



Comune di Valle Lomellina

Provincia di Pavia

Sindaco: Pier Roberto **Carabelli**

Responsabile del Procedimento: Geometra Simona **Piovan**



Responsabile Scientifico: Dott. Architetto Marco **Miconi**

Gruppo di Ricerca: Luca **Miconi**, Giovanni **Lima**

Collaboratore: Geometra Stefano **Bellomo**

Consegna

15 maggio 2010

Aggiornamento

2 agosto 2011

Modificata a seguito delle osservazioni
10 ottobre 2011

timbro

RELAZIONE

GLOSSARIO

NORME DI
ATTUAZIONE



PGT PIANO DELLE REGOLE

I – RELAZIONE

1. CONTENUTI E GENERALITÀ DEL PIANO DELLE REGOLE

Il significato del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole rappresenta la componente del PGT che ha valore conformativo dei diritti proprietari e del regime giuridico dei suoli per la città esistente. Il contenuto di tale strumento è disciplinato dall'art. 10 della Legge regionale n. 12 dell'11 marzo 2005 "Legge per il governo del territorio" (LR 12/2005).

Il PdR, secondo il dettato della LR 12/2005, disciplina il disegno di governo del territorio della città definendo l'assetto della città esistente e di conseguenza completando il nuovo quadro della pianificazione locale che affida alla lettura congiunta di tre strumenti la gestione dell'intera città:

- la Città della Trasformazione è gestita dal Documento di Piano (DP) e dai Piani Attuativi Comunali (PAC);
- la Città pubblica è disciplinata dal Piano dei Servizi (PdS);
- la Città esistente è regolata dal Piano delle Regole (PdR).

Il PdR pertanto non si configura come lo strumento "riassuntivo" dell'intero PGT, ovvero esso non sostituisce il DP e il PdS. Aderendo all'interpretazione data alla LR 12/2005, il PdR non contiene la disciplina per la trasformazione degli Ambiti di Trasformazione (AT) né la disciplina dei servizi e degli spazi pubblici.

Il PdR regola solamente gli ambiti del tessuto urbano esistente, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli;

ovvero, i tessuti della Città Storica, i tessuti della Città Consolidata, i tessuti della Città

Diffusa, i tessuti agricoli, le aree di valore paesaggistico e ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

È possibile attribuire al PdR la vocazione riqualificativa della città esistente che persegue il mantenimento e la rigenerazione delle caratteristiche fisico-funzionali della città. Il PdR infatti è lo strumento che interagisce con la città attraverso l'attribuzione di specifiche modalità d'intervento definite dal DPR n. 380 del 2001 (Testo unico sull'edilizia) ripreso dall'art. 27 della LR 12/2005 il quale delinea, attraverso sei differenti modalità, i possibili interventi applicabili al patrimonio edilizio esistente.

L'attribuzione di tali modalità d'intervento relazionate ad uno studio dettagliato delle caratteristiche tipo-morfologiche, funzionali e storiche della città costituiscono la base fondamentale per la costituzione di una normativa capace di preservare, recuperare e gestire il patrimonio edilizio esistente quale modello di riferimento per lo sviluppo qualitativo della città.

Infine, il PdR coordina l'insieme delle trasformazioni dirette che, al pari degli Ambiti di Trasformazione, costituiscono il processo di rigenerazione urbana in grado di rinnovare, recuperare, modificare o eliminare la città esistente. Non solo: il PdR contribuisce, seppure per quote minori rispetto al DP, al reperimento di nuove quote di standard ottenibili dall'attuazione diretta del Piano.

II Piano delle Regole secondo l'articolo 10 della Legge Regionale 12/2005

L'articolo 10 della LR 12/2005 indica, in 6 commi, l'articolazione del PdR.

Il comma 1 delinea i contenuti del PdR ovvero:

- la definizione degli ambiti del tessuto urbano consolidato,
- l'indicazione degli immobili tutelati in base alla normativa statale e regionale,
- l'individuazione delle aree e degli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante,
- l'indicazione della componente geologica idrogeologica e sismica,
- l'individuazione delle aree destinate all'agricoltura,
- l'individuazione delle aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche,
- l'individuazione delle aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il comma 2 determina gli ambiti del tessuto urbano consolidato: i nuclei di antica formazione, i beni ambientali e storico-artistico-monumentali tutelati dal Dlgs n. 42 del 21 gennaio 2004 o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Tale comma inoltre determina la definizione delle caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento nel rispetto dell'impianto urbano esistente ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Il comma 3 entra nel merito di quanto delineato dal precedente comma ed in particolare definisce i rapporti urbanistici da considerare nella determinazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato. Tali rapporti sono:

- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- rapporti di copertura esistenti e previsti;
- altezze massime e minime;
- modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- destinazioni d'uso ammissibili;
- interventi di integrazione paesaggistica;
- requisiti qualitativi degli interventi previsti.

