITÀ VIETATE

96. Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:

- a) la formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque. Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime ed innocue concessioni di pesca, quando in esse si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;
- b) le piantagioni che si inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
- c) lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea in cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatoi pubblici la stessa proibizione è limitata ai piantamenti aderenti alle sponde;

- d) la piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella, nelle rispettive località, stabilita o determinata dal COMUNE DI REA..
- e) le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sottobanche, lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;
- f) 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 metri dieci per le piantagioni, gli smovimento del terreno, le fabbriche e per gli scavi;
- g) qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;
- h) le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatori pubblici, tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;
- i) il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe, o banchine dei pubblici canali e loro accessori;
- k) l'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minori di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dal COMUNE DI REA, sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;
- l) qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
- m) i lavori od atti non autorizzati con cui venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari;
- n) lo stabilimento di molini natanti.

ATTIVITÀ SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

97. Sono opere ed atti che non si possono eseguire se non con speciale permesso del COMUNE DI REA e sotto l'osservanza delle condizioni dal medesimo imposte, i seguenti:

- a) la formazione di pennelli, chiuse ed altre simili opere nell'alveo dei fiumi e torrenti per facilitare l'accesso e l'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
- b) la formazione di ripari a difesa delle sponde che si avanzano entro gli alvei oltre le linee che fissano la loro larghezza normale;
- c) i dissodamenti dei terreni boscati e cespugliati laterali ai fiumi e torrenti a distanza minore di metri cento dalla linea a cui giungono le acque ordinarie, ferme le disposizioni di cui all'art. 95, lettera c);
- d) le piantagioni delle alluvioni a qualsivoglia distanza dalla opposta sponda, quando si trovino di fronte di un abitato minacciato da corrosione, ovvero di un territorio esposto al pericolo di disalveamenti;
- e) la formazione di rilevati di salita o discesa dal corpo degli argini per lo stabilimento di comunicazione ai beni, agli abbeveratoi, ai guadi ed ai passi dei fiumi e torrenti;
- k) la ricostruzione, tuttoché senza variazioni di posizione e forma, delle chiuse stabili ed incili delle derivazioni, di ponti, ponti canali, botti sotterranee e simili esistenti negli alvei dei fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici e canali demaniali;
- l) il trasporto in altra posizione dei molini natanti stabiliti sia con chiuse, sia senza chiuse, fermo l'obbligo dell'intera estirpazione delle chiuse abbandonate;
- m) l'estrazione di ciottoli, ghiaia, sabbia ed altre materie dal letto dei fiumi, torrenti e canali pubblici, eccettuate quelle località ove, per invalsa consuetudine si suole praticare senza speciale autorizzazione per usi pubblici e privati. Anche per queste località però l'autorità amministrativa limita o proibisce tali estrazioni ogniqualvolta riconosca poterne il regime delle acque e gl'interessi pubblici o privati esserne lesi;
- n) l'occupazione delle spiagge dei laghi con opere stabili, gli scavamenti lung'esse che possano promuovere il deperimento o recar pregiudizio alle vie alzaie ove esistono, e finalmente la

estrazione di ciottoli, ghiaie o sabbie, fatta eccezione, quanto a detta estrazione, per quelle località ove per consuetudine invalsa suolsi praticare senza speciale autorizzazione.

98. Non si possono eseguire, se non con speciale autorizzazione del COMUNE DI REA e sotto la osservanza delle condizioni dal medesimo imposte, le opere che seguono:

a-c)(lettere abrogate dall'art. 234, n.19 T.U. 11 dicembre 1933 n° 1775)

d) le nuove costruzioni nell'alveo dei fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici o canali demaniali, di chiuse, ed altra opera stabile per le derivazioni di ponti, ponti canali e botti sotterranee, non che le innovazioni intorno alle opere di questo genere già esistenti;

e) la costruzione di nuove chiaviche di scolo a traverso gli argini e l'annullamento delle esistenti.

Sono inoltre vietate:

- L'occupazione e le riduzione delle aree di espansione e divagazione dei corsi d'acqua al fine della moderazione delle piene così come riportate nella allegata documentazione cartografica.
- In particolare è vietato lo stoccaggio anche temporaneo, di rifiuti di ogni genere, sia di provenienza civile che industriale, di reflui organici, dello stallatico e di ogni tipo di fango;
- Le nuove edificazioni e movimenti di terra all'interno della fasce di rispetto e delle aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua
- Al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente ai corpi idrici, sono vietate la copertura e la tombinatura parziali o totali dei corsi d'acqua che non siano imposte da ragioni di tutela della pubblica incolumità vedi Testo aggiornato del decreto Legislativo 152/06 e s.m.i.

