



COMUNE DI GROPELLO CAIROLI

Provincia di Pavia

Comune del Parco del Ticino



Parco  Ticino 

PIANO DELLE REGOLE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



Amministrazione comunale

CHIARA ROCCA, Sindaco
ORESTE MARIN, Assessore all'urbanistica

Ufficio tecnico

CLAUDIO BRUNI, Responsabile Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata

Progettisti del piano e valutazione ambientale strategica

MARCO POMPILIO
PAOLO POMODORO
GIANMARCO PARIS, elaborazioni GIS

Valutazione di incidenza ambientale

MONICA LAZZARINI

Studio geologico, idrogeologico e sismico

MAURIZIO FASANI

PdR 01

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

gennaio 2021

Adozione D.C.C n 46 del 06/08/2020

Approvazione D.C.C. n..... del....

Pubblicato sul BURL n 36 del 02/09/2020

Pubblicato sul BURL n..... del

CAPO I – CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	3
art. 1 Ambito di applicazione	3
art. 2 Natura e contenuti	3
art. 3 Elaborati del Piano delle Regole	4
art. 4 Rapporti con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinata	4
art. 5 Indici urbanistici e parametri edilizi	4
CAPO II – USI DEL TERRITORIO	8
art. 6 Destinazioni d’uso e criteri generali relativi agli usi del territorio	8
art. 7 Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d’uso	9
art. 8 Edilizia residenziale sociale	10
art. 9 Sostenibilità ambientale	10
art. 10 Aree abbandonate e degradate	13
art. 11 Parcheggi pertinenziali	14
CAPO III – MODALITA’ DI INTERVENTO	14
art. 12 Definizione degli interventi edilizi	14
art. 13 Modalità attuative del Piano delle Regole	16
art. 14 Perequazione urbanistica	18
art. 15 Recupero dei sottotetti esistenti	18
CAPO IV – DISCIPLINA URBANISTICA	18
art. 16 Tessuto Urbano Consolidato - TUC	18
art. 17 Tessuto Storico - TS	19
art. 18 Ambiti di rigenerazione urbana – ARU	21
art. 19 Tessuto urbano prevalentemente residenziale - TCR	23
art. 20 Tessuto urbano prevalentemente produttivo-terziario-commerciale – TCPTC	24
art. 21 Ambiti di Completamento Urbano - ACU	25
art. 22 Tessuto Agricolo-TA all’interno della zona IC del Parco del Ticino	27
art. 23 Aree a verde privato e di mitigazione ambientale - VP	27
art. 24 Edifici extragricoli nei tessuti agricoli	28
CAPO V – TUTELE SPECIALI E SOVRAORDINATE	29
art. 25 Edifici vincolati e tutelati	29
art. 26 Tracciati di interesse storico e paesaggistico e altre aree ed elementi territoriali soggetti a tutela	30
art. 27 Zone umide	33
art. 28 Coni visuali	34
art. 29 Siepi e filari	35
art. 30 Boschi	35

art. 31	Cascine	36
art. 32	Aree sottoposte alla normativa del Parco Regionale del Ticino	36
art. 33	Ambiti territoriali paesaggistici	37
art. 34	Classi di sensibilità paesaggistica	39
art. 35	Ambiti non soggetti a trasformazione	41
CAPO VI – DISPOSIZIONI VINCOLISTICHE		41
art. 36	Zone di rispetto dei pozzi idropotabili	41
art. 37	Limite di rispetto cimiteriale	42
art. 38	Limite di rispetto del depuratore	42
art. 39	Localizzazione e aree di tutela per gli impianti di telefonia mobile	42
art. 40	Limite di rispetto del gasdotto	43
art. 41	Limite di rispetto degli oleodotti	43
art. 42	Fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione	43
art. 43	Fasce di rispetto della viabilità	44
art. 44	Fasce di rispetto della ferrovia	45
art. 45	Fasce di rispetto dei fontanili	45
art. 46	Fasce di rispetto del reticolo idrico minore	47
art. 47	Stabilimenti a rischio di incidente rilevante	48
art. 48	Disciplina dell'attività di spargimento fanghi in agricoltura	49
art. 49	Siti di interesse archeologico	49
CAPO VII – DISCIPLINA COMMERCIALE		50
art. 50	Le tipologie distributive previste nel territorio comunale	50
art. 51	Modalità attuative	51
art. 52	Dotazioni di aree per servizi connesse alle funzioni commerciali	51
CAPO VIII – NORME TRANSITORIE E FINALI		51
art. 53	Disciplina degli ambiti interessati da provvedimenti in itinere	51
art. 54	Norme finali	52

CAPO I – CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

art. 1 Ambito di applicazione

1. Il Piano delle Regole, di seguito denominato PdR, costituisce uno dei tre atti in cui è articolato il PGT. Le prerogative e i contenuti del PdR sono indicati nell'art. 10 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e s.m.i., e sono specificamente dettagliati per i comuni tra 2.000 e 15.000 abitanti, ai sensi dell'articolo 7 comma 3, nella DGR n. VIII/8138 del 1 ottobre 2008 "Determinazioni in merito al Piano di Governo del Territorio dei Comuni con popolazione tra 2.001 e 15.000 abitanti"
2. Il PdR individua e disciplina:
 - a. le aree e gli immobili compresi nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC);
 - b. le aree destinate all'agricoltura;
 - c. le aree e gli immobili assoggettati a tutela e salvaguardia in base alla normativa statale, regionale e provinciale;
 - d. le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
 - e. le aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante;
 - f. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico;
 - g. i vincoli per la difesa del suolo e i vincoli amministrativi.
3. Dalla presente disciplina sono esclusi:
 - a. gli Ambiti di Trasformazione - AT individuati nel Documento di Piano;
 - b. le aree e gli interventi disciplinati dal Piano dei Servizi;
 - c. gli ambiti interessati da provvedimenti già approvati e adottati, così come specificato nella norma transitoria.

art. 2 Natura e contenuti

1. Il PdR, quale atto del Piano di Governo del Territorio, contiene indicazioni che hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, ai sensi dell'articolo 10 comma 5 della LR 12/2005 e s.m.i.
2. Il PdR non ha termini di validità ed è sempre modificabile, ai sensi dell'articolo 10 comma 6 della LR 12/2005 e s.m.i.
3. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di ambito indicate dal PdR.
4. Nella eventualità di discordanze tra indicazioni planimetriche ed indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione, prevalgono queste ultime.
5. La disciplina urbanistica e edilizia di seguito definita sostituisce il vigente Piano di Governo del

Territorio, approvato con delibera C.C. n. 25 del 06.08.2010, pubblicato sul Burl n. 45 del 10.11.2010, e le successive varianti.

art. 3 Elaborati del Piano delle Regole

1. Il PdR è costituito dalle seguenti tavole grafiche ed elaborati scritti:
 - a. PdR01 Norme tecniche di attuazione
 - b. PdR02 Disciplina degli usi del suolo - scala 1:10.000
 - c. PdR03 Centro storico, modalità di intervento - scala 1:1.000
 - d. PdR04 Vincoli e tutele - scala 1:10.000
 - e. PdR05 Carta del consumo di suolo - scala 1:10.000
2. Sono parte del quadro conoscitivo del PdR e più in generale del PGT i seguenti allegati che hanno carattere analitico e rappresentano il quadro conoscitivo di riferimento posto alla base degli orientamenti progettuali e delle scelte di carattere pianificatorio. Tali elaborati sono stati predisposti nel 2010 e non sono stati modificati.
 - PR 02 - Catalogo degli edifici storici ricompresi nel centro storico (12.2009)
 - PR 03 – Analisi dei nuclei cascinali (12.2009)
3. Gli elaborati PdR02, PdR03, PdR04 e PdR05 hanno carattere prescrittivo unitamente alle presenti Norme Tecniche di Attuazione (PdR01), e costituiscono gli elementi attuativi del PR.
4. Costituisce inoltre parte integrante del PdR la componente geologica, idrogeologica e sismica, secondo quanto previsto dall'art. 57, co. 1, lettera b) della L.r. 11 marzo 2005, n. 12, così come disciplinata dallo Studio Geologico allegato.

art. 4 Rapporti con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinata

1. Il PdR, all'interno del territorio comunale recepisce le prescrizioni e attua gli indirizzi di tutti gli strumenti di pianificazione e di programmazione sovraordinati.
2. Il PdR risulta coordinato e coerente ai contenuti della pianificazione di carattere sovralocale, rappresentata in particolare dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino, dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pavia e dal Piano Territoriale Regionale.

art. 5 Indici urbanistici e parametri edilizi

1. St = Superficie territoriale
Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2. Sf = Superficie fondiaria

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

3. S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria
Questo parametro si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere:
 - a. strade
 - b. spazi di sosta o di parcheggio
 - c. fognatura
 - d. rete idrica
 - e. rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
 - f. cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e infrastrutture
 - g. pubblica illuminazione
 - h. spazi di verde attrezzato.

4. S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria
Questo parametro si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere:
 - a. asili nido e scuole materne
 - b. scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
 - c. mercati di quartiere
 - d. presidi per la sicurezza pubblica
 - e. delegazioni comunali
 - f. chiese ed altri edifici religiosi
 - g. impianti sportivi di quartiere
 - h. aree verdi di quartiere
 - i. centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
 - j. cimiteri.

5. SP = Superficie Permeabile
Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

6. IP = Indice di Permeabilità
Rapporto tra la Superficie Permeabile e la Superficie Territoriale (Indice di Permeabilità Territoriale IPT) o Fondiaria (Indice di Permeabilità Fondiaria IPF).

7. Ut = Indice di utilizzazione territoriale
Questo parametro esprime la massima Superficie lorda di pavimento SL espressa in metri quadri (m^2), costruibile per ogni m^2 di superficie territoriale (St).

8. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria
Questo parametro esprime la massima Superficie lorda di pavimento SL, espressa in metri quadri (m^2), costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf.

9. Ab = Abitanti teorici insediabili
Questo parametro è utilizzato per il calcolo della capacità insediativa teorica dei Piani Attuativi e degli interventi residenziali. Il PGT definisce 1 abitante insediabile ogni $50 m^2$ di SL residenziale edificabile.

10. SL = Superficie lorda di pavimento

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. Nel computo della SL sono inclusi:

- a. i "bow window";
- b. le scale, atri e pianerottoli di accesso;
- c. i vani ascensori;
- d. i cavedi per impianti tecnici;
- e. i piani porticati degli edifici su piloti ad eccezione degli spazi utilizzati come androni per il passaggio pedonale e delle vetture;
- f. i piani seminterrati se adibiti a residenza;
- g. le pertinenze abitative poste nei piani seminterrati, a eccezione degli spazi dedicati a parcheggi;
- h. i sottotetti quando siano accessibili abitabili.

Dal computo della SL sono esclusi:

- i. i piani completamente interrati o seminterrati non adibiti a residenza aventi un'altezza inferiore a 2,50 m;
- j. i porticati pubblici e di uso pubblico, nonché i porticati privati se non superano il 30% della Superficie coperta dell'edificio (in caso di superamento ai fini del calcolo della SL rientra la sola parte eccedente);
- k. i volumi tecnici emergenti dalla copertura del tetto o posti in locali interrati o seminterrati; (l'extracorsa degli ascensori, le scale di accesso alla copertura, i locali strettamente necessari per impianti, i serbatoi, i vasi di espansione, le canne fumarie);
- l. i locali per il ricovero delle autovetture, purché facenti parte organica dell'edificio; gli stessi dovranno essere costruiti in aderenza alle costruzioni principali ed integrati compositivamente con il volume esistente; è esclusa dal computo della Su solo la quota di superficie non eccedente il rapporto di $1 \text{ m}^2/10\text{m}^3$;
- m. le scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, le terrazze e le logge aperte;
- n. le cabine elettriche;
- o. i locali necessari all'alloggiamento delle componenti impiantistiche dell'impianto fotovoltaico o solare termico che faccia capo ad un impianto centralizzato, oltre ai vani scala che disimpegnano tali locali;
- p. i vani scala coperti a servizio di più unità immobiliari, aperte almeno su di un lato;
- q. i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze. (err.)

11. Scop = Superficie coperta (m^2)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

12. Rc = Rapporto di copertura (S_c/S_f)

Questo parametro rappresenta la percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

13. H = Altezza massima del fabbricato

Questo parametro esprime l'altezza massima del fabbricato consentita, misurata dalla quota del marciapiede (o dalla quota naturale del terreno in assenza di marciapiede) all'intradosso dell'ultimo solaio per gli edifici con copertura piana o con sottotetto non computabile come Su.

Per gli edifici con locali sottotetto computabile come SL, con copertura inclinata fino al 40%, l'altezza massima consentita va misurata dalla quota del marciapiede all'estradosso dell'ultimo solaio piano, aggiungendo a questo valore l'altezza media del sottotetto computata tra l'estradosso dell'ultimo solaio piano e l'intradosso del solaio inclinato di copertura, ottenuta rapportando il volume, comprensivo dei muri perimetrali, alla relativa superficie.

Per gli edifici con locali sottotetto computabile come SL, con copertura inclinata oltre il 40%, l'altezza massima consentita va misurata dalla quota del marciapiede alla linea di colmo più alta.

Per gli edifici articolati in diversi corpi di fabbrica con diverse altezze, ai fini del calcolo dell'altezza massima si tiene conto dell'altezza del corpo più alto.

Nei capannoni industriali monopiano con tipologia prefabbricata l'altezza si computa dal piano del pavimento all'intradosso dei tegoli di copertura, considerando l'altezza media nel caso di copertura inclinata,

14. N = Numero di piani

Questo parametro esprime il numero massimo di piani fuori terra consentito per gli edifici e comprende i piani ammezzati e gli eventuali sottotetti abitabili.

Non sono computati i piani completamente interrati ed i piani seminterrati aventi altezza media fuori terra non superiore a 1,20 m.

15. V = Volume del fabbricato

Questo parametro esprime la somma dei prodotti della superficie utile lorda dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio. Per i locali sottotetto o con solaio inclinato il volume va computato con metodo geometrico.

16. Lotto funzionale

E' il lotto costituito anche da più particelle catastali e da più proprietà, asservito volumetricamente alle costruzioni comunque realizzate che permangono sullo stesso, a prescindere dall'epoca di realizzazione delle stesse, dai frazionamenti catastali e dalla proprietà nel frattempo intervenuti.

17. Area di pertinenza

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate alla data di adozione del PGT, in base all'edificazione già realizzata è considerata di pertinenza degli edifici esistenti l'area così risultante dai precedenti provvedimenti abilitativi edilizi. Tale area non può essere frazionata per la formazione di nuovi lotti, salvo per le porzioni che risultino in eccedenza rispetto ai suddetti provvedimenti abilitativi edilizi (o ad autorizzazioni precedenti alla L. 1150/42 documentabili o dimostrabili) o, in assenza di queste, rispetto all'area minima necessaria per realizzare un nuovo edificio delle medesime dimensioni, applicando le prescrizioni del PGT.

Per tale verifica si assume l'indice di Utilizzazione fondiaria U_f applicabile sul lotto considerato e si rapporta ad esso la Superficie lorda (SL) esistente.

CAPO II – USI DEL TERRITORIO

art. 6 Destinazioni d'uso e criteri generali relativi agli usi del territorio

1. La classificazione dei singoli usi del territorio viene effettuata indicando i gruppi funzionali ed i singoli usi o destinazioni d'uso che compongono il gruppo funzionale.
Per la corretta interpretazione della classificazione sotto descritta si deve intendere che per ogni destinazione d'uso sono comprese le relative attrezzature di servizio (ripostigli, locali tecnici, ecc.) nonché le relative pertinenze (autorimesse, recinzioni, rampe, cortili, giardini, ecc.) indispensabili al suo normale svolgimento.
2. Le destinazioni d'uso eventualmente non comprese nell'elenco seguente devono essere classificate secondo criteri di analogia.