Il comma 4 determina i contenuti previsti per le aree destinate all'agricoltura, per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e per le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il comma 5 conferisce al PdR il valore di strumento conformativo dei suoli.

Il comma 6 indica la costante modificabilità del PdR e ne definisce validità indeterminata.

2. STRUTTURA DEL “PIANO DELLE REGOLE” DI VALLE LOMELLINA

L’architettura del Piano delle Regole di Valle: l’approccio per tessuti

Il tessuto sostituisce il concetto di “zona” nel quale la definizione di un’area basata sull’omogeneità funzionale implica una rigidità d’impostazione che preclude il riconoscimento del processo modificativo insediativo che costituisce la stratificazione di qualsiasi contesto urbano.

Il tessuto, quindi, prevede più funzioni al suo interno, ma ammette anche la compresenza di più forme all’interno della struttura urbana configurandosi come sintesi tra differenti approcci urbanistici.

Da questa sintesi nasce l’opportunità di recuperare la complessità di interazione tra diversi approcci a diverse scale spaziando dalla tipologia alla morfologia e dall’edificio allo spazio aperto determinando un metodo urbanistico che supera una concezione statico-deterministica a favore di una concezione dinamica della complessità formativa della città esistente.

Il tessuto guida attraverso regole appropriate gli interventi diretti basandosi su una pratica ben differente dal vecchio zoning ma lontana anche dalla prassi della micro zonizzazione per singolo intervento che, una volta definito all’interno dei Piani, finiva per inquadrare definitivamente le modalità di intervento per singole unità costruite.

Il pericolo che la definizione dei tessuti tende ad allontanare è la pretesa di predeterminare i caratteri tipologici puntuali fin dalla fase del Piano, trascurando la scala delle relazioni urbane e anticipando pericolosamente una conoscenza di dettaglio che solo il progetto può restituire.

I tessuti ammettono la stratificazione delle fasi storiche di formazione dei palinsesti urbani a cui vengono unite le peculiari caratteristiche di evoluzione e stratificazione che ogni singola città restituisce sfuggendo a definizioni standardizzate o assolute. Ai tessuti vengono ancorate le norme per il loro recupero o per la loro trasformazione attraverso la definizione di determinate modalità d’intervento e destinazioni d’uso compatibili. Modalità d’intervento e destinazioni d’uso costituiscono il riferimento di base per la progettazione di recupero e trasformazione dei tessuti basata sulla specificità dei caratteri urbani.

La strategia dei tessuti non è di ignorare la scala del singolo edificio, con la quale in ogni caso la definizione di uno specifico intervento edilizio deve fare i conti vista la natura dell’intervento diretto, ma di rimandare la definizione

puntuale dell'intervento al momento in cui si rende necessario un confronto progettuale con i caratteri strutturanti di ciascun tipo edilizio.

Tale strategia evita i rischi legati all'anticipazione puntuale di regole troppo prescrittive di comportamento progettuale, mentre alimenta l'apporto di criteri discrezionali con cui accingersi al progetto di recupero o trasformazione.

Questo passaggio vuole sottolineare la tendenza, attraverso i tessuti, di affiancare alla pratica tradizionale di prescrittività delle norme una pratica metodologica e di indirizzo valida come modello gestionale del Piano.

Come descritto successivamente tale metodo è fortemente incentrato sul governo del patrimonio storico della città. Per tale ambito, come più volte ricordato anche negli altri strumenti del PGT, è stata predisposta una specifica analisi puntuale.