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

Sono invece consentite, previa autorizzazione e/o concessione rilasciata dal COMUNE DI REA

- Le difese radenti, che dovranno essere realizzate in modo da non deviare la corrente verso sponda opposta né provocare restringimenti dell'alveo. Le difese non dovranno comportare il restringimento della sezione dell'alveo e dovranno essere a quota non superiore al piano campagna. le opere dovranno essere inoltre caratterizzate da pendenze e tipologie costruttive tali da permettere l'accesso al corso d'acqua. La realizzazione di muri di sponda verticali o comunque ad elevata pendenza, sarà consentita unicamente all'interno dei centri abitati e comunque dove non siano possibili alternative a causa della limitatezza delle aree disponibili.
- Gli interventi di cui al presente punto dovranno essere progettati secondo le prescrizioni della deliberazione n° 2/99 dell'Autorità di Bacino del fiume Po. (allegata a fondo testo)
- Gli attraversamenti (ponti, gasdotti, fognature ed infrastrutture in genere) che, qualora di luce superiore a 6 metri, dovranno essere progettati e realizzati secondo le prescrizioni della direttiva n. 2/99 dell'Autorità di Bacino del fiume Po. Nella progettazione andrà comunque verificato che le opere non comportino un significativo aggravamento delle condizioni di rischio idraulico sul territorio circostante anche per piene superiori a quella di progetto.

In ogni caso i manufatti di attraversamento non dovranno:

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

Il comune si riserva, valutando caso per caso, di far applicare le previsioni della direttiva 2/99 dell'Autorità di Bacino, in tutto o in parte, anche alla progettazione e realizzazione di attraversamenti con luce inferiore a 6 metri. Anche tali infrastrutture dovranno essere, comunque, dimensionate per una portata di piena con tempo di ritorno di almeno 100 anni.

I manufatti al di sotto dell'alveo che dovranno essere realizzati a quote inferiori a quelle raggiungibili in base alla evoluzione morfologica prevista per l'alveo e dovranno comunque essere adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua.

Gli scarichi che devono essere autorizzati anche dalla Provincia di PAVIA, anche ai sensi del D.L. 152/06, nei limiti sotto riportati, fissati al punto 6 dell'allegato B alla DGR 1 agosto 2003 n 7/13950:

- 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziale ed industriale;
- 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di pubblica fognatura.

I suddetti limiti valgono per tutte le portate da scaricare nei corsi d'acqua sia del reticolo principale che minore esistenti nel territorio comunale di REA.

I manufatti di recapito dovranno essere realizzati in modo che gli scarichi avvengano nella medesima direzione del flusso delle acque e dovranno avere accorgimenti tecnici (quali dissipatori di energia) per evitare l'insorgere di fenomeni erosivi nel corso d'acqua.

Le attività di manutenzione ordinaria e pulizia dell'alveo senza modifiche della sezione di deflusso, Le manutenzioni straordinarie volte a garantire la corretta sezione di deflusso. Tali interventi dovranno essere progettati e realizzati sempre secondo le prescrizioni della deliberazione 2/99 dell'Autorità di Bacino del fiume Po;

Per quanto riguarda l'attività edilizia, all'interno delle fasce e delle aree di divagazione e di espansione dei corsi d'acqua sono esclusivamente consentite le demolizioni senza ricostruzioni, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo così come definiti alle lettere a, b, c, della legge 5 agosto 1978 n 457, senza aumento di superficie o volume e senza cambiamenti di destinazione d'uso.

La sdemanializzazione di aree comunque abbandonate, sia a seguito di eventi naturali che per fatti artificiali indotti dall'attività antropica, con provvedimento da rilasciarsi da parte dell'Agenzia del Demanio, previa acquisizione del nulla osta idraulico dell'Ente a ciò preposto;

Tutto quanto riportato in relazione alle attività vietate o consentite previa autorizzazione e concessione all'interno delle fasce di rispetto, vale anche per i corsi d'acqua tombinati per i quali sussistono ugualmente le fasce di rispetto.

Vanno comunque applicate, quando ricorrano i casi previsti, le deliberazioni dell'Autorità di Bacino del fiume Po n 2/99, 1, 2, 3, 4 e 5/2001 allegate a fine testo.

Per gli interventi consentiti, previa autorizzazione e concessione di polizia idraulica, dovranno essere adottate in via preferenziale tecniche di ingegneria naturalistica, a tal fine si propone l'applicazione delle tecniche illustrate nel Quaderno di Ingegneria Naturalistica approvato dalla Regione Lombardia con DGR 29 febbraio 2000 n 6/48740.