U1 Uso Residenziale

- U1/1 Abitazioni
- U1/2 Abitazioni agricole recuperate ad uso residenziale

U2 Uso Agricolo

- U2/1 Abitazioni agricole
- U2/2 Fabbricati di servizio
- U2/3 Allevamenti aziendali
- U2/4 Colture aziendali in serra
- U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali

U3 Uso Produttivo

- U3/1 Artigianato produttivo e industria
- U3/2 Depositi a cielo aperto
- U3/3 Attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi
- U3/4 Logistica ed autotrasporto
- U3/5 Magazzini
- U3/6 Abitazione funzionalmente connessa con attività produttiva

U4 Uso Commerciale

- U4/1 Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato e pubblici servizi
- U4/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita
- U4/3 Vendita diretta spaccio aziendale

U5 Uso Terziario

- U5/1 Uffici e studi professionali
- U5/2 Complessi terziari e direzionali
- U5/3 Artigianato di servizio
- U5/4 Centri di telefonia in sede fissa

U6 Uso Servizi

- U6/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
- U6/2 Esposizioni e fiere
- U6/3 Sedi istituzionali e amministrative

- U6/4 Attrezzature di interesse comune per servizi civili e servizi religiosi
- U6/5 Attrezzature culturali
- U6/6 Attrezzature scolastiche
- U6/7 Attrezzature per il verde
- U6/8 Attrezzature per lo sport
- U6/9 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
- U6/10 Attrezzature sociali, sanitarie e socio-assistenziali
- U6/11 Attrezzature di pubblica sicurezza
- U6/12 Attrezzature cimiteriali

U7 Uso Mobilità

- U7/1 Attrezzature ferroviarie
- U7/2 Stazioni di servizio e distributori di carburanti

U8 Uso Turistico-alberghiero

- U8/1 Attrezzature ricettive
- U8/2 Attrezzature per l'agriturismo
- U8/3 Attrezzature per il campeggio

art. 7 Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso

1. Per mutamento della destinazione d'uso s'intende la modifica degli usi esistenti verso altri usi del territorio. La destinazione d'uso dei fabbricati deve sempre essere indicata nei progetti edilizi e nei Piani Attuativi.

Il mutamento di destinazione d'uso é consentito in conformità alle presenti norme, che definiscono per i singoli ambiti urbanistici la destinazione d'uso principale e le destinazioni d'uso non ammissibili.

2. I mutamenti di destinazione d'uso in un determinato ambito urbanistico sono sempre ammessi. I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi anche nell'ambito di Piani Attuativi in corso di esecuzione, eventualmente adeguando le dotazioni per servizi corrispondenti.

3. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune.

Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato, occorre reperire gli standard urbanistici nella misura e con le modalità previste nelle Norme Tecniche del Piano dei Servizi.

4. I mutamenti di destinazioni d'uso, connessi alla realizzazione di opere edilizie, sono sempre ammessi e possono comportare una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Il cambio di destinazione d'uso tra la categoria funzionale produttiva-U3 verso le altre categorie funzionali ammesse comporta un nuovo fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

5. Preventivamente all'esecuzione di cambi di destinazione d'uso significativi ai fini degli obiettivi di qualità dei suoli su immobili o parti di essi ricompresi in aree anche già oggetto di indagine o già bonificate dovrà essere condotta, in conformità con quanto previsto dalla normativa, una nuova indagine ed eventualmente un nuovo intervento di bonifica.
Non sono ammessi dal presente PGT i mutamenti di destinazione d'uso in contrasto con gli obiettivi di qualità dei suoli di cui al D.lgs 152/2006 Parte IV Titolo V allegato 5.
6. Nel Tessuto Urbano Consolidato in caso di mutamento di destinazione d'uso di un immobile è consentito il recupero integrale della SL esistente.
7. Come specificato nella descrizione di alcuni usi, l'insediamento degli stessi è subordinato ad una Verifica di Compatibilità Infrastrutturale.
Tale verifica, tenendo conto della tipologia dell'uso, dell'afflusso di pubblico ipotizzabile, del massimo affollamento previsto nelle eventuali autorizzazioni rilasciate dagli organi preposti, della dotazione esistente e della previsione di nuovi parcheggi nelle aree limitrofe, dovrà dimostrare la compatibilità della dotazione di posti auto col numero di utenti previsto.
Per quanto attiene agli eventuali spazi di sosta pertinenziali, prescritti dalle norme di legge vigenti, gli stessi devono essere obbligatoriamente reperiti all'interno del lotto oggetto dell'intervento, escludendo, in caso di contemporaneità di utilizzo, gli eventuali parcheggi esistenti già asserviti ad altre attività in essere nel medesimo edificio o ambito.

art. 8 Edilizia residenziale sociale

1. Si definiscono interventi di Edilizia Residenziale Sociale quegli interventi che assolvono a esigenze abitative, di durata indeterminata e/o a carattere temporaneo, di interesse generale per aumentare l'offerta di servizi abitativi a prezzi e/o a canoni inferiori al mercato.
2. Nel Tessuto Urbano Consolidato, per interventi di nuova costruzione che interessino una ST complessiva superiore a 4.000 m² e che prevedano funzioni urbane residenziali per almeno il 20% della SL, è fatto obbligo di riservare una quota pari al 30% della SL per Edilizia Residenziale Sociale.

art. 9 Sostenibilità ambientale

1. Tutti gli interventi di nuova edificazione sul territorio comunale dovranno dimostrare in apposito capitolo della relazione illustrativa di conseguire i seguenti obiettivi:
 - a. minimizzazione delle emissioni di CO₂, PM₁₀, NO_x secondo le migliori tecnologie disponibili sul mercato;
 - b. utilizzo di interventi basati su soluzioni naturali per il raggiungimento di quanto previsto dal regolamento regionale n. 7/2017 sull'invarianza ed idrologica;
 - c. minimizzazione dell'apporto di acque meteoriche verso il sistema fognario attraverso l'adozione di soluzioni per la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche per usi secondari non potabili all'interno degli edifici e negli spazi di pertinenza;
 - d. dotazione minima di due alberi ogni 100 m² di superficie permeabile;
 - e. adozione di impianto fotovoltaico per la produzione di energia e di impianto solare termico per la produzione di acqua calda, fatta eccezione per i casi in cui sia dimostrato con apposita

relazione che le soluzioni non siano tecnicamente fattibili o esistano tecnologie più avanzate per svolgere queste funzioni utilizzando fonti rinnovabili;

- f. risparmio energetico attraverso l'adozione degli obiettivi e delle migliori tecnologie indicate dalla normativa e dalle linee guida messe a disposizione dalla Regione;
- g. minimizzazione esposizione all'inquinamento da radon.

2. La disciplina di cui al presente articolo si applica:

- a tutti gli interventi ricadenti nel territorio comunale nonché agli ambiti disciplinati da norma transitoria, limitatamente a quelli per i quali i piani attuativi non siano ancora stati adottati alla data di entrata in vigore della presente variante al PGT, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e dei casi di dimostrata impossibilità tecnica;
- alla realizzazione di nuovi edifici per servizi di iniziativa pubblica diretta o ceduti all'Amministrazione attraverso scomputo degli oneri di urbanizzazione, nonché alla realizzazione di nuovi edifici per i servizi e le attrezzature, siano essi pubblici o privati di uso pubblico o di interesse generale.

3. Ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, le altre modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente e sulle nuove edificazioni dovranno dimostrare, attraverso una relazione specifica da predisporre al momento della presentazione del progetto, gli obiettivi di minimizzazione del consumo risparmio energetico, secondo le norme e le linee guida regionali, e le modalità con le quali si vogliono raggiungere tali obiettivi.

4. Relativamente alle prestazioni energetiche dell'involucro edilizio, e ai requisiti ambientali in generale, nelle relazioni di cui ai commi 1 e 3 dovranno essere considerati i seguenti requisiti:

- a. migliore orientamento dell'edificio
- b. protezione dall'irraggiamento solare diretto
- c. utilizzo di materiali ecosostenibili
- d. sistemi di ventilazione meccanica controllata
- e. sistemi di ventilazione con recupero di calore
- f. ventilazione naturale
- g. isolamento termico degli edifici e contenimento delle dispersioni
- h. prestazione termica dei serramenti
- i. isolamento acustico
- j. illuminazione naturale
- k. accorgimenti tecnici per minimizzare consumo acqua potabile

5. Relativamente all'efficienza energetica degli impianti, dovranno essere considerati i seguenti requisiti:

- a. utilizzo di tecnologie a minor impatto ambientale
- b. dotazione di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento
- c. dotazione di sistemi di produzione di calore con pompe di calore
- d. regolazione locale della temperatura dell'aria
- e. dotazione di sistemi di riscaldamento a bassa temperatura
- f. dotazione di impianti centralizzati di produzione calore e misurazione energia
- g. risparmio energetico nella climatizzazione estiva

6. Tutti gli interventi sul territorio comunale devono rispettare le indicazioni previste dal regolamento per il rispetto dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 18bis della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e s.m.i.
7. I manufatti edilizi dovranno rispettare le linee guida sulla tutela dall'inquinamento da radon approvate con DDGS (Decreto del Direttore Generale Salute) n. 12678 del 21/12/2011 nel documento "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor al fine di tutelare la salute del cittadino".
8. Il comune si dota, nell'ambito del Regolamento edilizio, di specifico Regolamento del verde inerente la gestione delle aree verdi urbane e periurbane e degli interventi a verde funzionali alla realizzazione della rete ecologica comunale. Il Regolamento del verde deve includere criteri di gestione più favorevoli alla conservazione della biodiversità, ad esempio:
 - a. vietare l'utilizzo di alcune sostanze erbicide o insetticide, regolando le potature e la manutenzione;
 - b. tutelare la presenza di legno morto (dove non diventi un pericolo per la sicurezza dei cittadini);
 - c. favorire la presenza di specie pabulari o di fioriture utili per gli insetti impollinatori;
 - d. sostituire le specie alloctone invasive con specie autoctone.
9. Gli interventi a verde devono utilizzare specie autoctone che rientrano nell'elenco di cui all'allegato 1 del documento del Piano dei Servizi PdS01 Norme di attuazione. Il Comune persegue la sostituzione delle specie alloctone invasive con specie autoctone di maggiore pregio, partendo da un rilievo delle presenze e da azioni concrete nelle aree verdi di proprietà pubblica.
10. Le aree verdi presenti in ambito urbano devono essere progettate e gestite con criteri naturalistici al fine di acquistare maggiore funzionalità per la conservazione della biodiversità. Valgono a tale fine i seguenti indirizzi:
 - a. le aree marginali, che sovente sono accomunate da riporti di suolo a bassa fertilità, possono essere utilizzate per riprodurre lembi di praterie di diverse tipologie (aride, semiaride) in base al tipo di suolo e alle tecniche di manutenzione;
 - b. le aree intercluse negli svincoli devono essere adibite in modo sistematico alla messa a dimora di macchie boscate o alla creazione di piccole aree umide. In tal modo aree destinate in gran parte all'incuria e al degrado diventano punti di rierimento della biodiversità in ambiti particolarmente poveri di naturalità: quelli urbani e periurbani. Queste aree possono ospitare comunità vegetali ricche e diversificate di valore naturalistico;
 - c. utilizzare per l'inerbimento specie erbacee spontanee annuali e perenni che offrono buoni risultati in suoli poveri in azoto; le biocenosi prodotte possono svolgere una funzione ornamentale anche in condizioni di bassa manutenzione, non essendo necessario l'uso di fertilizzanti, di prodotti fitosanitari ed irrigazione.
11. In presenza di aree produttive dismesse preliminarmente alla realizzazione di interventi è necessario verificare la possibile compromissione delle matrici ambientali da parte delle attività preesistenti e qualora necessario dovrà essere attivato quanto previsto dagli artt 242 e successivi del d.lgs 152/2006 e s.m.i. (parte IV titolo V – bonifica dei siti contaminati).

art. 10 Aree abbandonate e degradate

1. Il recupero di edifici abbandonati e degradati, che comportano pericolo per la salute e la sicurezza urbana, situazioni di degrado ambientale e sociale, costituisce attività di pubblica utilità ed interesse generale, perseguibile secondo le modalità di cui al presente articolo, ai sensi di quanto previsto all'articolo 40 bis della LR 12/2005 e s.m.i.
2. Le disposizioni del presente articolo si applicano a tutte le aree e gli edifici, indipendentemente dalla destinazione funzionale, individuati nella Tav. PdR 02, aggiornata con cadenza annuale, per questo aspetto, con Delibera Consigliare.
Si considerano abbandonati gli edifici dismessi da 24 mesi, che determinano pericolo per la sicurezza o per la salubrità o l'incolumità pubblica o disagio per il decoro e la qualità urbana o in presenza di amianto o di altri pericoli chimici per la salute.
L'individuazione degli immobili di cui al presente comma sarà comunicata periodicamente alla Prefettura e alla Questura.
3. Alla proprietà degli edifici abbandonati e degradati così come individuati dalla Tav. PdR 02, fatti salvi eventuali procedimenti in corso ad esito favorevole, è data facoltà di presentare proposta di piano attuativo o idoneo titolo abilitativo finalizzato al recupero dell'immobile; i lavori dovranno essere avviati entro 18 mesi dalla loro prima individuazione.
In alternativa è fatto obbligo di procedere con la demolizione del manufatto, fatta eccezione per gli immobili soggetti a vincoli paesaggistici di cui all'articolo 25 commi 1 e 2 per i quali si devono attuare gli interventi necessari per il recupero e la messa in sicurezza:
 - a. in caso di demolizione dell'edificio esistente su iniziativa della proprietà è riconosciuta integralmente la SL esistente;
 - b. in caso di mancata demolizione da parte della proprietà, entro i termini sopraindicati, è riconosciuta la SL esistente fino all'Indice $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$.L'Amministrazione si riserva il potere sostitutivo finalizzato alla demolizione dell'edificio. Le relative spese sostenute da parte dell'Amministrazione dovranno essere rimborsate dalla proprietà o dai titolari di diritti su tali beni. Se non rimborsate tali spese saranno rimosse coattivamente secondo normativa vigente. Di quanto sopra verrà inviata comunicazione alla proprietà, alla prefettura e alla questura.
4. Dall'applicazione della presente norma sono:
 - a. fatti salvi gli edifici oggetto di vincolo diretto ai sensi del D.Lgs 42/2004, o di tutela ai sensi dell'articolo 25 della presente normativa, per i quali è vietato l'abbattimento e si può procedere unicamente attraverso interventi di restauro o risanamento;
 - b. esclusi gli edifici del tessuto rurale esterni al perimetro IC del Parco del Ticino;
 - c. escluse le aree e gli edifici disciplinati come ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati fino alla scadenza per loro prevista dalla legislazione vigente o dallo strumento stesso.
5. Le disposizioni di cui al presente articolo sono sospese su immobili che non risultino nella piena disponibilità della proprietà conseguentemente a pignoramenti e/o sequestri giudiziari, fallimenti, concordati preventivi.

art. 11 Parcheggi pertinenziali

1. Si considerano parcheggi pertinenziali gli spazi privati di sosta a servizio delle proprietà che soddisfano la dotazione minima prescritta dall'art. 41-sexies, della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

In tutti gli interventi di nuova costruzione, nel Tessuto Consolidato per tutte le funzioni urbane, la dotazione di parcheggi privati prescritta per legge dovrà essere realizzata in sottosuolo, fatta eccezione per le abitazioni mono o bifamiliari, e laddove non dimostrata l'impossibilità tecnica. In caso di realizzazione soprasuolo e in caso di manutenzione straordinaria di un parcheggio esistente l'area destinata a parcheggi dovrà essere opportunamente piantumata seguendo il parametro di due alberi ogni posto auto realizzato al fine di garantire servizi ecosistemici.

Per la dotazione di parcheggi relativi alla funzione urbana commerciale si rimanda alla disciplina riferita al capo VII delle presenti norme.

2. In aggiunta alla dotazione di parcheggi privati, come sopra indicata, dovrà essere garantita un'ulteriore quota pari al 30% della stessa, in termini di superficie, per spazi idonei per il parcheggio delle biciclette.
3. Per gli interventi a verde si devono utilizzare specie autoctone con riferimento all'elenco di cui al Piano dei Servizi, documento PdS 01 Norme di attuazione. Nel corso di progetti di riqualificazione di parcheggi già esistenti si promuove la sostituzione di eventuali specie alloctone invasive con specie autoctone di maggiore pregio, partendo da un rilievo delle presenze.

CAPO III – MODALITA' DI INTERVENTO

art. 12 Definizione degli interventi edilizi

1. Ai fini dell'attività edificatoria valgono le seguenti definizioni degli interventi edilizi, da applicarsi al patrimonio edilizio esistente ed alle nuove costruzioni:
 - Manutenzione Ordinaria: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti; gli interventi di Manutenzione Ordinaria non sono soggetti a provvedimento abilitativo edilizio, ad eccezione degli interventi relativi a immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004.
 - Manutenzione Straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento

delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D. Lgs. n. 42/2004.

- **Restauro e Risanamento Conservativo**: gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- **Ristrutturazione Edilizia**: 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono sempre ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nelle aree del Tessuto Storico, incrementi di volumetria per promuovere interventi finalizzati alla sostenibilità ambientale, così come prevista all'articolo 9. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.
- **Nuova Costruzione**: gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

- a. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- b. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- c. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
- d. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f. gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- g. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito.

Gli interventi di Nuova Costruzione sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

- **Ristrutturazione Urbanistica:** interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica risultano conseguenti all'attuazione di un apposito Piano Attuativo e sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

art. 13 Modalità attuative del Piano delle Regole

1. L'attuazione del PdR avviene mediante intervento edilizio diretto, convenzionato e/o piano attuativo, nel rispetto delle prescrizioni generali e d'ambito contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

L'intervento edilizio diretto è subordinato a provvedimento abilitativo, nei casi e secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.