Detta analisi, è servita all'Amministrazione comunale (AC), come contributo conoscitivo in grado di istruirla maggiormente nella fase di scelta delle specifiche modalità d'intervento. Assieme a tale supporto documentativi, l'AC in fase di approvazione del progetto di intervento, dovrà richiedere al progettista anche un rilievo dello stato di fatto degli immobili in oggetto che metta in luce eventuali peculiarità tipo-morfologiche e una storiografia dell'evoluzione costruttiva dell'edificio che evidenzii, in questo caso, possibili superfetazioni. Il materiale raccolto, conterrà così, tutti gli elementi per approfondire la conoscenza per un corretto intervento.

L'elenco delle tavole grafiche del Piano delle Regole

Il nuovo PdR di Valle Lomellina è composto dalle tavole del Quadro Regolativo (QR):

- **QR_01 ASSETTO DELLA CITTÀ ESISTENTE** (scala 1:10.000)
- **QR_01 ASSETTO DELLA CITTÀ ESISTENTE** (scala 1:2.000)
- **QR_02 ASSETTO DELLA CITTÀ ESISTENTE** (scala 1:2.000)
- **QR_03 ASSETTO DEL CENTRO STORICO** (scala 1:500)

3. IL QUADRO REGOLATIVO (QR)

Le tre città: la Città Storica, la Città Consolidata e la Città Diffusa

La suddivisione della città esistente in “tre tipi di città” operata dal Piano ai fini normativi è utile per descrivere e regolare in modo approfondito la gestione e la riqualificazione che rappresentano le strategie fondamentali del Piano stesso. Le tre “città” sono la “Città Storica”, la “Città Consolidata” e la “Città Diffusa”.

La Città Storica è composta da un solo tessuto.

- Il tessuto del Complesso monumentale del Castello e dell’isolato formato dal centro storico. Esso è costituito prevalentemente da edifici a schiera con corti interne sorte lungo le vie e si caratterizza per la prevalenza di edifici o complessi di edifici in linea con affaccio diretto su strada che principalmente possono essere ricondotti al periodo settecentesco.

La Città Consolidata

La struttura della Città Consolidata è composta dall’ impianto di Valle Lomellina nel suo nucleo di antica formazione della metà del XVIII secolo alla città realizzata nella seconda metà del XX secolo.

Essa comprende sei tipi di tessuti urbani, quattro caratterizzati da funzioni prevalentemente residenziali e due da funzioni per attività:

- il Tessuto chiuso ad alta densità;
- il Tessuto aperto a medio-alta densità;
- il Tessuto aperto a medio-bassa densità;
- il Tessuto a impianto unitario;
- il Tessuto per attività produttive;
- il Tessuto per attività commerciali.

Inoltre sono individuate le zone a Verde privato, per le quali il Piano dispone azioni di tutela senza prevedere nuovi interventi edilizi.

La Città Diffusa

La Città Diffusa comprende edifici isolati e insediamenti prevalentemente unifamiliari a bassissima densità, con forti discontinuità e un mix di residenza, attività agricole e attività per il tempo libero, articolati in due tipi di tessuto urbano:

- il Tessuto non Tessuto;
- il Tessuto delle Cascine.

I tessuti urbani rappresentano una nuova concezione urbanistica già sperimentata con successo in altri Piani e con cui si identificano parti omogenee di città sia dal punto di vista morfologico, sia da quello funzionale.

A tale innovazione si accosta la modalità di aggregazione degli edifici e di relazione tra essi e gli spazi pubblici che risponde a regole di relazione spaziale.

L'approccio di innovazione introdotto dai tessuti è già stato sviluppato nel precedente paragrafo, di seguito pertanto si entra nel merito tecnico dei singoli tessuti individuati introducendo gli aspetti basilari su cui si fondano le Norme di Attuazione che disciplinano la città esistente.

Nel tessuto della Città Storica l'azione principale del Piano è quella del recupero e della migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, infatti la tavola QR_03 prevede anche interventi di demolizione e ricostruzione, anche di singoli edifici, oltre che di sostituzioni di immobili dismessi e privi di qualsiasi valore architettonico o anche semplicemente storico-documentativo, come gli accessori.

Per la rivitalizzazione della Città Storica non è comunque sufficiente il recupero edilizio, come l'attuazione del PRG vigente ha dimostrato: è quindi necessario garantire, da un lato, la gamma più ampia possibile di destinazioni d'uso e la massima flessibilità nell'intercambiabilità tra le stesse e, dall'altro, l'inserimento di "funzioni d'eccellenza" (cultura, ricerca, tempo libero).