Quando l'area oggetto di intervento ricade in zona soggetta a vincolo paesistico è necessario ottenere l'apposita autorizzazione Regionale o Comunale secondo quanto stabilito dalla l.r. 18/1977.

L'art. 21 del PAI riporta inoltre che i soggetti pubblici o privati proprietari o concessionari di tombinature esistenti su corsi d'acqua naturali, devono predisporre una verifica idraulica delle opere di tombinatura in corrispondenza degli attraversamenti urbani, sulla base di apposita direttiva emanata dall'Autorità di Bacino. Le amministrazioni competenti in relazione agli esiti della verifica idraulica, individuano gli interventi strutturali di adeguamento necessari per garantire il naturale deflusso delle acque, privilegiando il ripristino a cielo aperto.

Il comune, in caso di necessità di modificare o di definire i limiti alle aree demaniali sul reticolo idrico minore, dovrà proporre alla AGENZIA DEL DEMANIO competente per la territorialità, le nuove delimitazioni.

Le richieste di desmanializzazione sul reticolo idrico minore dovranno essere inviate alla AGENZIA DEL DEMANIO competente per la territorialità, fornendo contestualmente il nulla osta idraulico comunale.

Articolo 52 Rapporti con la normativa sismica

1. Il territorio del Comune di Rea secondo la più recente classificazione sismica (d.g.r. n° 14964 del 23/09/05) risulta inserito in Zona 4 , di "sismicità bassa" ($S = 6$). A seguito di analisi degli elaborati grafici e dei dati raccolti per la redazione del presente studio, ed in considerazione della uniformità dei caratteri geomorfologici, geolitologici e fisico meccanici rilevati, si è proceduto alla definizione delle zone di PSL ed alla classe di pericolosità sismica di appartenenza.
2. A livello locale gli effetti da prendere in considerazione sono riconducibili ad amplificazioni litologiche e geometriche e si è ritenuto corretto considerare la superficie comunale (tra quelle definite nelle tabelle di riferimento) come appartenente alla seguente zona di PSL (Pericolosità Sismica Locale):
Z4a: zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e fluvio — glaciali granulari e coesivi.
3. Per tale zona viene indicata una classe di pericolosità sismica H2 per la quale si prevedono eventuali approfondimenti al 2° solo per costruzioni strategiche e rilevanti (ai sensi della D.G.R. n° 14964/2003), non presenti allo stato attuale sul territorio di studio.
4. Per ogni classe di fattibilità geologica, l'articolo precedente ne indica il rapporto con il d.m. 14/01/2008 e gli eventuali approfondimenti di carattere sismico di cui alle D.G.R. 8/1566 e 8/7374.

Articolo 53 Reticolo idrografico minore

1. In attuazione della D.G.R. n. 7/7868 del 25/01/2002, successivamente modificata dalla D.G.R. n. 7/13950 del 01/08/2003, il Comune di Rea ha proceduto alla individuazione del reticolo idrico minore di propria competenza, mediante studio specifico redatto dall'ing. Alberto Boiocchi.
2. Il suddetto studio si intende richiamato integralmente dal Piano Regolatore Generale quale sua parte integrante e sostanziale. Esso ha portato alle seguenti considerazioni:
 - esiste un solo corso d'acqua appartenente al reticolo idrico minore di competenza comunale (Colatore Maestro)

PARTE III.NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo 54 Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole

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

Articolo 55 Deroghe

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

ALLEGATO 1 SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE

1. Caratteri qualificanti delle specie autoctone

Nel comune di Rea non è consentita l'introduzione di specie e sottospecie arboree ed arbustive estranee agli ecosistemi presenti nel territorio e ai relativi orizzonti fitoclimatici.

Tale prescrizione non si estende alla coltivazione di specie di utilizzo agricolo, né si applica nei giardini pubblici e privati.

Tale elenco potrà essere soggetto a modifiche ed integrazioni nel contesto del Piano di Indirizzo Forestale (PIF).

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

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

2. Elenco delle specie arboree autoctone consigliate

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

3. Specie arboree da frutta autoctone consigliate

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

4. Specie arbustive autoctone consigliate

- Alloro (*Laurus nobilis*)
- Biancospino comune (*Crataegus monogyna*)
- Corniolo (*Cornus mas*)
- Corniolo (*Cornus sanguinea*)
- Frangola (*Rhamnus frangula*)
- Fusaggine (*Euonymus europaeus*)
- Ligustrello (*Ligustrum vulgare*)
- Nocciolo (*Corylus avellana*)

- Pallon di maggio o pallon di neve (*Viburnum opulus*)
- Prugnolo (*Prunus spinosa*)
- Sanguinella (*Cornus sanguinea*)
- Scotano (*Cotinus coggygria*)
- Viburno (*Viburnum lantana*)
- Norme generali