2. L'intervento edilizio convenzionato è subordinato alla stipula di una Convenzione o di un Atto Unilaterale d'Obbligo tra soggetto privato ed Amministrazione Comunale.

La convenzione, da stipularsi tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale, potrà riguardare prescrizioni:

- a. di carattere planivolumetrico;
- b. di carattere viabilistico;
- c. di carattere planivolumetrico e viabilistico;
- d. di carattere mitigativo.

Per i lotti sottoposti a permesso di costruire convenzionato il progetto edilizio dovrà essere corredato da una previsione planivolumetrica, redatta in scala opportuna, per la definizione

dell'assetto compositivo del comparto e per l'attuazione degli interventi di interesse pubblico, quali:

- a. i parcheggi di uso pubblico;
- b. le fasce di mitigazione ambientale negli ambiti produttivi, da prevedere lungo i bordi del lotto che interfacciano con il Tessuto Agricolo e/o con comparti aventi usi diversi dal residenziale;
- c. le previsioni di carattere viabilistico e il progetto definitivo delle opere relative al tracciato viabilistico.

Per ciascun caso soprariportato la convenzione (che, ove possibile, potrà essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo) dovrà riportare:

- a. l'impegno da parte del richiedente il provvedimento abilitativo ad osservare i contenuti della convenzione stessa;
- b. l'impegno ad eseguire le opere di interesse pubblico previste;
- c. le modalità ed i tempi di esecuzione delle opere;
- d. la modalità ed i tempi della cessione dei relativi sedimi all'Amministrazione Comunale (o l'eventuale asservimento all'uso pubblico);
- e. l'eventuale scomputo degli oneri di urbanizzazione, le forme di garanzia per l'adempimento.

Le fasce a verde di mitigazione ambientale dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a. presenza di alberi e arbusti, disposti su più filari, con una larghezza minima di 6 metri e una lunghezza non inferiore a 100 metri dove non esistano restrizioni di spazio;
- b. priorità all'utilizzo di specie arboree ad elevata massa legnosa;
- c. utilizzo di specie autoctone di provenienza locale, con facoltà pollonifera a seguito di ceduzione medio-alta, e assenza di patologie che non possano essere controllate attraverso adeguate azioni preventive.

3. Nell'ambito del Tessuto Urbano Consolidato è necessario ricorrere allo strumento del Piano Attuativo nei casi di interventi complessi e comportanti una riorganizzazione complessiva della maglia edilizia, ovvero quando il lotto funzionale sul quale è prevista una sua ridefinizione volumetrica e/o funzionale sia superiore a 4.000 m² di superficie.
4. E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la presentazione del permesso di costruire convenzionato o del Piano Attuativo in presenza di particolari situazioni urbanistiche e/o di interventi di particolare interesse pubblico.
5. Ogni attività che comporta trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi nei modi espressamente previsti dalla legge.
La disciplina applicabile agli interventi edilizi è quella vigente al momento della presentazione della domanda di provvedimento abilitativo.
Le sole previsioni del PdR non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici, ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, fatto salvo l'impegno, sottoscritto con apposito atto, dei richiedenti la trasformazione di realizzarle a proprie cure e spese secondo le prescrizioni comunali.

art. 14 Perequazione urbanistica

1. Conformemente ai contenuti dell'art. 11 della LR 12/2005, la perequazione, intesa come equa

distribuzione dei diritti edificatori è ammessa esclusivamente tra alcuni Ambiti di Completamento Urbano (ACU) e tra alcuni Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU).

In particolare la perequazione urbanistica è ammessa esclusivamente tra i seguenti Ambiti di Completamento Urbano e Ambiti di Rigenerazione Urbana:

- ACU D, E, F
- ACU H, I
- ARU 2, 3
- ARU 4, 5

2. La perequazione attribuisce agli Ambiti di Rigenerazione Urbana e agli Ambiti di Completamento Urbano diritti edificatori ripartendoli tra tutti i proprietari insieme agli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione primari e secondari.

La ripartizione dei diritti edificatori avviene con l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale su tutta l'estensione del comparto. Spetta ai piani attuativi la determinazione delle aree sulle quali deve essere concentrata l'edificazione e delle aree da cedere gratuitamente al Comune o da asservire per realizzare i servizi e le infrastrutture.

Le aree non edificate, oggetto di traslazione dei diritti volumetrici, dovranno essere cedute o asservite all'uso pubblico, libere da edificazioni, bonificate e trasformate in verde pubblico e/o spazi attrezzati di interesse generale.

art. 15 Recupero dei sottotetti esistenti

1. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti si fa riferimento agli articoli 63 e 64 della LR 12/2005 e s.m.i.

CAPO IV – DISCIPLINA URBANISTICA

art. 16 Tessuto Urbano Consolidato - TUC

1. Ai fini della salvaguardia, della riqualificazione e della trasformazione equilibrata dell'ambiente urbano, il Tessuto Urbano Consolidato - TUC viene suddiviso nei seguenti sotto ambiti, come risulta dagli elaborati grafici, redatti in scala 1:10.000 e 1:1.000, costituenti parte integrante e sostanziale del PdR:
 - a. Tessuto storico – TS
 - b. Ambiti di rigenerazione urbana – ARU
 - c. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale - TCR
 - d. Tessuto urbano consolidato terziario-commerciale-produttivo - TCTCP
 - e. Ambiti di completamento urbano – ACU
 - f. Giardini e spazi privati di interesse storico-architettonico-paesistico
 - g. Aree agricole all'interno della zona IC del Parco del Ticino
 - h. Aree disciplinate dal Piano dei Servizi
2. Per Tessuto Urbano Consolidato - TUC si intende un'organizzazione territoriale, urbanistico - edilizia, che presenta caratteri di residualità dal punto di vista della potenzialità edificatoria e

aspetti di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto pertinenziale, ed infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

Nel tessuto urbano consolidato sono altresì ricompresi gli Ambiti di Completamento Urbano-ACU, i quali corrispondono ad aree degradate e/o inedificate o, più generalmente, a porzioni di territorio urbano situate in posizione interstiziale e/o marginale, ove il PdR consente l'edificabilità ai fini di un ricompattamento della maglia edilizia esistente e di una ricucitura e ricomposizione dei bordi urbani.

Il Tessuto Urbano Consolidato corrisponde al perimetro della zona di Interesse Comunale-IC del Parco del Ticino.

art. 17 Tessuto Storico - TS

1. Trattasi del tessuto esistente di impianto storico, individuato con specifica perimetrazione negli elaborati grafici del PdR in scala 1:10.000 e 1:1.000 e che presenta complessivi valori urbanistici, architettonici, storici ed ambientali da salvaguardare.

Nel Tessuto Storico prevalgono destinazioni polifunzionali, con prevalenza dell'uso residenziale che si accompagna ad usi e funzioni pubbliche e private di interesse locale e sovralocale.

2. Il PdR individua i confini del Tessuto Storico-TS nella tavola PdR 03 e disciplina:
 - a. il perimetro del Tessuto Storico;
 - b. gli edifici di carattere storico e monumentale o di particolare pregio architettonico su cui si può intervenire mediante Restauro;
 - c. gli edifici e le relative aree di pertinenza su cui si può intervenire mediante Risanamento Conservativo;
 - d. gli edifici e le relative aree di pertinenza su cui si può intervenire mediante Manutenzione Straordinaria;
 - e. gli edifici e le relative aree di pertinenza su cui si può intervenire mediante Ristrutturazione e/o Demolizione e Nuova Costruzione;
 - f. i giardini di pregio da mantenere e da riqualificare;
 - g. le corti interne pubbliche e private e le piazze di interesse storico-architettonico da mantenere e da riqualificare;
 - h. gli allineamenti obbligatori degli isolati di interesse storico-architettonico;
 - i. il numero di piani massimi dei fronti urbani di interesse storico-architettonico.
3. Nel Tessuto Storico l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti, convenzionati, con Piano Particolareggiato e/o di Recupero di iniziativa pubblica e con Piani Attuativi di iniziativa privata.
4. Destinazioni non ammesse:
 - uso agricolo: U2
 - uso produttivo: U3
 - uso terziario: U5/4
 - uso servizi: U6/2, U6/12
 - uso mobilità: U7
 - uso turistico-alberghiero: U8/3

5. Parametri urbanistici ed edilizi:
- $U_f = U_f$ esistente nei casi di interventi di Manutenzione Straordinaria, Restauro, Risanamento Conservativo e Ristrutturazione edilizia;
 - $U_f = U_f$ esistente + 10% SL esistente nei casi di Demolizione e Nuova Costruzione in cui vengano rispettate le indicazioni di cui all'art. 9 delle seguenti norme;
 - $H = H$ esistente nei casi di interventi di Manutenzione Straordinaria, Restauro, Risanamento Conservativo e Ristrutturazione;
 - $H = H$ esistente + un nuovo piano massimo nei casi di Demolizione e Nuova Costruzione in cui vengano rispettate le indicazioni di cui all'art. 9 delle presenti norme e, in ogni caso, non più di tre piani fuori terra;
 - in caso di demolizione e nuova costruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua la quota di parcheggi pertinenziali dovrà essere reperita esclusivamente nel sottosuolo dell'area di pertinenza oggetto della trasformazione;
 - aree per dotazioni di servizi minime nei casi di pianificazione attuativa:
 - per nuove funzioni residenziali-terziarie-commerciali-ricettive-servizi privati = 100% SL;
 - per nuove funzioni esercizi di vicinato non sono previste nuove dotazioni aggiuntive;
 - la quota di dotazioni di servizi potrà essere monetizzata su richiesta e per interesse dell'Amministrazione Comunale;
 - i nuovi esercizi di vicinato non sono soggetti al pagamento degli oneri urbanizzativi.
6. Giardini di pregio. All'interno del perimetro del Tessuto Storico sono individuati i giardini considerati di interesse paesaggistico-architettonico; questi spazi, anche di natura privata, vanno mantenuti, eventualmente riqualificati nell'interesse generale del territorio comunale.
7. Corti interne pubbliche e private e piazze di interesse storico-architettonico. All'interno del perimetro del Tessuto Storico sono individuate alcune corti e piazze, di natura sia pubblica che privata, che costituiscono una preziosa trama e gerarchia del sistema degli spazi aperti storici del territorio comunale; questi spazi vanno mantenuti adeguatamente e riqualificati nell'interesse generale del territorio comunale, prevedendo la eliminazione delle superfetazioni e degli ingombri quali recinzioni parziali, casotti per attrezzature, box per autoveicoli, ecc. I progetti presentati dai proprietari delle singole corti che potranno dimostrare la riqualificazione dell'intera corte nel rispetto dei criteri di recupero storico-architettonico, potranno usufruire di una maggiorazione di SL pari al 10% della SL esistente di pertinenza della corte da distribuire tra le diverse aree, anche elevandosi di un piano, nel rispetto dei vincoli morfologici sopra esposti.
8. Allineamenti obbligatori degli isolati di interesse storico-architettonico. Nei casi di demolizione e nuova costruzione vanno rispettati gli allineamenti obbligatori così come rappresentati nella tav. PdR03.
9. Numero di piani massimi dei fronti urbani. Per i fronti che si affacciano sulle strade pubbliche vanno rispettati i numeri massimi di piani così come rappresentati nella tavola PdR03.
10. Ai sensi dell'articolo 11 comma 5-quater della LR 12/2005 l'incremento del 20% dell'indice di utilizzazione fondiaria U_t sul patrimonio edilizio esistente si applica nel tessuto urbano consolidato a eccezione degli edifici inclusi nel perimetro del centro storico.

art. 18 Ambiti di rigenerazione urbana – ARU

1. Sono individuati sei Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) in cui si prevede la riqualificazione del tessuto esistente e dell'assetto morfologico futuro. Hanno caratteristiche posizionali e funzionali differenti.

Gli ambiti (ARU 1, 2, 3, 4) sono compenetrati nel tessuto consolidato del territorio e costituiscono delle isole a sé stanti rispetto al tessuto residenziale adiacente e sono caratterizzati da edifici produttivi con fronti sullo spazio pubblico di scarsa qualità; per questi ambiti si prevede una riqualificazione morfologica e funzionale. Gli ambiti 2 e 3 prevedono un nuovo tracciato viabilistico di congiunzione tra Via Varese e Via Pavia che dovrà essere previsto all'interno del progetto e della normativa dei piani attuativi.

Gli ambiti (ARU 4, 5,) sono caratterizzati da edifici degradati e parzialmente dismessi posizionati ai margini del tessuto consolidato; anche per questi ambiti si prevede una riqualificazione morfologica e funzionale.

L'ambito (ARU 6) è caratterizzato da edifici parzialmente dismessi e di scarsa qualità e si trova al margine delle aree boscate "BF – zone naturalistiche botanico-forestali" normate dal PTC del Parco del Ticino; per questo ambito la riqualificazione dovrà essere orientata ad una ricucitura del nuovo tessuto edificato con il contesto esistente e con il sistema ambientale.

2. Negli Ambiti di Rigenerazione Urbana prevalgono destinazioni polifunzionali, con prevalenza dell'uso residenziale che si accompagna ad usi e funzioni pubbliche e private di interesse locale e sovralocale. L'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; per tutti gli altri interventi con Piani Attuativi.
3. Gli oneri generati dal mix funzionale proposto sono ridotti del 50% in funzione della sostenibilità della riqualificazione delle aree dove si dovrà procedere alla bonifica dei suoli e dei fabbricati esistenti.
4. La perequazione urbanistica è ammessa tra i seguenti Ambiti di Rigenerazione Urbana:
 - ARU 2, 3
 - ARU 4, 5
5. Per gli Ambiti di Rigenerazione Urbana 1, 2, 3:
 - Destinazioni non ammesse:
 - uso agricolo: U2
 - uso produttivo: U3
 - uso terziario: U5/4
 - uso servizi: U6/2, U6/12
 - uso mobilità: U7
 - uso turistico-alberghiero: U8/2, U8/3
 - Parametri urbanistici ed edilizi:
 - Uf = Uf esistente nei casi di interventi di Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione;
 - H = H esistente nei casi di interventi di Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione;
 - In caso di demolizione e nuova costruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o

di sfruttamento della capacità edificatoria residua:

- $U_f = U_t = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- R_c massimo = 35 %
- N° massimo di piani fuori terra = 3
- IPF o IPT Indice di Permeabilità Fondiaria o Territoriale = minimo 20%

In caso di demolizione e nuova costruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua la quota di parcheggi pertinenziali dovrà essere reperita esclusivamente nel sottosuolo dell'area di pertinenza oggetto della trasformazione, fatta eccezione per le abitazioni mono o bifamiliari, e laddove non dimostrata l'impossibilità tecnica.

- Aree per dotazioni di servizi minime nei casi di pianificazione attuativa:
 - per nuove funzioni residenziali-terziarie-commerciali-ricettive-servizi privati = 50% SL
 - per nuove funzioni esercizi di vicinato non sono previste nuove dotazioni aggiuntive
 - la quota di dotazioni di servizi potrà essere monetizzata su richiesta e per interesse dell'Amministrazione Comunale;
 - I nuovi esercizi di vicinato non sono soggetti al pagamento degli oneri urbanizzativi.

6. Per gli Ambiti di Rigenerazione Urbana 4, 5, 6:

- Destinazioni non ammesse:
 - uso agricolo: U2
 - uso produttivo: U3
 - uso terziario: U5/4
 - uso servizi: U6/2, U6/12
 - uso mobilità: U7
- Parametri urbanistici ed edilizi:
 - $U_f = U_f$ esistente nei casi di interventi di Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione;
 - $H = H$ esistente nei casi di interventi di Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione;
 - In caso di demolizione e nuova costruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:
 - $U_f = U_t = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - R_c massimo = 35 %
 - N° massimo di piani fuori terra = 2
 - IPF o IPT Indice di Permeabilità Fondiaria o Territoriale = minimo 20%
 - In caso di demolizione e nuova costruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua la quota di parcheggi pertinenziali dovrà essere reperita esclusivamente nel sottosuolo dell'area di pertinenza oggetto della trasformazione, fatta eccezione per le abitazioni mono o bifamiliari, e laddove non dimostrata l'impossibilità tecnica.
- Aree per dotazioni di servizi minime nei casi di pianificazione attuativa:
 - per nuove funzioni residenziali-terziarie-commerciali-ricettive-servizi privati = 50% SL
 - per nuove funzioni esercizi di vicinato non sono previste nuove dotazioni aggiuntive

La quota di dotazioni di servizi potrà essere monetizzata su richiesta e per interesse dell'Amministrazione Comunale.