Anche nei tessuti della Città Consolidata il Piano propone un'azione di recupero, accentuando, però, le possibilità di demolizione e ricostruzione e, soprattutto, sviluppando una normativa che consenta l'ampliamento degli edifici esistenti, nel rispetto delle regole di formazione e d'impianto del tessuto.

Le Norme di Attuazione (NA) che disciplinano la Città Consolidata mantengono la possibilità di nuova edificazione su aree libere.

Nella Città Consolidata si sottolinea infine la presenza di zone a Verde privato relative ad aree interne ai tessuti utilizzate come giardini, orti, frutteti, ecc., che costituiscono un patrimonio ecologico e ambientale da tutelare, senza consentirne un'ulteriore erosione da parte degli edifici circostanti.

Infine, i due tessuti della Città Diffusa, sviluppatasi al di fuori di qualsiasi processo di pianificazione, hanno finalità assai particolari. Il "Tessuto non Tessuto", la cui definizione sottolinea una condizione intermedia tra un insediamento urbano e un insediamento agricolo, è relativo a una parte del territorio extraurbano, garantendo minimi ampliamenti degli edifici esistenti e, in qualche caso, limitati interventi di nuova edificazione, a condizione della

garanzia di una particolare cura del territorio, del sistema irriguo minore e della viabilità rurale.

Il “Tessuto delle Cascine” deriva dalla volontà di perseguire il riuso e la riqualificazione degli ex insediamenti rurali presenti nel territorio di Valle Lomellina.

Incentivi per il Miglioramento Bio Energetico

L'art. 44, comma 18 della LR 12/2005 indica che il PGT può prevedere un'incentivazione di tipo economico per interventi finalizzati:

- alla promozione di edilizia bioclimatica e del risparmio energetico con edifici appartenenti alla classe di efficienza "A" (ai sensi del Dlgs n. 311 del 29 giugno 2006). Un edificio è considerato di classe A se il valore dell'indicatore di fabbisogno è inferiore a 30 kWh/m² anno. Nel PGT gli interventi finalizzati a migliorare le prestazioni bioclimatiche ed energetiche degli edifici sono denominati interventi di MBE (Miglioramenti Bio Energetico).

Tale normativa regionale è stata adattata alle esigenze di Valle Lomellina per cui il PGT prevede degli incentivi sia economici che edificatori (quest'ultimi comunque mai superiori al 15% della volumetria ammessa) in rapporto al tipo di città in cui si realizzano tali interventi di MBE.

In linea generale:

- **nella Città Storica** gli interventi di MBE vengono premiati solo attraverso lo scomputo, pari al 50 %, degli oneri di urbanizzazione secondaria così come definiti dall'art. 44 comma 4 della LR 12/2005;

- **nella Città Consolidata** gli interventi di MBE vengono premiati o attraverso lo scomputo pari al 50 % degli oneri di urbanizzazione secondaria così come definiti dall'art. 44, comma 4 della LR 12/2005 oppure attraverso un incremento di volumetria (da stabilire in base agli indici del tessuto in cui viene realizzato l'intervento). La decisione del tipo di premialità viene effettuata in base al progetto presentato e alla sua localizzazione nel territorio comunale.

L'attribuzione degli incentivi si basa sulla prossimità dell'intervento alle aree centrali della città e verrà concordata a seguito di incontri tra i progettisti incaricati e il responsabile dell'ufficio comunale competente secondo il seguente criterio: se l'intervento si localizza vicino al centro saranno attribuiti incentivi economici per tutelare l'assetto tipomorfologico dei tessuti; se l'intervento interessa aree esterne alla città saranno applicati incentivi volumetrici.

A parità di distanza dal centro due interventi potranno essere premiati diversamente in base alla qualità del progetto misurata in benefici per l'AC derivati dall'attuazione dello stesso.

- **nella Città Diffusa** gli interventi di MBE vengono premiati solo attraverso un incremento di volumetria (da stabilire in base al tessuto in cui viene realizzato l'intervento e alla tipologia dell'intervento stesso).

In ogni tessuto la concessione di tali incentivi per il MBE è consentita una tantum rispetto ad ogni intervento attuato.

I vincoli e le aree non sottoposte a trasformazione urbanistica

All'interno del PdR, oltre alla normativa relativa alla disciplina inerente la città esistente, sono presenti i vincoli che non vengono riportati nel PdS in quanto non rientranti nel sistema delle infrastrutture (ferroviarie, viabilistiche e tecnologiche) o nella Rete ecologica.