- I nuovi esercizi di vicinato non sono soggetti al pagamento degli oneri urbanizzativi.
7. Gli interventi di riqualificazione del margine edificato devono essere progettati con criteri naturalistici e non unicamente paesaggistici, con particolare attenzione a:
 - a. l'utilizzo di specie autoctone e di provenienza locale;
 - b. la costruzione di un ecotono ricco di arbusti;
 - c. l'eventuale rimozione di specie alloctone invasive, in caso fossero rilevate;
 - d. una gestione adeguata negli anni successivi all'impianto.
 8. Gli interventi attuativi che riguardano l'ambito di rigenerazione urbana ARU 6 devono essere sottoposti a valutazione di incidenza ambientale, nei casi previsti dalla normativa vigente, per le potenziali interazioni con il limitrofo ZSC della Riserva naturale di San Massimo.

art. 19 Tessuto urbano prevalentemente residenziale - TCR

1. Trattasi del tessuto consolidato prevalentemente residenziale, posto a corona rispetto al nucleo urbano centrale, caratterizzato da un'edilizia di carattere semintensivo con alternanza di tipologie multipiano e di unità abitative mono-bifamiliari. Nel Tessuto urbano prevalentemente residenziale prevalgono destinazioni polifunzionali, con prevalenza dell'uso residenziale che si accompagna ad usi e funzioni pubbliche e private di interesse locale e sovralocale.
2. Nel Tessuto urbano prevalentemente residenziale l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti, convenzionati e con Piani Attuativi.
3. Destinazioni non ammesse:
 - uso agricolo: U2
 - uso produttivo: U3
 - uso commerciale: U4/3
 - uso terziario: U5/4
 - uso servizi: U6/2, U6/12
 - uso mobilità: U7
 - uso turistico-alberghiero: U8/3
4. Parametri urbanistici ed edilizi:
 - $U_f = U_f$ esistente nei casi di interventi di Manutenzione Straordinaria, Restauro, Risanamento Conservativo e Ristrutturazione;
 - $H = H$ esistente nei casi di interventi di Manutenzione Straordinaria, Restauro, Risanamento Conservativo e Ristrutturazione.In caso di demolizione e nuova costruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:
 - $U_f = U_t = 0,60 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
 - R_c massimo = 35 %
 - N° massimo di piani fuori terra = 3
 - IPF o IPT Indice di Permeabilità Fondiaria o Territoriale = minimo 20%
 - In caso di demolizione e nuova costruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua la quota di parcheggi pertinenziali dovrà

essere reperita esclusivamente nel sottosuolo dell'area di pertinenza oggetto della trasformazione, fatta eccezione per le abitazioni mono o bifamiliari, e laddove non dimostrata l'impossibilità tecnica.

- Aree per dotazioni di servizi minime nei casi di pianificazione attuativa:
 - per nuove funzioni residenziali-terziarie-commerciali-ricettive-servizi privati = 100% SL;
 - per nuove funzioni esercizi di vicinato non sono previste nuove dotazioni aggiuntive;
 - la quota di dotazioni di servizi potrà essere monetizzata su richiesta e per interesse dell'Amministrazione Comunale.
- I nuovi esercizi di vicinato non sono soggetti al pagamento degli oneri urbanizzativi.

art. 20 Tessuto urbano prevalentemente produttivo-terziario-commerciale – TCPTC

1. Trattasi del tessuto consolidato con prevalenza di funzioni produttive-artigianali, terziarie e commerciali.
2. Nel Tessuto urbano prevalentemente produttivo-terziario-commerciale l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti, convenzionati e con Piani Attuativi.
3. Destinazioni non ammesse:
 - uso residenziale: U1
 - uso agricolo: U2
 - uso produttivo: U3/4
 - uso turistico alberghiero U8/2, U8/3
4. Parametri urbanistici ed edilizi:
 - $U_f = U_f$ esistente nei casi di interventi di Manutenzione Straordinaria, Restauro, Risanamento Conservativo e Ristrutturazione;
 - $H = H$ esistente nei casi di interventi di Manutenzione Straordinaria, Restauro, Risanamento Conservativo e Ristrutturazione.

In caso di demolizione e nuova costruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:

- $U_f = U_t = 0,60 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
- R_c massimo = 50%
- H massima = 12,00 m per gli edifici ad ovest del tracciato autostradale esistente della A7, e 22,00 m per gli edifici ad est dello stesso tracciato
- IPF o IPT Indice di Permeabilità Fondiaria o Territoriale = minimo 30%
- aree per dotazioni di servizi minime nei casi di pianificazione attuativa:
 - per nuove funzioni produttive-artigianali = 20% SL
 - per nuove funzioni terziarie-commerciali = 100% SL
 - la quota di dotazioni di servizi potrà essere monetizzata su richiesta e per interesse dell'Amministrazione Comunale
- In caso di demolizione e nuova costruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua la quota di parcheggi pertinenziali per le trasformazioni ad uso terziario/commerciale dovrà essere reperita esclusivamente nel sottosuolo dell'area di pertinenza oggetto della trasformazione.

- In caso di demolizione e nuova costruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua la quota di parcheggi pertinenziali per le trasformazioni ad uso produttivo dovrà essere reperita nel sottosuolo dell'area di pertinenza oggetto della trasformazione o, in alternativa, al livello del suolo prevedendo un albero ogni due posti auto.
5. E' consentita la realizzazione di una abitazione, di massimo 150 m2 di SL, che sia funzionalmente connessa con le esigenze dell'attività produttiva.

art. 21 Ambiti di Completamento Urbano - ACU

1. Sono individuati otto Ambiti di Completamento Urbano (ACU) che sostituiscono in parte alcuni Ambiti di Trasformazione Residenziale del PGT 2010 rimodellandone i loro confini. Sono aree quasi del tutto inedificate, al margine del tessuto urbano consolidato e adiacenti al sistema agricolo e ambientale. In questi ambiti si prevedono destinazioni polifunzionali, con prevalenza dell'uso residenziale che si accompagna ad usi e funzioni pubbliche e private di interesse locale e sovralocale.
2. Negli Ambiti di Completamento Urbano l'attività edilizia si svolge tramite Piani Attuativi.
3. La perequazione urbanistica è ammessa tra i seguenti Ambiti di Completamento Urbano:
 - ACU D, E, F
 - ACU H, I
4. Per gli Ambiti di Completamento Urbano A, B, C, D, E, F, H, I, L:
 - Destinazioni non ammesse:
 - uso agricolo: U2/1, U2/2, U2/3;
 - uso produttivo: U3
 - uso terziario: U5/4
 - uso servizi: U6/2, U6/12
 - uso mobilità: U7
 - Parametri urbanistici ed edilizi:
 - $U_t = 0,40 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
 - R_c massimo = 35 %
 - N° massimo di piani fuori terra = 2
 - IPF o IPT Indice di Permeabilità Fondiaria o Territoriale = minimo 20%
 - la quota di parcheggi pertinenziali dovrà essere reperita esclusivamente nel sottosuolo dell'area di pertinenza oggetto della trasformazione, fatta eccezione per le abitazioni mono o bifamiliari, e laddove non dimostrata l'impossibilità tecnica.
 - Aree per dotazioni di servizi minime nei casi di pianificazione attuativa:
 - per nuove funzioni residenziali-terziarie-commerciali-ricettive-servizi privati = 100% SL
 - per nuove funzioni esercizi di vicinato non sono previste nuove dotazioni aggiuntive
 - la quota di dotazioni di servizi potrà essere monetizzata su richiesta e per interesse

dell'Amministrazione Comunale;

- I nuovi esercizi di vicinato non sono soggetti al pagamento degli oneri urbanizzativi.

5. Per l'Ambito di Completamento Urbano G:

- Destinazioni non ammesse:
 - uso agricolo: U2
 - uso produttivo: U3
 - uso terziario: U5/4
 - uso servizi: U6/2, U6/12
 - uso mobilità: U7
- Parametri urbanistici ed edilizi:
 - $U_t = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - R_c massimo = 35 %
 - N° massimo di piani fuori terra = 4
 - IPF o IPT Indice di Permeabilità Fondiaria o Territoriale = minimo 20%
 - la quota di parcheggi pertinenziali dovrà essere reperita esclusivamente nel sottosuolo dell'area di pertinenza oggetto della trasformazione, fatta eccezione per le abitazioni mono o bifamiliari, e laddove non dimostrata l'impossibilità tecnica.
- Aree per dotazioni di servizi minime nei casi di pianificazione attuativa:
 - per nuove funzioni residenziali-terziarie-commerciali-ricettive-servizi privati = 100% SL;
 - per nuove funzioni esercizi di vicinato non sono previste nuove dotazioni aggiuntive;
 - la quota di dotazioni di servizi potrà essere monetizzata su richiesta e per interesse dell'Amministrazione Comunale.
- I nuovi esercizi di vicinato non sono soggetti al pagamento degli oneri urbanizzativi.
- L'Ambito dovrà prevedere un nuovo parcheggio pubblico di prossimità con le aree del centro storico in aggiunta alla quota di parcheggi pubblici generati dal mix funzionale proposto e un'area per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale.

6. Per l'Ambito di Completamento Urbano L:

- Destinazioni non ammesse:
 - uso agricolo: U2/1, U2/2, U2/3
 - uso produttivo: U3
 - uso terziario: U5/4
 - uso servizi: U6/2, U6/12
 - uso mobilità: U7
- Parametri urbanistici ed edilizi:
 - $U_t = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- Rc massimo = 35 %
 - N° massimo di piani fuori terra = 2
 - IPF o IPT Indice di Permeabilità Fondiaria o Territoriale = minimo 20%
 - la quota di parcheggi pertinenziali dovrà essere reperita esclusivamente nel sottosuolo dell'area di pertinenza oggetto della trasformazione, fatta eccezione per le abitazioni mono o bifamiliari, e laddove non dimostrata l'impossibilità tecnica.
- Aree per dotazioni di servizi minime nei casi di pianificazione attuativa:
 - per nuove funzioni residenziali-terziarie-commerciali-ricettive-servizi privati = 100% SL;
 - per nuove funzioni esercizi di vicinato non sono previste nuove dotazioni aggiuntive;
 - la quota di dotazioni di servizi potrà essere monetizzata su richiesta e per interesse dell'Amministrazione Comunale.
 - I nuovi esercizi di vicinato non sono soggetti al pagamento degli oneri urbanizzativi.
 - Prescrizioni specifiche per il piano attuativo dell'ambito L:
 - Organizzare l'accesso viabilistico da Via Chiozzo attraverso il tracciato individuato nella tavola PDR02;
 - Contribuire alla realizzazione del percorso ciclopedonale di collegamento tra Via Roma e il Canale Cavour;
 - creare una fascia boscata di mitigazione visiva sui lati est e sud che confinano con il perimetro IC del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino.
 - i manufatti edilizi dovranno essere realizzati con materiali e soluzioni architettoniche coerenti con il contesto storico paesaggistico del Parco della Piacevolezza, del Castello e della Villa Cairoli.

art. 22 Tessuto Agricolo-TA all'interno della zona IC del Parco del Ticino

1. Trattasi degli ambiti interni alla Zona di Iniziativa Comunale IC del PTC del parco del Ticino, nei quali l'attività agricola mantiene il ruolo di attività produttiva prioritaria, di salvaguardia del paesaggio e di equilibrio ecologico; il PdR si pone quali obiettivi primari il mantenimento delle funzioni agricole insediate, la conservazione attiva del territorio, la tutela delle risorse naturali e la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente, la conservazione dell'integrità e della non frammentazione del territorio agricolo, la promozione del patrimonio edilizio esistente.
2. Per quanto riguarda l'uso e le trasformazioni del territorio finalizzati allo sviluppo delle attività, delle strutture e delle infrastrutture funzionali connesse con la produzione agricola, si deve fare riferimento alle norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura previste all'art. 59 e sgg. della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e s.m.i.

art. 23 Aree a verde privato e di mitigazione ambientale - VP

1. Le aree a verde privato sono individuate all'interno del confine del Tessuto Urbano Consolidato

e del confine della zona IC - Interesse Comunale del Parco del Ticino.

Trattasi di zone destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per orti, giardini e parchi privati; tale ambito comprende inoltre terreni attualmente utilizzati per l'esercizio dell'attività agricola, coltivati o incolti.

Il PdR persegue operazioni di naturalizzazione di tali terreni in modo da qualificare gli stessi come spazi cuscinetto:

- a. di transizione ambientale tra i tessuti edilizi e il territorio extraurbano;
- b. di mitigazione degli impatti generati dalle infrastrutture sulle destinazioni d'uso limitrofe;
- c. di mitigazione degli impatti generati dagli usi produttivi sulle funzioni abitative e sui servizi di interesse generale.

2. Non sono consentite nuove edificazioni, né ampliamenti di eventuali fabbricati esistenti. Fanno eccezione gli eventuali edifici presenti in queste zone, che possono essere ristrutturati, nel rispetto della consistenza e della morfologia della vegetazione presente. Si considera ampliamento anche la costruzione delle pertinenze quali box o legnaie anche se edificati in corpi staccati da quello principale esistente. In detta zona è ammessa, con opportuno provvedimento abilitativo, la realizzazione di attrezzature sportive private scoperte (campo da tennis, piscina, ecc.) ad uso esclusivo del fabbricato di cui l'Ambito a verde privato è pertinenza. Gli eventuali locali accessori (spogliatoi ecc.) devono essere ricavati nell'ambito dei fabbricati esistenti o sulle aree edificabili limitrofe.
3. Gli interventi sulle aree umide devono essere coerenti con obiettivi, prescrizioni e indirizzi contenuti nella scheda dedicata nella Parte IV "Indirizzi di tutela e valorizzazione degli ambienti seminaturali e naturali" del documento del Parco del Ticino Abaco del territorio del Parco ai fini paesistici.

art. 24 Edifici extragricoli nei tessuti agricoli

1. Nelle zone C2 e G2 del PTC del Parco lombardo della Valle del Ticino gli usi degli edifici extragricoli esistenti sono regolati rispettivamente dagli articoli 8 e 9 delle norme di attuazione del PTC. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione viene consentito un incremento "una tantum" del 30% della SL superfice lorda di pavimento per gli edifici a destinazione residenziale finalizzato al miglioramento degli standard abitativi, e del 20% della SL per gli edifici a destinazione non residenziale.
2. Nel rispetto dell'obiettivo prioritario della tutela delle caratteristiche naturali, ambientali e paesaggistiche e storiche del territorio il PTC del Parco lombardo della Valle del Ticino regola le modalità di riuso del patrimonio edilizio esistente che è dismesso e non più necessario per la conduzione del fondo agricolo, rispettivamente all'articolo 8 comma C7 per le zone C2 e all'articolo 9 punto G.7 per le zone G2. Il proprietario presenta a tale fine apposita istanza al Parco e al Comune seguendo le indicazioni contenute nel Regolamento del Parco *Regolamento relativo alle modalità per l'individuazione ed il recupero degli insediamenti rurali dismessi* del Parco lombardo della Valle del Ticino.
3. Gli interventi devono essere coerenti con obiettivi, prescrizioni e indirizzi contenuti nella scheda dedicata nel documento del Parco del Ticino *Abaco del territorio del Parco ai fini paesistici*.

CAPO V – TUTELE SPECIALI E SOVRAORDINATE**art. 25 Edifici vincolati e tutelati**

1. Nel territorio comunale sono presenti alcuni fabbricati di interesse storico architettonico che sono vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004. Le tipologie di vincolo identificate dalla legislazione vigente sono essenzialmente due:
 - la prima categoria, per cui la prescrizione di salvaguardia viene sancita da uno specifico decreto di vincolo (artt 10 e 11 del D.lgs 42/2004):
 - Villa e Parco Cairoli
 - Chiesa di San Giorgio Martire
 - Cappella e resti dell'ex Chiesa della Trinità
 - Chiesa di San Rocco
 - Castello Beccaria – Cairoli
 - la seconda categoria, in cui rientrano tutti i beni di proprietà pubblica che rivestono interesse storico e artistico, che sono sottoposti alla salvaguardia prevista dalla medesima legge anche se non sono oggetto di uno specifico vincolo (art. 12, comma 1, D.lgs 42/2004):
 - Municipio
 - Chiesetta Madonna del Buon Consiglio
 - Chiesetta Madonna del Rosario in Via Chiesuolo
 - Cimitero vecchio
 - Cimitero nuovo
 - Casa di riposo Pio Istituto Famiglia ing. Edoardo Sassi
 - Torre al civico 63 di Via della Libertà
2. Il PdR individua inoltre nella tav. PdR04 i seguenti edifici di interesse storico, testimoniale, architettonico:
 - Villa Cantoni
 - Edificio della stazione ferroviaria
 - Edificio ex casello ferroviario
 - Serbatoio dell'acquedotto
 - Edifici di pregio architettonico individuati cartograficamente
3. Per gli edifici di cui ai precedenti commi 1 e 2 sono vietati la demolizione e ogni forma di alterazione dei volumi e degli elementi morfologici e architettonici che caratterizzano. Attraverso apposito studio si devono analizzare gli aspetti di interesse storico, testimoniale e architettonico, e gli interventi ammessi dovranno contribuire a farli emergere e a valorizzare la presenza dell'edificio nel contesto urbano di riferimento. Per gli edifici di cui al comma 1 è inoltre previsto l'invio dei progetti alla Soprintendenza per l'istruttoria e il parere di competenza.
4. Il PGT individua alla tav. PdR04 l'area che comprende i tratti di Via Binotti e Via Cantoni dove sono chiaramente leggibili gli elementi che caratterizzano l'originaria storica organizzazione della zona: edifici e relativi elementi architettonici, giardini e relazione tra edificato e spazi di pertinenza, raccordo tra proprietà private e asse stradale. Gli elementi che configurano la

morfologia di queste due strade non possono essere alterati e gli interventi su edifici e spazi devono contribuire, anche attraverso approfondimenti storici, a recuperare e rafforzare i caratteri storici.

art. 26 Tracciati di interesse storico e paesaggistico e altre aree ed elementi territoriali soggetti a tutela

1. La tav. PdR02 del PGT individua i seguenti tracciati per il loro interesse storico e paesaggistico:
 - tracciato storico della antica Via delle Gallie Lomellina, da Frazione Santo Spirito verso Dorno;
 - tracciato della Via Francigena, come individuato dalla Regione nella proposta di candidatura a sito Unesco;
 - tracciato del Cammino di Costa, che interessa le strade bianche che costeggiano il piede della scarpata morfologica da Via Roma, ingresso del Bosco Barbieri, fino alla Frazione Santo Spirito, in corrispondenza del confine con il Comune di Villanova d'Ardenghi;
 - tracciati poderali di interesse paesaggistico, come individuati nella tavola citata.
2. I tracciati di cui al comma 1 non possono essere modificati e alterati, e gli elementi di contesto che ne caratterizzano il valore storico o paesaggistico (vegetazione, canali e relativi manufatti idraulici, aree naturali, viste panoramiche e scorci verso il paesaggio e gli edifici rurali, elementi geomorfologici) devono essere mantenuti e rafforzati.
3. Il tracciato della Via Francigena dovrà essere chiaramente riconoscibile attraverso la definizione di una cartellonistica e di elementi di arredo urbano coordinati, lungo tutto il tratto di attraversamento del territorio comunale.
4. Gli interventi compensativi ecologici a carico degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano contribuiscono, anche ai sensi dell'articolo 43 comma 2bis della LR 12/2005 e s.m.i., a rafforzare gli aspetti naturalistici e paesaggistici che caratterizzano i tracciati di cui al comma 1. Nei tratti dove ritenuto opportuno, tenendo conto del contesto paesaggistico e delle viste panoramiche, si possono inserire filari arborei che rafforzano la riconoscibilità dei tracciati.
5. I tracciati poderali di interesse paesaggistico di cui al comma 1 sono classificati come strade vicinali ad uso pubblico ai sensi dell'articolo 3 comma 1 del D.lgs 285/1992. Il Comune ne favorisce la fruizione ricreativa anche promuovendo, dove necessario nei tratti di proprietà privata, apposite convenzioni con i proprietari per regolarne l'uso misto da parte di pedoni e ciclisti e dei mezzi agricoli e altri veicoli, e per regolare le modalità di manutenzione, sistemazione e ricostruzione, e gli oneri connessi. Le convenzioni possono altresì contenere la manleva delle responsabilità del proprietario rispetto ai soli usi pubblici.
6. Il PGT individua alla tav. PdR02:
 - l'area occupata dal Bosco Francesco Barbieri, come zona di rilevante valore ambientale, da preservare anche attraverso idonee pratiche di gestione e attrezzare con interventi volti a favorirne la fruizione pubblica, in collaborazione con l'Ente Parco del Ticino;
 - l'area del Rifugio dell'Angelo, come zona umida boscata di rilevante valore naturalistico e interesse paesaggistico, da preservare nei suoi caratteri e da attrezzare, in collaborazione

con LIPU, con interventi volti ad una fruizione pubblica regolamentata; l'area è localizzata nelle immediate vicinanze del percorso della Via Francigena ed è idonea a svolgere ruolo di area di sosta per i pellegrini che la percorrono, prevedendo attrezzature leggere e cartellonistica indicale adeguate allo scopo.

- l'area di sedime dell'antico Parco della Piacevolezza come luogo della memoria storica, nella quale:
 - preservare le tracce ancora presenti, tra le quali le mura, la porta di accesso dal lato nord;
 - mantenere libero da edificazioni e altri interventi visivamente intrusivi il corridoio non urbanizzato attualmente esistente tra il Castello e la Valle del Ticino;
 - organizzare forme di gestione dell'area orientate alla salvaguardia e ad integrare forme di fruizione pubblica, in accordo con i proprietari delle aree e con il Parco del Ticino.
 - mantenimento degli usi agricoli in accordo con gli obiettivi paesaggistici del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino, anche integrandoli con forme di fruizione pubblica in accordo con i proprietari dell'area e con il Parco Lombardo della Valle del Ticino. (oss. 15)

Entro una distanza di 200 metri dal perimetro del Parco della Piacevolezza come individuato nella tavola PDRO2 tutti i manufatti edilizi che si trovano in rapporto visivo con l'area del Parco devono essere realizzati con materiali e soluzioni architettoniche coerenti con il contesto storico in cui si collocano (presenza di Castello, Villa Cairoli, testimonianze del muro di cinta dell'ex Parco della Piacevolezza) privilegiando l'utilizzo di materiali in laterizio. Non è consentito l'utilizzo di pannelli solari o fotovoltaici sulle coperture. Il Regolamento Edilizio definirà in maggiore dettaglio in apposito articolo le indicazioni per garantire la coerenza degli interventi di manutenzione, ristrutturazione e nuova costruzione.

In queste aree si deve valutare l'impatto dell'attività venatoria e definire vincoli di accesso ai cacciatori, o meglio proibire l'attività venatoria per favorirne la fruizione pubblica, in accordo con Regione Lombardia e con i proprietari.

7. Il PGT recepisce i tracciati guida di interesse paesaggistico individuati dall'articolo II-39 della normativa del PTCP e dall'articolo 26 del PPR (Piano Paesaggistico Regionale), e rappresentati cartograficamente alla tav. PdRO2:

- il tracciato storico della Strada Provinciale dei Cairoli, per il quale valgono le seguenti indicazioni:
 - per i tratti extraurbani:
 - mantenimento del rapporto visivo con il verde della scarpata morfologica e con le aree agricole nel tratto ad est dell'abitato e con il territorio agricolo nel tratto ad ovest dell'abitato;
 - divieto di inserimento di manufatti edilizi o installazioni (compresa la cartellonistica) che ostruiscano la visibilità verso le aree verdi e agricole all'intorno;
 - introduzione di adeguati interventi di deframmentazione per il passaggio della fauna nei punti di interazione con i corridoi individuati dalle reti ecologiche della Regione e della Provincia;
 - rafforzare il tracciato con l'inserimento di pista ciclabile e pedonale in sede protetta nei tratti dove questa sia ancora mancante, in particolare nel collegamento con la Frazione Santo Spirito;
 - per il tratto urbano interno al centro storico:

- mantenimento dell'allineamento e delle altezze delle cortine edilizie sui due lati;
- definizione, anche attraverso specifico regolamento, delle insegne, della cartellonistica e dell'arredo urbano, al fine di rendere chiaramente riconoscibile il tratto in comune con il tracciato della Via Francigena;
- creazione, anche attraverso specifico studio di approfondimento, di condizioni di sicurezza nell'uso misto dello spazio stradale da parte di autobus, veicoli, pedoni e ciclisti, con precedenza per tutto il tratto assegnata a queste due ultime categorie;
- provvedimenti per la limitazione della velocità, ad esempio mediante cartellonistica e controllo mediante sistema tutor, a 30 km/h, o velocità inferiori nei tratti più critici;
- per i tratti urbani esterni al centro storico:
 - creazione di condizioni di sicurezza nei punti di potenziale conflitto tra usi veicolare, pedonale e ciclabile;
 - limitazione della velocità, con eventuale controllo mediante sistema tutor, a 30 km/h;
 - potenziamento della presenza arborea lungo il tracciato, dove gli spazi stradali lo consentano;
 - mantenimento e rafforzamento, dove esistenti, dei varchi visivi verso la campagna circostante.
- il tracciato della strada provinciale che collega Zerbolò con Gropello Cairoli e Dorno, per il quale valgono le seguenti indicazioni:
 - per i tratti extraurbani:
 - mantenimento del rapporto visivo con le aree naturali e con l'agricoltura circostante;
 - divieto di inserimento di manufatti edilizi o installazioni (compresa la cartellonistica) che ostruiscano la visibilità verso le aree verdi e agricole all'intorno;
 - nel tratto a nord dell'abitato limitazione della velocità a 30 km/h, con cartellonistica ed eventuali interventi sulla sede stradale, nei punti normalmente utilizzati dalla fauna per l'attraversamento;
 - nel tratto a nord concordare con la Provincia modalità di gestione del traffico e relativa cartellonistica che diano precedenza a ciclisti e pedoni per il tratto indicato come "itinerario ciclopedonale in sede promiscua stradale" nella tav PdS 02 del PGT;
 - nel tratto a sud affiancare un percorso ciclopedonale, da concordare con la Provincia e il Comune di Dorno, per il tratto che è in comune con il tracciato storico della Via delle Gallie Lomellina.
 - per il tratto urbano:
 - mantenimento dell'allineamento e delle altezze delle cortine edilizie sui due lati;
 - prolungamento a tutto il tratto urbano e creazione, anche attraverso specifico studio di approfondimento, di condizioni di sicurezza nell'uso misto dello spazio stradale da parte di autobus, veicoli, pedoni e ciclisti, con precedenza per tutto il tratto assegnata a queste due ultime categorie;
 - limitazione della velocità a 30 km/h, o velocità inferiori nei tratti più critici, mediante cartellonistica ed interventi sulla sede stradale;
 - estensione a tutto il tratto dell'itinerario ciclopedonale già esistente sulla parte più centrale del tracciato.

8. Ad integrazione dei tracciati individuati da PTR e PTCP di cui al precedente comma 7 il PGT individua il tracciato della strada provinciale che collega Gropello Cairoli, a partire dal passaggio a livello, con Zinasco per il quale valgono le seguenti indicazioni:
 - mantenimento del rapporto visivo con le aree naturali e con l'agricoltura circostante;
 - divieto di inserimento di manufatti edilizi o installazioni (compresa la cartellonistica) che ostruiscano la visibilità verso le aree verdi e agricole all'intorno;
 - concordare con la Provincia modalità di gestione del traffico e relativa cartellonistica che diano precedenza a ciclisti e pedoni per il tratto indicato come "itinerario ciclopedonale in sede promiscua stradale" nella tav PdS 02 del PGT.
9. Per la valorizzazione paesaggistica e naturalistica del contesto in cui sono collocati i tracciati ciclopedonali valgono i seguenti indirizzi:
 - a. tutelare e rafforzare gli elementi definiti di contesto quali siepi, filari, canali irrigui;
 - b. utilizzare gli interventi compensativi ecologici a carico degli ambiti di trasformazione;
 - c. progettare gli interventi a verde secondo un disegno unitario, dal punto di vista naturalistico, che permetta di valutare:
 - gli elementi di forza e di fragilità su cui intervenire, e le priorità;
 - contenimento delle specie alloctone;
 - individuazione di specie target su cui modellare le connessioni ecologiche;
 - approccio multifunzionale del verde;
 - manutenzione programmata degli interventi negli anni successivi;
 - piani e strumenti per il monitoraggio degli interventi.
10. La definizione dei tracciati e dei percorsi individuati per la fruizione del territorio dovrà tenere conto degli elementi di valore ecologico e ambientale presenti e non dovranno interferire con le azioni a supporto della costituzione della rete ecologica regionale.

art 27 Zone umide

1. La tav. PdR 04 individua le aree umide esistenti nella vallata del Ticino. Ai sensi dell'articolo II-22 del PTCP in tali aree non sono consentiti:
 - a. interventi di carattere edificatorio e interventi di trasformazione o di manomissione diretta e indiretta sino ad un intorno di minimo 50 m dal confine dell'area umida;
 - b. azioni o interventi che possano compromettere le risorse idriche superficiali e sotterranee, in particolare le alterazioni del sistema idraulico ad eccezione delle normali operazioni di manutenzione;
 - c. opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno in un intorno minimo di 25 m.
2. Le zone umide e le aree i canali limitrofi costituiscono ambito di riferimento prioritario per la realizzazione di opere di rinaturalizzazione a compensazione di impatti prodotti da interventi localizzati in altri ambiti del territorio comunale, anche utilizzando i fondi di cui all'articolo 43 comma 2bis della LR 12/2005 e s.m.i.
3. Per la tutela e il consolidamento delle aree umide valgono i seguenti indirizzi:

- a. il comune deve sia servito da impianti di gestione e di trattamento delle acque reflue correttamente dimensionati al numero di abitanti previsti dal PGT e agli insediamenti produttivi autorizzati;
 - b. il Testo Unico sulle Acque (D. Lgs n° 152/99 e successive integrazioni), tra le indicazioni generali riportate nell'Allegato 5, auspica per tutti gli insediamenti con popolazione compresa tra i 50 e i 2.000 abitanti equivalenti, il ricorso a tecnologie di depurazione naturale quali il lagunaggio o la fitodepurazione. Le aree più idonee all'impiego dei processi di fitodepurazione sono quelle agricole, quelle marginali e quelle seminaturali¹;
 - c. costruire lungo la rete dei canali irrigui habitat di elevato interesse naturalistico. Il Piano di settore per la tutela della fauna ittica del Parco del Ticino individua la diversificazione della rete idrica laterale come uno degli interventi strategici per la conservazione e l'incremento della fauna ittica del Parco. Si può in particolare fare riferimento a tre tipologie di intervento:
 - diversificazione morfologica della sezione dei canali, tali da originare piccoli ecosistemi che facilitino la biodiversità floristica e faunistica;
 - sfalci parziali della vegetazione acquatica, per garantire la presenza costante di zone di rifugio e habitat eterogenei;
 - ripristino della vegetazione ripariale (arborea, arbustiva ed erbacea).
4. Gli interventi sulle aree umide devono essere coerenti con obiettivi, prescrizioni e indirizzi contenuti nella scheda dedicata nella Parte IV "Indirizzi di tutela e valorizzazione degli ambienti seminaturali e naturali" del documento del Parco del Ticino *Abaco del territorio del Parco ai fini paesistici*.

art. 28 Coni visuali

1. La tav. PdR 04 individua i coni visuali panoramici soggetti a tutela e collocati lungo itinerari di particolare interesse paesaggistico. E' vietato l'inserimento di manufatti o cartellonistica che determinino intrusione visiva o alterino la visuale del paesaggio. Gli interventi compresi nei coni visuali devono essere valutati con simulazioni e devono contribuire a rafforzare la visuale.
2. La tav. PdR 04 individua i coni visuali a percezione locale verso determinati beni di interesse storico architettonico o naturalistico e a percezione lineare lungo i percorsi. Tutti gli interventi che rientrano nel campo visivo devono contribuire a migliorare la qualità del contesto interessato.