Tali vincoli sono:

- il vincolo monumentale, che individua le tipologie di beni, mobili e immobili, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnografico e che, come tali, devono essere sottoposte a particolare tutela.

Ogni immobile assoggettato a tale vincolo non può essere sottoposto ad alcun intervento in assenza dell'autorizzazione prevista dal Dlgs 42/2004.

- il vincolo ambientale, che determina una sostanziale non modificabilità dei luoghi e quindi una limitazione sulle facoltà dei proprietari, possessori e/o detentori di tali beni ad elevata naturalità;

- il Sito di Importanza Comunitaria (SIC) IT2080006 "Garzaia di S. Alessandro" incluso nella Zona Protezione Speciale (ZPS) IT2080501 "Risaie della Lomellina".

- i siti da bonificare, per i quali le Regioni predispongono un'anagrafe dei siti da bonificare che individui:

- gli ambiti interessati, la caratterizzazione ed il livello degli inquinanti presenti;

- i soggetti cui compete l'intervento di bonifica;

- gli Enti di cui la Regione intende avvalersi per l'esecuzione d'ufficio in caso di inadempienza dei soggetti obbligati;

- la stima degli oneri finanziari;

- i siti sottoposti a interventi di bonifica, ovvero le aree che presentano livelli di contaminazione o alterazioni chimiche, fisiche o biologiche del suolo o del sottosuolo o delle acque superficiali o delle acque sotterranee;

Tabella degli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Dlgs n. 42 del 22 gennaio 2004

Tabella degli immobili sottoposti a vincolo monumentale

COMUNE			
O	IMMOBILE	INDIRIZZO	DATI CATASTALI
FRAZIONE			
Valle	Castello Litta	Via Milano-Via Castello	Fg.32 n°257-258

II – GLOSSARIO

4. GRANDEZZE URBANISTICHE

Voce	definizione
Superficie territoriale ST	misura in m ² la superficie di un'area la cui attuazione è subordinata a intervento indiretto mediante uno strumento urbanistico esecutivo, oltre alle superfici fondiarie, essa comprende anche le aree destinate alla viabilità e alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.
Superficie fondiaria SF	misura in m ² la superficie dell'area la cui attuazione è sottoposta a intervento diretto mediante titolo abilitativo. Comprende la sola area di pertinenza dell'edificio, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire allo stesso.
Superficie coperta SC	misura in m ² la superficie della proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi i cavedi. Sono esclusi dal computo della SC i cortili, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aggettanti per non più di 2,00 m dal filo del fabbricato.
Superficie permeabile SP	misura la quota di SF che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, consistente in prato o sterrato non sovrastante piani interrati anche realizzati ai sensi della Legge 122/89.
Carico urbanistico Cu	è l'impegno indotto sui parcheggi dalle varie destinazioni d'uso. È classificato in basso Cu B, medio Cu M, alto Cu A.
Densità arborea Da Densità arbustiva Dar	esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e di arbusti da mettere a dimora per ogni 100 o 200 m ² di superficie di riferimento. Nel calcolo delle Da e Dar sono compresi gli alberi di alto fusto e gli arbusti esistenti nell'area d'intervento. Devono essere preferibilmente utilizzate le seguenti essenze arboree ed arbustive: strato arboreo - quercus robur (farnia), carpinus betulus (carpino), ulmus minor (olmo), prunus avium (ciliegio), acer campestre (acero), populus nigra (pioppo nero), populus alba (pioppo bianco), alnus glutinosa (ontano), populus tremula (pioppo tremulo), malus sylvestris (melo selvatico), fraxinus ornus (orniello), tilia cordata (tiglio riccio), fraxinus excelsior (frassino), salix alba (salice bianco), bagolaro celtis australis (bagolaro) strato arbustivo - corylus avellana (nocciolo), euronimus europaeus (fusaggine), cornus mas (corniolo), cornus sanguinea (sanguinello), crataegus monogyna (biancospino), sambucus nigra (sambuco), ligustrum vulgare (ligustro), rosa canina, rovo, prunus spinosa (prugnolo), laurus nobili (alloro).

5. GRANDEZZE EDILIZIE

Voce	definizione
Superficie utile lorda SUL	misura in m^2 la somma delle superfici lorde, comprese entro il filo esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici; vanno inoltre computate nella SUL i locali ricavati nei sottotetti che presentano i requisiti necessari per il cambio di destinazione d'uso in locali abitabili in applicazione della LR 15/96 e successive modifiche.
Elementi esclusi dal computo della SUL	dal computo della SUL sono escluse: <ul style="list-style-type: none"> • la superficie dei vani corsa degli ascensori, dei vani scala e degli atri (compresi i corridoi comuni ad essi collegati) relativi a edifici con più unità immobiliari; • la superficie dei vani tecnici e degli impianti tecnologici al netto delle murature per le parti interne agli edifici e al lordo delle stesse per le parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio; • spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati, quando la superficie di tali spazi non superi il 35% della SUL complessiva; • i soppalchi, quando non superino il 25% della SUL del locale soppalcato; • i locali destinati a funzioni accessorie, quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi, magazzini e depositi, quando la porzione realizzata non superi il 35% della SUL.
Volume V	misura in m^3 la somma dei prodotti della SUL di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata dal livello di calpestio del piano stesso al livello di calpestio del piano superiore o, nel caso di ultimo piano o sottotetto abitabile, all'intradosso dell'ultimo solaio o, in sua assenza, della superficie di copertura.
Numero di piani P	il numero di tutti i piani che contribuiscono a determinare la SUL valida solo per i soli nuovi edifici residenziali negli AT.
Altezza dei fabbricati H	l'altezza in metri misurata fra la quota di sistemazione del terreno e l'intradosso dell'ultimo solaio, quando il sottotetto con copertura inclinata o curva non supera l'altezza media ponderale interna di 1,50 m. In caso di altezza media ponderale interna superiore a 1,50 m, l'altezza del fabbricato è misurata comprendendo l'ultimo solaio orizzontale più la media della copertura inclinata o curva. La quota di sistemazione del terreno corrisponde: <ul style="list-style-type: none"> • alla quota media del marciapiede o della strada in mancanza di marciapiede per gli edifici allineati sul filo stradale; • alla quota media di sistemazione definitiva del terreno per gli altri edifici, alla minima quota del piano di campagna allo stato esistente prima dell'intervento,

	<p>escludendo il piano eventualmente scoperto di servizio ai box interrati e le relative rampe di accesso.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In deroga al limite di altezza H, come sopra definita, è consentita la realizzazione di volumi tecnici relativi al fine corsa ascensori, vani scala e volumi tecnici connessi alla installazione di fonti energetiche rinnovabili.
Superfetazioni	sono le aggiunte di volumi incoerenti con l'edificio originario o con il suo ampliamento organico quali sopraelevazioni e volumi pensili, le occlusioni di balconi e logge, i manufatti aggiunti nei cortili quali autorimesse, magazzini etc.
Distanza tra i fabbricati DF	è la distanza che intercorre tra le pareti o parti di pareti di edifici diversi disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto. Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni aggetto superiore a 2,00 m, sulla perpendicolare tra le due pareti quando queste siano parallele, ovvero sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra le due pareti negli altri casi.
Distanza dai confini DC	è la distanza tra le pareti di un edificio e il confine del lotto; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni aggetto superiore a 2,00 m, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.
Distanza dalle strade DS	è la distanza tra le pareti di un edificio che fronteggia una strada e il ciglio della strada stessa; tale distanza si misura dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni aggetto superiore a 2,00 m, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parete e il limite della zona per la viabilità esistente o prevista dal PGT.

6. DEFINIZIONI EDILIZIE

Voce	definizione
Abitazione	ai fini del censimento per abitazione si intende un insieme di vani, o anche un vano solo, destinato funzionalmente ad uso di alloggio, che dispone di un ingresso indipendente su strada, pianerottolo, cortile, terrazza, ballatoio e simili e che alla data del Censimento è occupato o è destinato ad essere occupato da una famiglia o da più famiglie coabitanti.
Stanza	per stanza si intende un ambiente o locale, facente parte di un'abitazione, che riceve aria e luce dall'esterno ed ha dimensioni tali da consentire l'installazione di almeno un letto lasciando lo spazio utile per il movimento di una persona. La cucina, se possiede tali caratteristiche, è considerata stanza.