¹ In tali zone è possibile attuare una buona integrazione con le funzioni autodepurative dell'ambiente naturale. La realizzazione di tali impianti costituisce anche un'importante occasione per la riqualificazione e il ripristino di zone umide degradate o per il recupero di aree abbandonate, promuovendo la biodiversità, creando importanti habitat per l'avifauna, e fornendo nuove nicchie ecologiche per la fauna specializzata. La fitodepurazione offre una serie di vantaggi:

- elevata capacità depurativa della parte organica biodegradabile e affinamento complessivo del refluo;
- costi di realizzazione e di gestione contenuti;
- impatto ambientale ridotto: i bacini di fitodepurazione possono costituire parte integrante di un ecosistema.

art. 29 Siepi e filari

1. La tav. PdR 04 riporta le siepi e filari incluse nella tavola 2 del PTCP, che sono sottoposti a tutela in quanto elementi strutturanti del paesaggio e di connessione per la rete ecologica. Gli interventi di trasformazione che incidono su siepi e filari devono prevedere interventi compensativi di pari qualità paesaggistica ed ecologica e per un'estensione areale di almeno tre volte maggiore rispetto a quanto sottratto. Di norma tali interventi compensativi devono essere realizzati nelle aree limitrofe per ricostituire il patrimonio a verde locale. Qualora non sia possibile saranno localizzati in altra zona, in accordo con il Comune, al fine di contribuire agli interventi prioritari per la realizzazione della rete ecologica comunale.
2. Gli interventi su siepi e filari devono essere coerenti con obiettivi, prescrizioni, indirizzi ed elenco delle specie autoctone contenuti nella scheda dedicata nella Parte IV "Indirizzi di tutela e valorizzazione degli ambienti seminaturali e naturali" del documento del Parco del Ticino *Abaco del territorio del Parco ai fini paesistici*.
3. In fase di redazione del Regolamento del Verde allegato al Regolamento edilizio sviluppare un abaco degli interventi in territorio agricolo, da utilizzare anche per la realizzazione di interventi di compensazione naturalistica. Nell'abaco di dovranno sviluppare i seguenti aspetti:
 - a. utilizzare per gli impianti solamente specie autoctone di provenienza locale, con riferimento all'allegato 1 del documento PdS 01 norme di attuazione del Piano dei Servizi;
 - b. realizzare siepi miste di alberi e arbusti;
 - c. utilizzare specie differenti, sia nello strato arboreo sia in quello arbustivo, per creare varietà nelle fioriture e nella produzione di piccoli frutti;
 - d. assegnare, ove possibile, una larghezza di almeno 3 metri per gli elementi lineari;
 - e. potenziare anche lo strato erbaceo ai piedi della siepe, attraverso interventi di semina o perlomeno con una gestione meno intensiva degli sfalci;
 - f. programmare interventi di manutenzione solo nel periodo compreso fra novembre e febbraio per tutelare la nidificazione.

art. 30 Boschi

1. La tav. PdR04 riporta le aree boscate presenti sul territorio comunale integrando quelle individuate dal PTCP. In queste aree si devono promuovere interventi di riqualificazione e di sviluppo delle aree boscate in correlazione con la definizione della Rete Verde e della Rete Ecologica Provinciale. Gli interventi di trasformazione del territorio nelle aree limitrofe ai boschi devono prevedere interventi di mitigazione e fasce ecotonali idonei al consolidamento del margine boschivo e alla tutela delle specie vegetali e della fauna.
2. Per gli interventi finalizzati alla manutenzione ed alla riqualificazione delle aree boschive si rimanda alle norme specifiche, in particolare: D.lgs 34/2018, Regolamento Regionale n.5 del 20 luglio 2007, art. II-15 della Normativa di attuazione del PTCP e artt. 8 e 20 delle Norme tecniche di attuazione del PTC del Parco del Ticino.
3. Consolidare la linea boscata di costa della scarpata morfologica e le piccole frazioni boscate isolate nel contesto agricolo attraverso la realizzazione di ecotoni e fasce tampone, utilizzando standard qualitativi elevati. Un utile riferimento è costituito dai contenuti tecnici previsti dal

PSR 2007-2013 della Regione Lombardia per le Fasce Tampone Boscate (FTB)².

4. Preventivamente alla realizzazione di opere deve essere richiesta autorizzazione forestale in presenza di formazioni vegetali classificabili come bosco ai sensi della LR 31/2008.

art. 31 Cascine

1. I progetti riguardanti le cascine di interesse architettonici individuate alla tav PdR 04 dovranno prevedere il recupero e la conservazione delle stesse anche attraverso l'insediamento di un mix di funzioni di carattere pubblico e privato coerenti con i caratteri degli immobili e con il contesto rurale e paesaggistico in cui sono inseriti.
2. Per il recupero e i cambi di destinazione d'uso negli edifici rurali dismessi si deve fare riferimento alle Norme tecniche di attuazione del PTC e ai regolamenti del Parco del Ticino.
3. Gli interventi sulle cascine devono essere coerenti con le indicazioni contenute nella a Parte II *"Abaco delle tipologie rurali"* del documento del Parco del Ticino *Abaco del territorio del Parco ai fini paesistici*.

art. 32 Aree sottoposte alla normativa del Parco Regionale del Ticino

1. Esternamente al perimetro delle Zone di Iniziativa Comunale IC, prevalgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento – PTC del parco del Ticino.

La tavola PdR02 del PdR individua le seguenti aree sottoposte alla normativa del Parco Regionale del Ticino:

- il Tessuto agricolo e forestale a prevalente interesse paesaggistico - Zone C2 del PTC del Parco del Ticino - art. 8 delle NTA ex D.G.R. 7/5983 del 02.08.2001;
- il Tessuto agricolo di pianura irrigua a preminente vocazione agricola - Zone G2 del PTC del Parco del Ticino - art. 9 delle NTA ex D.G.R. 7/5983 del 02.08.2001;
- il Tessuto agricolo naturalistico parziale botanico-forestale – Zone BF del PTC del Parco del Ticino - art. 6 delle NTA ex D.C.R. 7/919 del 26.11.2003;
- Tessuto agricolo naturalistico parzialmente zoologico-biogenetico – Zone ZB del PTC del Parco del Ticino - all'art. 6 delle NTA ex D.C.R. 7/919 del 26.11.2003.

2. Tutti gli interventi nel Parco dovranno essere coerenti con le prescrizioni e gli indirizzi contenuti

² Le Fasce Tampone Boscate possono essere costituite da due o più filari, realizzate con diverse specie di alberi ed arbusti, avere dimensioni variabili (larghezza minima alla base di 6 metri, larghezza fascia di rispetto lasciata libera da coltivazioni agrarie, 2 metri, lunghezza minima dell'intervento: 100 metri), gli impianti dovranno essere costituiti da uno strato arbustivo e da uno strato di arboreo, alberi ed arbusti possono essere regolarmente alternati tra loro con distanza massima di 3 metri, ogni siepe sarà costituita da almeno quattro specie diverse al fine di mantenere sempre elevata la biodiversità e creare condizioni favorevoli per l'insediamento di una ricca comunità biotica, la composizione dello strato arboreo privilegerà le specie che possiedono capacità di produrre ingenti quantitativi di biomassa legnosa, assenza di patologie che non possano essere controllate attraverso adeguate azioni preventive, facoltà pollonifera a seguito di ceduzione medio-alta.

nel documento del Parco del Ticino denominato *Abaco del territorio del Parco ai fini paesistici*, approvato con delibera di Consiglio di gestione (CdG) n.112 del 07/10/2015 e revisionato con delibera di CdG n.66 del 13.06.2018.

Art 33 Ambiti territoriali paesaggistici

1. Il territorio del comune è compreso nell'unità tipologica di paesaggio del PPR denominata "Paesaggi della pianura irrigua", che il PTCP articola in 4 unità tipologiche di paesaggio. Gropello Cairoli appartiene all'unità tipologica n.3, denominata "Lomellina: Pianura risicola caratterizzata da piccoli centri urbani in un contesto di alto valore naturalistico" che rientra tra le aree della conservazione paesaggistica.
2. In accordo con le indicazioni del PPR e del PTCP il PGT individua 5 ambiti territoriali paesaggistici:
 - a. *Ambito dei paleoalvei del Ticino*. Caratterizzato da viste panoramiche ampie, incorniciate nel ben visibile segno della scarpata morfologica, che sottolineano la morfologia dei paleoalvei. E' presente un articolato sistema di canali irrigui e diverse aree umide nella forma di laghetti ex - cava che arricchiscono i valori naturali e la presenza di avifauna. Molte cascate presentano ancora riconoscibile la morfologia e le caratteristiche edilizie della tradizione rurale. Si estende ad ovest della A7 e a sud della scarpata morfologica.
 - b. *Ambito della Riserva di San Massimo*. Caratterizzato da ampie aree boscate e zone coltivate a riso, con una rilevante biodiversità e la presenza di numerose specie faunistiche. Appartengono a questo ambito anche le aree del Bosco Barbieri e le adiacenti zone coltivate a pioppeto. Nelle parti più settentrionali si aprono ampie viste verso la vallata del Ticino. Si estende ad est della A7 e a valle della scarpata morfologica.
 - c. *Ambito della piana agricola*. Caratterizzato da ampie aree a uso agricolo intensivo, con vegetazione arborea molto ridotta e quasi totale assenza di vegetazione lungo i canali. Sono presenti cascate molto alterate nei corpi edilizi ma molte di esse conservano ancora la struttura morfologica originaria. Un equipaggiamento arboreo un po' più consistente si riscontra nella zona sud-ovest al confine con il Comune di Dorno, dove sono ancora presenti dossi e boschi. Si estende a nord dell'abitato e della Strada provinciale dei Cairoli.
 - d. *Ambito dell'abitare e del produrre*. Si tratta di una fascia delimitata a sud dalle infrastrutture e a nord dalla scarpata morfologica, che comprende l'abitato sviluppatosi lungo la vecchia Provinciale dei Cairoli, compresa la Frazione di Santo Spirito e le aree produttive a est della A7. Comprende anche le aree in parte agricole ad ovest dell'abitato tra la provinciale e la scarpata morfologica.
 - e. *Ambito della scarpata morfologica*. Comprende la stretta striscia di territorio, ampia da qualche decina a qualche centinaia di metri, che si estende per tutto il territorio comunale in direzione da nord-ovest a sud-est. E' in gran parte coperta da vegetazione arborea continua, e costituisce in tale senso, nonostante la sua ridotta dimensione, un importante collegamento faunistico e una significativa presenza paesaggistica, chiaramente visibile anche in lontananza dalla vallata del Ticino. Sono presenti alcuni significativi complessi di risorgive e fontanili che alimentano cavi di rilievo idrobiologico.
3. In questi ambiti territoriali paesaggistici valgono i seguenti indirizzi, che riprendono e integrano quelli delineati nella scheda dell'unità di paesaggio n.3 del PTCP:

- a. Incentivare interventi di recupero e ripristino di fabbricati e insediamenti di origine rurale, soprattutto nella parte della vallata del Ticino dove i complessi cascinali conservano ancora la morfologia dell'impianto e i caratteri dell'edilizia rurale, con riferimento al documento del Parco del Ticino citato al precedente articolo 32 comma 2. Negli interventi di sostituzione o nuova edificazione, soprattutto nella piana agricola a monte della scarpata dove i complessi cascinali sono maggiormente nel tempo stati alterati nei caratteri edilizi, sperimentare nuove tipologie costruttive per gli impianti al servizio dell'agricoltura (serre, silos, stalle, allevamenti) affinché rispondano a criteri di buon inserimento nell'ambiente e nel paesaggio (si applica principalmente agli ambiti di cui ai punti a, b, c del comma 2).
 - b. Ricostituire stazioni di sosta e percorsi ecologici per la fauna di pianura e l'avifauna stanziale e di passo, con riferimento alle indicazioni contenute nello schema direttore della rete ecologica comunale (REC) di cui alla tav PdS 03 del PGT e all'art. 7 delle norme di attuazione (si applica a tutti gli ambiti del comma 2, per la parte di competenza secondo la REC).
 - c. Promuovere progetti di recupero del centro storico e dell'abitato con particolare riferimento agli assi di penetrazione e attraversamento urbano lungo la direttrice dei Cairoli. Separare la funzione abitativa da quella produttiva quando esista il rischio di impatti di quest'ultima sulle funzioni abitative. Nella Frazione di Santo Spirito creare condizioni di maggiore sicurezza ed equilibrio nel rapporto tra la Strada provinciale dei Cairoli e gli insediamenti produttivi e commerciali che nel tempo sono cresciuti in modo disordinato lungo il tracciato. Rafforzare la vegetazione che crea fasce di filtro e di transizione tra l'abitato e la scarpata morfologica e limitare l'altezza dei volumi edilizi al fine di non alterare la percezione della scarpata dalla vallata del Ticino (si applica principalmente agli ambiti di cui al punto d. del comma 2).
 - d. Promozione di progetti, di concerto con l'Ente Parco, per la creazione di ambiti di connessione ecologica, con fasce tampone lungo i canali e rafforzamento delle macchie boscate esistenti. Evitare di creare situazioni di ulteriore frammentazione ed equipaggiare i sottopassi esistenti della A7 e della Strada Provinciale dei Cairoli alla deframmentazione causata dalla viabilità. Valorizzare la scarpata morfologica come elemento di transizione tra l'abitato e le aree naturali della vallata del Ticino (si applica principalmente agli ambiti di cui ai punti a, b, c, e del comma 2).
 - e. Promozione di percorsi di fruizione turistica e valorizzazione dei tracciati poderali di interesse paesaggistico e storico individuati dalla tav PdR 02. Arricchire i tracciati con cartellonistica informativa e attrezzature che permettano di diffondere la conoscenza dei caratteri e valori del territorio rurale, degli ambienti naturali e del ricco patrimonio di biodiversità (si applica principalmente agli ambiti di cui ai punti a, b del comma 2).
 - f. Sostegno alla pioppicoltura, esercitata con pratiche gestionali sostenibili, come modalità per consolidare il paesaggio della vallata del Ticino e per rafforzare i collegamenti ecologici (si applica principalmente agli ambiti di cui ai punti a, b del comma 2). Per la conservazione della biodiversità si applicano i seguenti indirizzi:
 - consentire l'ericatura nei pioppeti solo nei mesi di marzo e agosto;
 - lasciare ogni 5 filari di pioppo una striscia di circa 5 metri di larghezza non arata e non erpicata;
 - evitare interventi di taglio degli alberi durante la stagione di nidificazione (marzo – agosto).
4. Per gli aspetti naturali si applicano i seguenti indirizzi, da sviluppare con progetti comunali in accordo con il Parco del Ticino:

- a. ricostituire stazioni di sosta e percorsi ecologici per la fauna di pianura e l'avifauna stanziale e di passo, come specificato al comma 3 lettera b.;
 - b. rafforzare la vegetazione che crea fasce di filtro e di transizione tra l'abitato e la scarpata morfologica, come specificato all'articolo 30 comma 3;
 - c. creare connessione ecologica, con fasce tampone lungo i canali e rafforzare le macchie boscate esistenti;
 - d. evitare di creare situazioni di ulteriore frammentazione;
 - e. equipaggiare i sottopassi esistenti della A7 e della Strada Provinciale dei Cairoli per intervenire sulla frammentazione causata dalla viabilità;
 - f. valorizzare la scarpata morfologica come elemento di transizione tra l'abitato e le aree naturali della vallata del Ticino;
 - g. supportare la pioppicoltura esercitata con pratiche gestionali sostenibili, come da indicazioni del comma 3 lettera f.
5. Tenendo conto che l'unità di paesaggio n.3 rientra tra le unità della conservazione paesaggistica, in sede di attuazione i progetti non devono alterare i caratteri paesaggistici dell'ambito territoriale paesaggistico di appartenenza. In sede di redazione del Regolamento edilizio è previsto specifico allegato che determina in maggiore dettaglio le indicazioni del comma 3 per i diversi ambiti territoriali paesaggistici e i compiti di vigilanza sulla loro applicazione da parte della Commissione comunale del Paesaggio.
5. Le opere a verde da realizzare negli ambiti territoriali paesaggistici devono essere coerenti con obiettivi, prescrizioni e indirizzi contenuti nella scheda dedicata alle opere a verde nella Parte IV "Indirizzi di tutela e valorizzazione degli ambienti seminaturali e naturali" del documento del Parco del Ticino *Abaco del territorio del Parco ai fini paesistici*.

art. 34 Classi di sensibilità paesaggistica

1. Il territorio comunale è suddiviso in 5 classi di sensibilità paesaggistica nelle quali valgono indirizzi e disposizioni di cui ai commi che seguono.
2. Classe di sensibilità 1 molto bassa. Comprende gli ambiti del territorio urbanizzato con prevalente vocazione produttiva, terziaria commerciale dove non sono presenti elementi di valore paesaggistico o storico naturale di grande rilievo.
 - a. In ogni caso in questi ambiti si deve porre particolare attenzione prevedendo interventi di inserimento o potenziamento del verde esistente e si deve curare il rapporto con limitrofi ambiti naturali, agricolo e di interesse paesaggistico, appartenenti alle classi di sensibilità più elevate.
 - b. Anche questi ambiti devono dare il proprio contributo ai fini dell'estensione delle reti ecologiche, direttamente all'interno dell'ambito oppure mediante interventi compensativi in altri ambiti di classe più elevata.
3. Classe di sensibilità 2 bassa. Comprende gli ambiti del territorio urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale dove non sono presenti particolari valori ambientali o paesaggistici.
 - a. Per le parti del margine urbano a contatto con le aree agricole o con le aree naturali dal lato nord prossime alla scarpata morfologica si devono prevedere interventi che migliorino