7. INDICI

Voce	definizione
Indice di edificabilità territoriale ET	rappresenta la Superficie utile lorda SUL massima realizzabile per ogni m ² di Superficie territoriale ST. Il rapporto è espresso in m ² / m ² .
Indice di edificabilità fondiaria EF	rappresenta la Superficie utile lorda SUL massima realizzabile per ogni m ² di Superficie fondiaria SF. Il rapporto è espresso in m ² / m ² .
Indice di copertura IC	esprime in percentuale il rapporto tra Superficie coperta SC e Superficie fondiaria SF di pertinenza dell'edificio.
Indice di permeabilità IP	esprime, in percentuale, il rapporto minimo ammissibile tra SP e SF. Per "area permeabile" si intende un'area che garantisca un adeguato apporto di acqua alle falde sottostanti attraverso il recapito alla fognatura pubblica delle acque di dilavamento dei piazzali e dei parcheggi mentre le acque di copertura devono essere raccolte in una rete separata e convogliate negli strati superficiali del sottosuolo così da garantire un costante apporto di acqua piovana alla falda.

8. CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E RELATIVO CARICO URBANISTICO

Voce	definizione
Sei classi funzionali	1. Funzioni residenziali 2. Funzioni commerciali 3. Funzioni terziarie 4. Funzioni produttive e manifatturiere 5. Funzioni turistico-ricettive 6. Funzioni agricole
Funzioni residenziali	<ul style="list-style-type: none"> • U1/1 Abitazioni residenziali (Cu B) • U1/2 Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere (Cu B)
Funzioni commerciali	<ul style="list-style-type: none"> • U2/1 Esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 150 m²) (Cu B) • U2/2 Medie strutture (superficie di vendita da 150 a 2.500 m²) (Cu M)
Funzioni terziarie	<ul style="list-style-type: none"> • U3/1 Pubblici esercizi (con l'esclusione di locali per il tempo libero) (Cu B) • U3/2 Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario) (Cu B) • U3/3a Artigianato di servizio alla famiglia (Cu B) • U3/3b Artigianato di servizio all'auto compresa la vendita di autoveicoli (Cu M) • U3/4 Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative (Cu M) • U3/5 Banche, sportelli bancari e uffici postali (Cu M) • U3/6 Attrezzature socio-sanitarie (Cu M) • U3/7 Attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere (Cu A) • U3/8 Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisala (Cu A) • U3/9 Complessi direzionali (Cu A)
Funzioni produttive e manifatturiere	<ul style="list-style-type: none"> • U4/1 Artigianato produttivo, industria e commercio all'ingrosso (Cu M) • U4/2 Depositi e magazzini (Cu M)
Funzioni turistico ricettive	<ul style="list-style-type: none"> • U5/1 Strutture alberghiere (Cu A) • U5/2 Altre strutture ricettive (campeggi, ostelli, ecc.) (Cu B) • U5/3 Centri congressuali (Cu A)
Funzioni agricole	<ul style="list-style-type: none"> • U6/1 Abitazioni agricole (Cu nullo) • U6/2 Impianti e attrezzature per la produzione agricola (Cu nullo) • U6/3 Impianti produttivi agro-alimentari (Cu nullo) • U6/4 Strutture agrituristiche (Cu B)

9. DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PRIVATI (P1) E PUBBLICI (P2)

Cu B	Privati P1	Pubblici P2
Residenziali	3 m ² /10 m ² SUL	1 m ² /10 m ² SUL
Commerciali	2 m ² /10 m ² SUL	5 m ² /10 m ² SUL
Terziarie	3 m ² /10 m ² SUL	5 m ² /10 m ² SUL
Turistico-ricettive	3 m ² /10 m ² SUL	3 m ² /10 m ² SUL
Agricole	2 m ² /10 m ² SUL	3 m ² /10 m ² SUL

Cu M	Privati P1	Pubblici P2
Commerciali	2 m ² /10 m ² SUL	8 m ² /10 m ² SUL
Terziarie	3 m ² /10 m ² SUL	6 m ² /10 m ² SUL
Agricole	3 m ² /10 m ² SUL	2 m ² /10 m ² SUL

Cu M	Privati P1	Pubblici P2
Commerciali	1 m ² /10 m ² SUL	15 m ² /10 m ² SUL
Terziarie	3 m ² /10 m ² SUL	12 m ² /10 m ² SUL
Turistico-ricettive	4 m ² /10 m ² SUL	15 m ² /10 m ² SUL

I parcheggi privati possono essere ricavati nel seminterrato e/o nei piani fuori terra dell'edificio, ovvero nelle relative aree di pertinenza, ovvero anche su aree che non facciano parte del lotto.