- il margine nella sua funzione di transizione tra aree verdi interne ed esterne all'abitato.
- b. Si deve curare negli aspetti architettonici il fronte verso la strada o introdurre elementi di mascheramento, preferibilmente con vegetazione, per gli elementi esistenti non mitigabili.
 - c. Si deve evitare la realizzazione di edifici per box o depositi che non siano integrati con l'edificio di abitazione principale.
 - d. Le strade dove esista lo spazio devono essere potenziate con vegetazione al fine di migliorarne la funzione ecologica.
4. Classe di sensibilità 3 media. Comprende gli ambiti della pianura irrigua a monte della scarpata morfologica, caratterizzata da un'agricoltura intensiva, da un ricco sistema di canali irrigui, da uno scarso equipaggiamento di verde, e da complessi cascinali in generale molto rimaneggiati nelle strutture edilizie ma che in generale conservano ancora l'antica organizzazione morfologica e in qualche caso anche alcune testimonianze edilizie della tradizione rurale.
- a. Gli scarsi elementi di interesse naturalistico (aree reliquate boscate, vegetazione ripariale) devono essere tra loro collegate mediante interventi a verde, preferenzialmente seguendo le rive dei canali, andando gradualmente a costituire i corridoi di collegamento della rete ecologica definiti dalla rete ecologica del PTCP e riportati nella tav....
 - b. L'organizzazione morfologica tradizionale dei complessi cascinali va mantenuta. In occasione di interventi di sostituzione di edifici o tettoie esistenti in contrasto con il paesaggio le nuove edificazioni vanno realizzate utilizzando materiali coerenti con quelli utilizzati negli edifici rurali tradizionali ancora esistenti.
 - c. Gli itinerari ciclopedonali a carattere fruitivo andranno organizzati in modo da seguire i percorsi storici o i principali canali, a partire dal Canale Cavour.
5. Classe di sensibilità 4 elevata. Comprende gli ambiti della vallata del Ticino dove sono presenti diversi elementi di pregio paesaggistico e ambientale e dove si presenta ancora sostanzialmente integra la matrice agricola e naturalistica che connette tali elementi tra di loro.
- a. Tutti gli interventi devono essere volti a tutelare e rafforzare i caratteri paesaggistici delle zone di paleovalle del Ticino, e le viste panoramiche che si aprono lungo le strade e i tracciati poderali.
 - b. Itinerari ciclopedonali a carattere fruitivo e conoscitivo del paesaggio e degli aspetti naturali, accessibili dall'abitato, vengono organizzati lungo i tracciati poderali di interesse paesaggistico individuati nella tav PdR 02. Si deve in ogni caso evitare che la fruizione dei luoghi arrechi disturbo alla fauna. A tale fine vengono organizzate lungo gli itinerari postazioni per l'osservazione della fauna con accesso controllato.
 - c. Vanno mantenuti e restaurati i complessi cascinali i quali presentano in queste zone ancora integra o poco rimaneggiata l'organizzazione morfologica e la maggiore parte delle componenti edilizie.
 - d. Va mantenuto, o recuperato dove ancora possibile, il rapporto tra i complessi cascinali e i canali, restaurando i manufatti idraulici e le strutture delle ruote dei mulini.
6. Classe di sensibilità 5 molto elevata. Comprendono tutti gli elementi emergenti per il pregio ambientale, paesaggistico o storico architettonico. Comprendono il centro storico con i suoi beni vincolati e tutelati, le aree naturalistiche che fanno parte di Rete Natura 2.000, i boschi, le aree umide, i laghetti, e i fontanili.
- a. Prevale per tutti questi elementi il principio di tutela assoluta e rafforzamento dei valori che li contraddistinguono. Per gli elementi naturali si deve prevedere la manutenzione della vegetazione esistente e il rafforzamento con nuovi e ampi inserimenti. Per il centro storico

tutti gli interventi devono contribuire a rafforzare il contesto entro cui gli edifici vincolati e tutelati si collocano e a mantenere o ricostituire la tradizionale organizzazione a corti urbane rurali.

- b. Il centro storico va tutelato e rafforzato nei suoi caratteri e reso riconoscibile anche nella prospettiva di una significativa valorizzazione del tracciato della Via Francigena a seguito delle iniziative regionali in corso.
- c. La riqualificazione del centro e dei suoi edifici emergenti richiede anche una accurata rivisitazione degli spazi delle strade principali, mettendo in adeguata sicurezza l'uso promiscuo veicolare, pedonale e ciclabile, e creando una rete di percorsi che colleghi tra loro i principali servizi pubblici.
- d. Vanno conservate e rafforzate le aree agricole tradizionali, tra le quali le risaie, che caratterizzano il paesaggio, contribuiscono a consolidare gli aspetti ecologici delle aree naturali, e costituiscono aree filtro rispetto agli altri contesti territoriali, più urbanizzati o sottoposti ad agricoltura intensiva.
- e. Gli itinerari ciclopedonali a carattere fruitivo e conoscitivo del paesaggio e degli aspetti naturali, accessibili dall'abitato, devono essere organizzati in modo da controllarne gli accessi e da minimizzare il disturbo della fauna esistente. Si deve evitare il transito nelle faunistiche più sensibili, eventualmente organizzando osservatori faunistici nascosti e ad adeguata distanza.

art. 35 Ambiti non soggetti a trasformazione

1. Comprendono le aree inserite nella classe di fattibilità 4. In questi ambiti l'edificazione è vietata. Per indicazioni su limitazioni e attività ammesse fare riferimento al punto 2.4 della normativa dello Studio geologico allegato al PGT.
2. Per le aree umide e palustri in classe di fattibilità 4 valgono anche come riferimento le indicazioni contenute al punto 3.8 della normativa dello Studio geologico allegato al PGT.

CAPO VI – DISPOSIZIONI VINCOLISTICHE

art. 36 Zone di rispetto dei pozzi idropotabili

1. Relativamente ai pozzi idrici destinati al consumo umano, individuati con apposita simbologia negli elaborati grafici del PdR, sono individuate nella tav. PdR04 ai sensi dell'articolo 94 del D.lgs 152/2006 e s.m.i.:
 - le zone di tutela assoluta, aventi un'estensione di 10 metri di raggio sono protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio;
 - le zone di rispetto, esterne a quelle di tutela assoluta e di ampiezza 200 m di raggio sono sottoposte a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare.

Per le indicazioni sulle limitazioni all'interno delle fasce si rinvia al punto 3.1 delle norme dello studio geologico allegato al PGT.

art. 37 Limite di rispetto cimiteriale

1. Gli ambiti di rispetto cimiteriale sono individuati con apposita simbologia negli elaborati grafici del PGT, in riferimento alle deliberazioni consiliari ed alle conseguenti autorizzazioni dell'A.S.L. (oggi ATS) in modifica alle prescrizioni del Regio Decreto n. 1265/1934.
2. All'interno di tali ambiti sono vietati: la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati. Per gli edifici preesistenti sono ammessi gli interventi M1 Manutenzione Ordinaria, M2 Manutenzione Straordinaria, M4 Risanamento Conservativo, M5 Ristrutturazione Edilizia funzionali all'utilizzo dell'edificio, tra cui l'ampliamento della SL nella percentuale massima del 10% per la realizzazione di spazi per adeguamenti igienici e tecnologici.
3. Per ragioni di interesse pubblico nell'ambito di rispetto cimiteriale possono essere realizzate piste ciclabili, parcheggi pubblici, cabine di trasformazione elettrica, attrezzature tecnologiche.

art. 38 Limite di rispetto del depuratore

1. L'ambito di rispetto dell'impianto di depurazione è individuato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PGT, in conformità al punto 1.2, Allegato 4, della "Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 4 febbraio 1977, e successive modificazioni ed integrazioni.
2. All'interno di tale ambito sono vietati: la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati; gli interventi su edifici preesistenti che comportino variazione di volume o di SL, ad esclusione dei volumi tecnici dovuti alla necessità di adeguamenti igienici e tecnologici.
3. Per ragioni di interesse pubblico nell'ambito di rispetto del depuratore consortile possono essere realizzati: strade, piste ciclabili, parcheggi pubblici, cabine di trasformazione elettrica, attrezzature tecnologiche; per ragioni di sicurezza è inoltre consentita la realizzazione di recinzioni a giorno.

art. 39 Localizzazione e aree di tutela per gli impianti di telefonia mobile

1. Agli impianti in sede fissa e mobile esistenti alla data di approvazione del PGT si applicano le disposizioni su localizzazione e installazione degli impianti, e individuazione di aree di particolare tutela contenute nella normativa della Regione Lombardia DGR VII/7351 del 11/12/2001.
2. Il verbale n.146 del 19.09.2000 del Consiglio di Amministrazione del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino "*Definizione di criteri per l'installazione di antenne per telefonia cellulare e similari*" indica come prioritaria la localizzazione delle antenne all'interno delle zone IC, in considerazione del loro elevato impatto paesaggistico. Le proposte di localizzazione nelle zone C2, G1, G2 possono essere prese in considerazione solo a seguito della previsione di idonee opere di mitigazione e compensazione.
3. Ai sensi dell'articolo 98-bis della LR 12/2005 e s.m.i. il Comune individua con apposito

regolamento gli ambiti territoriali nei quali è ammessa la localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa e definiscono la disciplina urbanistica cui è in ogni caso subordinato il loro insediamento, con particolare riferimento alla disponibilità di aree per parcheggi, nonché alla compatibilità con le altre funzioni urbane e con la viabilità di accesso. Il regolamento costituisce allegato al PGT.

4. Nelle more delle determinazioni di cui al comma 1 non è consentita l'apertura di nuovi centri di telefonia in sede fissa, né la rilocalizzazione di centri preesistenti.

art. 40 Limite di rispetto del gasdotto

1. La fascia di rispetto del tracciato interrato del gasdotto è individuata con apposita simbologia negli elaborati grafici del PGT. L'ampiezza della fascia varia tra 11,50 e 17,00 m da entrambe i lati in funzione della pressione di esercizio, sulla base di quanto stabilito dai DM 24.11.1984 e DM 17.04.2008.
2. Ogni autorizzazione, concessione o nulla osta è soggetto al rispetto della normativa tecnica citata al comma 1. In particolare per la localizzazione di nuovi edifici si devono tenere conto le indicazioni di distanza di cui all'art 2.4.3 del D.M. 24.11.1984 "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità superiore a 0,8".

art. 41 Limite di rispetto degli oleodotti

3. La fascia di rispetto del tracciato interrato degli oleodotti è individuata con apposita simbologia nella tav. Pdr04.
4. Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche consentite dovranno in ogni caso rispettare le distanze minime secondo le servitù definite dall'ente gestore con i proprietari delle aree. Le fasce di rispetto indicate nella tav. PdR 04 sono indicative e dovranno essere dettagliate in fase progettuale.

art. 42 Fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione

1. I tracciati degli elettrodotti di alta tensione esistenti ed in progetto ricadenti nel territorio comunale sono individuati con apposita simbologia nella tav. PdR04.
2. Per la determinazione delle fasce di rispetto si dovrà fare riferimento all'obiettivo di qualità di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti" ed alla portata di corrente in servizio normale dell'elettrodotto, come definita dalla norma CEI 11-60, che deve essere dichiarata dal gestore al Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio, per gli elettrodotti con tensione superiore a 150 kV, e alle regioni, per gli elettrodotti con tensione non superiore a 150 kV. I gestori provvedono a comunicare i dati per il calcolo e

l'ampiezza delle fasce di rispetto ai fini delle verifiche delle autorità competenti.

3. Le fasce di rispetto riportate graficamente nella tav. PdR 04 sono indicative e dovranno essere dettagliate sulla base della metodologia di calcolo prevista al D.M. 29/5/2008 del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, senza che questo comporti variante al PGT.

art. 43 Fasce di rispetto della viabilità

1. Le fasce di rispetto della viabilità vengono definite dagli artt. 16, 17 e 18 del Decreto Legislativo 20.4.1992, n° 285 e dagli artt. 26, 27 e 28 del Decreto Presidente della Repubblica 16.12.1992, n° 495 e successive modificazioni.

Le fasce di rispetto, come definite all'articolo 3 comma 1 punto 22 del D.lgs 285/1992 e smi, sono strisce di terreno, esterne al confine stradale, sulle quali esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

L'ampiezza delle fasce di rispetto è calcolata a partire dal confine stradale, che secondo la definizione di cui all'articolo 3 comma 1 punto 10 del D.lgs 285/1992 e smi è il 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. Sul territorio comunale sono presenti strade di categoria A, C, F secondo la classificazione del Codice della Strada (D.lgs 285/1992 e smi), come indicate nella tav PdR 04:

- a. la fascia di rispetto delle strade di tipo A è ampia 60 m fuori dalla delimitazione del centro abitato, e 30 m all'interno;
- b. la fascia di rispetto delle strade di tipo B è ampia 30 m fuori dalla delimitazione del centro abitato, e 10 m all'interno;
- c. la fascia di rispetto delle strade di tipo F è ampia 20 m fuori dalla delimitazione del centro abitato (10 m per le strade vicinali).

Dettagli su vincoli e limitazioni sono contenuti nell'articolo 16 del D.lgs 285/1992 e nell'articolo 26 del DPR 495/1992.

2. La superficie compresa nella fascia può essere computata ai fini del calcolo degli indici edificatori, fermo restando il vincolo di inedificabilità esistente in tale fascia, e l'obbligo quindi di realizzare in ogni caso i volumi edificabili all'esterno della fascia.
3. Gli interventi sugli edifici esistenti all'interno delle fasce sono regolati dalla vigente normativa di riferimento. Eventuali deroghe devono essere preventivamente sottoposte al nulla osta dell'ente gestore dell'infrastruttura.
4. Per le aree dell'autostrada Broni-Mortara e le relative fasce di rispetto vige il vincolo di salvaguardia ai sensi del comma 4 dell'articolo 19 della LR 9/2001.
5. All'interno del centro abitato i nuovi accessi da lottizzazioni verso la viabilità principale devono, in tutti i casi ove sia tecnicamente fattibile, essere indirizzati verso le intersezioni esistenti convenientemente adeguate.

6. “Ai sensi dell’art.8 del DPR 30 marzo 2004 n.142, gli interventi di risanamento acustico per il rispetto dei limiti di legge sull’inquinamento acustico sono a carico del titolare della concessione edilizia o permesso di costruire per le strade esistenti. Sono altresì a carico del suddetto titolare qualora concessione o permesso siano stati rilasciati” dopo l’approvazione del progetto definitivo di una nuova infrastruttura stradale, o modifica di strada esistente, per la parte eccedente l’intervento di mitigazione previsto a salvaguardia di eventuali aree territoriali edificabili”.

art. 44 Fasce di rispetto della ferrovia

1. Le fasce di rispetto degli impianti ferroviari sono individuate graficamente nella tav. PdR 04 e si estendono da entrambe i lati fino ad una distanza di 30 metri dal binario, secondo quanto previsto dall’articolo 49 del D.P.R. 753/1980.
2. All’interno delle fasce è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie. Eccezioni sono ammesse solo in particolari condizioni, comunque soggette ad autorizzazione dell’ente competente per la gestione della ferrovia, ai sensi dell’articolo 60 del D.P.R. 753/1980. Le proprietà incluse o limitrofe alle fasce di rispetto sono in ogni caso soggette alle indicazioni contenute nel D.P.R. 753/1980 in merito a recinzioni, vegetazione, e altre prescrizioni volte a garantire la sicurezza dell’esercizio ferroviario. Alcune indicazioni si estendono a distanze anche superiori a 30 metri.
3. L’articolo 8 della L 447/1995 indica i casi in cui trasformazioni o cambi d’uso limitrofi alla ferrovia debbano essere soggetti a preventiva valutazione del clima acustico.
4. Le procedure per gli accertamenti urbanistici e per le intese riguardanti i progetti delle nuove opere ferroviarie sono soggette a quanto previsto dall’articolo 25 della L 210/1985.

art. 45 Fasce di rispetto dei fontanili

1. Per i fontanili attivi viene definita una fascia non inferiore a 50 m misurati dall’orlo della testa e non inferiore a 10 m dalle sponde dei primi 200 m dell’asta. In tale fascia è vietata ogni opera di trasformazione.
2. I fontanili attivi sono sottoposti a tutela ai sensi dell’art 21 comma 7 del Piano Paesaggistico Regionale e si applicano le prescrizioni dell’art II-23 del PTCP, in particolare:
 - E’ vietata l’immissione nelle teste e nelle aste di:
 - a. reflui di qualsiasi entità ed origine, compresi quelli occasionalmente veicolabili da sfioratori di reti di fognatura e collettamento;
 - b. canalizzazioni provenienti da altri sistemi naturali o artificiali;
 - c. drenaggi o colature di terreni agricoli ove si utilizzino fertilizzanti ed ammendanti di qualsiasi natura, pesticidi o fitofarmaci o che comunque non siano interessati da una copertura vegetale permanente.
 - Entro una fascia minima di 10 m dal limite della incisione morfologica della testa e lungo l’asta del fontanile deve essere mantenuta la vegetazione spontanea ed eventualmente

può essere riqualificata con vegetazione autoctona; in questa fascia possono essere realizzati esclusivamente percorsi pedonali nel massimo rispetto delle caratteristiche ecosistemiche dei siti.

- Fermo restando quanto prescritto al comma 1, nei fontanili sono da ritenersi incompatibili i seguenti interventi ed attività:
 - a. opere che alterino l'assetto idraulico, con particolare riferimento alle strutture trasversali, fisse o mobili, che possano determinare incrementi anche temporanei del tirante idrico, diminuzione della velocità di corrente, aumento della sedimentazione o fenomeni anche modesti di rigurgito delle acque;
 - b. manutenzioni idrauliche, comprese quelle di sfalcio delle macrofite sommerse ed emergenti, che possano determinare l'allargamento e l'appiattimento delle sezioni trasversali ovvero l'innalzamento della quota di massima incisione dell'alveo.
- 3. I fontanili rientrano tra i beni di rilevante interesse naturalistico (BN), di cui all'articolo 6.2 delle norme di attuazione del PTC del Parco del Ticino, costituiti da singoli elementi (alberi, massi erratici, sorgenti, filari, ecc.) o piccole superfici (fontanili, zone umide, piccoli dossi, ecc.) di eccezionale valore naturalistico, paesaggistico e scientifico. Le aree con presenza di fontanili, intesi come emergenze naturali della falda freatica sul piano di campagna, per un intorno con raggio di almeno 200 m dalla testa del fontanile, rientrano nell'elenco delle Aree a tutela geologica e idrogeologica (punto 16.5.1 delle norme di attuazione del PTC del Parco del Ticino); gli interventi in tali aree sono subordinati al parere del Parco del Ticino, previa valutazione della relazione geologico-geotecnica e/o idraulica da allegare obbligatoriamente alla richiesta di autorizzazione da parte del proponente (punto 16.5.2 delle norme di attuazione del PTC del Parco del Ticino). La relazione dovrà recepire le risultanze dello studio geologico allegato al PGT.
- 4. Gli interventi di manutenzione e valorizzazione dei fontanili devono essere coerenti con gli obiettivi, le prescrizioni e gli indirizzi contenuti nella scheda appositamente dedicata ai fontanili nella Parte IV *"Indirizzi di tutela e valorizzazione degli ambienti seminaturali e naturali"* del documento del Parco del Ticino *Abaco del territorio del Parco ai fini paesistici*.
- 5. Il Regolamento del Verde allegato al Regolamento edilizio dovrà includere un elenco di buone pratiche per la manutenzione costante nel tempo e la gestione dei fontanili al fine di contribuire alla conservazione degli ecosistemi e di evitare l'occlusione della sorgente. Particolare attenzione dovrà essere dedicata ad operazioni come lo spurgo e il taglio delle erbe, per le quali valgono le seguenti indicazioni:
 - a. lo spurgo, ovvero la rimozione del materiale minerale ed organico che si accumula sul fondo, deve essere svolto fra settembre e febbraio;
 - b. durante le manovre dei mezzi meccanici si devono accuratamente evitare danni alle sponde;
 - c. il materiale rimosso deve essere deposto sul bordo o sull'area di contorno;
 - d. la rimozione delle erbe, almeno per i primi 100 metri dell'asta, non deve essere svolta con frese, che vadano a modificare il fondale;
 - e. il taglio delle erbe deve essere svolto fra settembre e febbraio;
 - f. le operazioni di spurgo e di sfalcio devono essere eseguite con criteri di sfasatura in senso spaziale e temporale;
 - g. l'altezza del taglio della vegetazione va sempre regolato in modo da evitare lo scorticamento del suolo;

- h. gli interventi non devono essere effettuati su uno stesso fontanile per due anni consecutivi;
- i. gli esemplari arborei e arbustivi abbattuti non possono superare il 30%; rimuovere prioritariamente gli esemplari arborei instabili, sia sani che deperienti o morti; dopodiché, possono essere abbattuti anche altri esemplari che non sono da considerarsi pericolosi per la loro precaria stabilità, ma che possono costituire un ostacolo al regolare deflusso idrico;
- j. per quanto riguarda la composizione specifica, prioritariamente devono essere rilasciati gli esemplari appartenenti alle specie autoctone presenti (Querce, Aceri, Olmi, Salici, Ontani) e il taglio deve interessare maggiormente gli esemplari di specie alloctone;
- k. intervenire quando necessario consolidando le sponde al fine di evitare crolli;
- l. in presenza di specie acquatiche rare è necessario spostare la maggior parte degli esemplari erbacei di pregio in tratti idonei, nonché lasciarli intatti in altri.

art. 46 Fasce di rispetto del reticolo idrico minore

1. Il reticolo idrico minore di competenza del Comune è costituito dal Cavo del depuratore Gropello, individuato alla tav PdR 04 e ad esso si applica da entrambe i lati una fascia di rispetto di 10 metri a partire dall'estremità dell'alveo inciso, ai sensi del R.D. 523/1904.
2. Per le indicazioni, limitazioni e attività consentite all'interno della fascia di rispetto si deve fare riferimento al punto 3.3 delle norme geologiche di piano di cui allo Studio geologico e al Documento di Polizia Idraulica, entrambe allegati del PGT.
3. Ai canali di bonifica di cui all'Allegato C della D.G.R. X/7581 del 2017 e a tutti quelli gestiti dall'Associazione irrigua Est Sesia si applicano i vincoli del Regolamento Regionale n. 3/2010.
4. I canali presenti nel territorio comunale e le relative proprietà responsabili della gestione sono individuati nello Studio sul reticolo idrico minore facente parte del Documento di Polizia Idraulica allegato al PGT.
5. Ricostituire la fascia di vegetazione lungo i canali irrigui, con il coinvolgimento degli agricoltori e dei gestori dei canali, attraverso le azioni di seguito elencate:
 - a. inserimento di impianti arborei ed arbustivi per consolidare il terreno superficiale delle sponde e diversificare l'habitat ripario, fornendo copertura e utili rifugi per la fauna ittica;
 - b. ricostruzione della fascia vegetata ripariale, di norma assente;
 - c. sfalci parziali della vegetazione acquatica, in sostituzione di fresature del fondo, con lo scopo di conservare le macrofite in parti di alveo;
 - d. regolazione dell'altezza dei tagli, in modo da evitare lo scorticamento del suolo;
 - e. regolamentazione degli interventi di abbattimento della vegetazione arborea ed arbustiva, così da costruire una buona struttura ed una buona ricchezza specifica;
 - f. mantenimento di eventuali aree a ristagno idrico temporaneo evitando lo spianamento durante la fase di esercizio delle macchine operatrici;
 - g. risezionamento dei canali irrigui per creare microhabitat diversificati;
 - h. tutela delle popolazioni floristiche di pregio presenti lungo il corso d'acqua.

art. 47 Stabilimenti a rischio di incidente rilevante

1. Nella tav. PdR 04 sono riportate le fasce di salvaguardia per lo stabilimento a rischio di incidente rilevante della ditta farmaceutica Farmabios SpA.
2. Il documento “Pianificazione urbanistica e territoriale in prossimità degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante” approvato con deliberazione di C.C. n.39 del 24.11.2006 definisce tre fasce di salvaguardia dove sono ammessi gli usi di seguito elencati:
 - categoria D:
 - aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l’indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1 e 0,5 m³/m²;
 - luoghi soggetti ad affollamento rilevante, con frequentazione al massimo mensile, ad esempio: fiere, mercatini o altri eventi periodici, cimiteri, ecc.;
 - autostrade e tangenziale in presenza di sistemi di allertamento e deviazione del traffico in caso di incidente;
 - strade statali ad alto transito veicolare.
 - categoria E:
 - aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l’indice fondiario di edificazione sia inferiore a 0,5 m³/m²;
 - insediamenti industriali, artigianali, agricoli e zootecnici, aree tecnico produttive.
 - categoria F:
 - Area entro i confini dello stabilimento;
 - area limitrofa allo stabilimento, entro la quale non saranno presenti manufatti o strutture in cui sia prevista l’ordinaria presenza di gruppi di persone.
3. Ai sensi dell’elenco di cui all’articolo IV-19 comma 1 del PTCP vengono individuati i seguenti elementi ambientali e territoriali vulnerabili:
 - Casello autostradale e tracciato A7
 - Strada provinciale dei Cairoli
 - Piano attuativo in itinere a sud di Via Pavia
 - Edifici abitativi ad uso residenziale lungo Via Olivelli
 - Aree boscate e ambienti naturali della scarpata morfologicaIl documento ERIR che viene redatto dal Comune ad ogni variazione del PGT o comunque ogni 5 anni, ai sensi dell’articolo 22 comma 7 del D.lgs 105/2015, contiene le indicazioni su regolazioni e limitazioni d’uso per gli elementi elencati al presente comma.
4. Ai sensi dell’articolo IV-19 comma 3 della normativa di attuazione del PTCP aggiorna annualmente l’elenco di cui al comma precedente e ne trasmette informazione agli uffici della Provincia che provvede ad aggiornare le proprie banche dati territoriali.
5. Entro sei mesi dall’approvazione del PGT dovrà essere prodotto lo studio ERIR secondo le linee guida di cui alla DGR IX/3753 del 11/07/2012, che costituirà parte integrante degli elaborati del PGT.
6. Ai fini della risoluzione di eventuali conflitti tra gli usi consentiti nelle fasce di rispetto di cui al comma 1 e nelle fasce di rispetto stradale di cui al d.lgs 285/1992, Codice della Strada, viene convocata apposita conferenza dei servizi ai sensi dell’articolo 97 della LR 12/2005.

art. 48 Disciplina dell'attività di spargimento fanghi in agricoltura

1. E' vietata l'utilizzazione dei fanghi sui terreni agricoli gravati da vincoli di tutela assoluta e comunque nei casi in cui ricorrono le condizioni previste dal D.Lgs. 99/1992 e s.m.i.
2. I vincoli fisici normativi ai fini dell'impiego dei rifiuti nella pratica agronomica che determinano aree di tutela assoluta sono:
 - bacini idrici;
 - fascia di rispetto dai corsi d'acqua principali;
 - fascia di rispetto dai pozzi acquedottistici di 200 mt.;
 - boschi naturali;
 - zone speciali di conservazione (ZSC);
 - zone a protezione speciale (ZPS);
 - aree disciplinate dal Piano Cave Provinciale / Ambito Territoriale Estrattivo (ATE);
 - ex Piano Cave provinciale / Ripristino laghetto;
 - ex Piano Cave provinciale / Ripristino a parco;
 - Tessuto Urbano Consolidato (TUC);
 - aree vulnerabili;
 - fascia B del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI);
 - connessioni ecologiche definite dalla REP;
 - zone di protezione assoluta del PTC del Parco del Ticino:
 - zone naturalistiche integrali;
 - zone naturalistiche orientate;
 - zone naturalistiche di interesse botanico forestale;
 - aree di rispetto delle zone naturalistiche perifluviali;
 - zone agricole e forestali a interesse faunistico.
3. Ai fini dell'impiego dei rifiuti nella pratica agronomica nei limiti dei 500 m dalle aree protette Zone Speciali di conservazione (ZSC) o nelle Zone di Protezione speciale (ZPS), è richiesta la preventiva Valutazione di Incidenza (VIC).
4. E' ammessa l'attività di spargimento di fanghi e reflui secondo i limiti indicati nella tav. PdR04 rispettando le disposizioni regolamentarie igienico-sanitarie in vigore e con le seguenti modalità:
 - limite di 500 m dal Tessuto Urbano Consolidato (TUC)
 - limite di 100 m dai nuclei cascinali sparsi.
5. Il presente articolo normativo è operativo fino a quando lo spargimento di fanghi è concesso per legge.

art. 49 Siti di interesse archeologico

1. Si tratta degli ambiti situati in prevalenza nei pressi del terrazzo alluvionale a nord del capoluogo, nell'intorno della località Santo Spirito e nelle adiacenze di Cascina San Massimo, ove il PTCP indica la presenza di areali "di rischio" e "di ritrovamento", perciò, in un caso, potenzialmente e, nell'altro, concretamente interessati dal rinvenimento di testimonianze

archeologiche, ancorché non direttamente coinvolti da regolari campagne di scavo.

2. In tali aree, fino all'entrata in vigore di specifici piani di settore da parte della Provincia d'intesa con la competente Soprintendenza, ogni attività di trasformazione urbanistica, o che comporti escavazione - anche a carattere agricolo - di profondità superiore a cm. 50, deve essere autorizzata dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici.
3. Non sono soggette a limitazioni per effetto del presente articolo, anche in assenza dei piani di settore di cui al precedente comma, le seguenti attività:
 - a. interventi direttamente connessi alle attività di studio e di ricerca sui siti, da parte degli Enti e degli Istituti scientifici autorizzati;
 - b. interventi di manutenzione e di risanamento conservativo delle infrastrutture e/o del patrimonio edilizio esistente;
 - c. l'ordinaria utilizzazione agricola dei suoli secondo gli ordinamenti colturali in atto.

CAPO VII – DISCIPLINA COMMERCIALE

art. 50 Le tipologie distributive previste nel territorio comunale

1. Gli esercizi commerciali sono classificati, in relazione alle superfici di vendita, con riferimento alle definizioni di cui all'art. 4 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 «Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della L. 15 marzo 1997 n. 59» e successive disposizioni regionali.

Viene definita quale superficie di vendita di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).

L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.
2. La tipologia "esercizi di vicinato e pubblici servizi" (uso U4/1 dell'art. 6) per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare ha superficie di vendita non superiore a 150 m².
3. La tipologia "medie strutture di vendita" (uso U4/2 dell'art. 6) per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare ha superficie di vendita compresa tra 151 e 1.500 m². Nel Tessuto Urbano Consolidato la massima superficie di vendita è ridotta a 1.000 m², secondo la disposizione dell'art. IV-22 comma 3 della normativa di attuazione del PTCP.
4. Le tipologie "grandi strutture di vendita" e "strutture di vendita organizzate in forma unitaria" non sono previste su tutto il territorio comunale.

art. 51 Modalità attuative

1. L'insediamento di esercizi di vicinato e di pubblici esercizi è previsto e ammesso in tutto il Tessuto Urbano Consolidato; la ristrutturazione e la nuova realizzazione non comportano oneri urbanizzativi a carico del proponente.
2. L'insediamento di medie strutture di vendita è consentito nel Tessuto Urbano Consolidato; relativamente alla valutazione di ammissibilità occorrerà procedere ad una verifica di compatibilità infrastrutturale e paesaggistica prendendo in considerazione:
 - a. l'impatto della nuova struttura da un punto di vista morfologico e funzionale con il contesto;
 - b. il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico;
 - c. la disincentivazione all'uso del trasporto privato (auto) e l'incentivazione all'uso di mezzi non inquinanti;
 - d. l'apporto di riqualificazione del tessuto urbano anche mediante nuove aree di ciclo-pedonalità.

Le aree di parcheggio pubbliche e private dovranno essere previste nel sottosuolo e le aree libere a livello del suolo dovranno essere trattate come superfici verdi filtranti.

art. 52 Dotazioni di aree per servizi connesse alle funzioni commerciali

1. La dotazione di aree per servizi e per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, indispensabili per l'attuazione, la funzionalità e la fruibilità delle strutture commerciali insediabili nel territorio comunale, viene articolata in funzione della localizzazione e delle dimensioni.
2. Per gli esercizi di vicinato e i pubblici esercizi in edifici esistenti o di nuova realizzazione in tutto il territorio comunale non vengono richieste nuove dotazioni per servizi.
3. Per le medie strutture di vendita nel Tessuto Storico in edificio esistente o di nuova realizzazione non vengono richieste nuove dotazioni per servizi.
4. Per le medie strutture di vendita nel Tessuto Urbano Consolidato in edificio esistente o di nuova realizzazione vengono richieste nuove dotazioni per servizi pari al 100% della SL, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico da realizzare nel sottosuolo. E' consentita inoltre la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura del 50%, delle aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo (Permesso di Costruire convenzionato o Piano Attuativo);

CAPO VIII– NORME TRANSITORIE E FINALI**art. 53 Disciplina degli ambiti interessati da provvedimenti in itinere**

1. Trattasi dei comparti assoggettati ad intervento urbanistico preventivo dal precedente strumento urbanistico generale comunale, per i quali si è proceduto all'adozione e/o

all'approvazione del Piano Attuativo antecedentemente all'adozione del PGT.

2. Relativamente ai Piani Attuativi in itinere, individuati nella tav. PdR02, si applicano le norme e le disposizioni stabilite nella relativa convenzione.

art. 54 Norme finali

1. Gli ambiti disciplinati dalla normativa transitoria saranno assoggettati alla specifica disciplina prevista nel PdR per l'ambito territoriale di riferimento sulla base della certificazione e ricognizione compiuta dal competente ufficio.
2. Nel caso di mancata attuazione delle previsioni nei termini di efficacia e/o a seguito della intervenuta o dichiarata decadenza degli strumenti urbanistici e/o accordi convenzionali, le aree e gli immobili disciplinati dalla normativa transitoria saranno assoggettati alla specifica disciplina prevista nel PdR per l'ambito territoriale di riferimento sulla base della medesima ricognizione di cui sopra.
3. Ad avvenuto completamento degli interventi previsti nei piani attuativi o decorso il termine degli stessi certificato dal competente Ufficio, gli immobili saranno assoggettati alla disciplina prevista dal Piano delle Regole per l'ambito territoriale di riferimento sulla base della ricognizione compiuta dal competente Ufficio.