Gli immobili destinati a parcheggio privato esterni all'area pertinenziale dell'edificio di cui sono pertinenza, sono asserviti allo stesso edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; quelli destinati a parcheggio pubblico sono assoggettati a vincolo di uso pubblico a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, o ceduti all'Amministrazione comunale (AC) su richiesta della stessa.

Nel caso di nuove costruzioni con destinazione non residenziale avente una SUL inferiore a 500 m² e con destinazione residenziale avente una SUL inferiore a 1.500 m², è ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici. Il ricavato della monetizzazione dovrà essere utilizzato dal Comune per realizzare parcheggi pubblici.

I parcheggi pubblici non possono essere ricavati nell'interrato fatto salvo specifiche convenzioni stipulate con l'AC.

III – NORME DI ATTUAZIONE

I. TITOLO – Disposizioni generali, attuazione e gestione del PdR**art. 1 Oggetto del Piano delle Regole**

- 1.01 Il Piano delle Regole (PdR) disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento. Indica inoltre gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale, individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante. Contiene anche il recepimento e la verifica di indirizzi e prescrizioni del PTCP e del Piano di Bacino ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici. Infine individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
- 1.02 Il PdR persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio e agricolo-paesaggistico esistenti attraverso la salvaguardia delle caratteristiche tipo-morfologiche e culturali in grado di perpetuare l'identità della Città.

art. 2 Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

- 2.01 A decorrere dall'entrata in vigore del PdR sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o risultino incompatibili con il Piano stesso.

art. 3 Validità ed efficacia

- 3.01 Il PdR ha efficacia a tempo indeterminato e, però, è sempre modificabile.
- 3.02 Le indicazioni contenute nel PdR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

art. 4 Elaborati costitutivi

- 4.01 Gli elaborati che compongono il PdR sono di un unico tipo:
– gli elaborati costituenti il Quadro Regolativo (QR).

- 4.02 Le tavole contrassegnate dalla sigla QR hanno valore prescrittivo e definiscono la disciplina urbanistica della città esistente. Esse sono:
- **QR_01 ASSETTO DELLA CITTÀ ESISTENTE** (scala 1:10.000)
 - **QR_01 ASSETTO DELLA CITTÀ ESISTENTE** (scala 1:2.000)
 - **QR_02 ASSETTO DELLA CITTÀ ESISTENTE** (scala 1:2.000)
 - **QR_03 ASSETTO DEL CENTRO STORICO** (scala 1:500)

art. 5 Rapporti con altri Piani e Regolamenti comunali

- 5.01 Il PdR deve intendersi coerente e complementare alle indicazioni contenute nel Documento di Piano (DP).
- 5.02 Il PdR deve intendersi complementare alle prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi (PdS).
- 5.03 I Piani comunali di settore relativi alle tematiche aria, rumore, mobilità, traffico, colore, orari, nelle parti aventi implicazioni di carattere urbanistico, integrano il PdR secondo le modalità e con le caratteristiche ad essi attribuite dalle specifiche normative.

art. 6 Modalità di attuazione del PdR

- 6.01 L'attuazione delle previsioni del PdR di norma avviene mediante "interventi diretti" che devono essere promossi nel rispetto degli indici e parametri di seguito fissati per ciascun tessuto. Per interventi diretti si intendono quelli realizzabili direttamente sulla base di titolo abilitativo (permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività - DIA) il cui rilascio o la cui formazione (nel caso di ricorso a DIA) non risultano subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo. Tutti gli interventi diretti di recupero edilizio o di nuova costruzione, le cui nozioni risultano di seguito contenute nell'art.9, devono essere progettati tenendo conto delle caratteristiche urbane dei contesti in cui ricadono gli immobili da essi interessati (tipologia degli edifici dell'ambito, altezza degli edifici contermini, allineamenti stradali, linee di gronda, accessi carrabili e pedinali, materiali di costruzione, rivestimenti e intonaci).
- 6.02 Per interventi interessanti aree aventi una superficie continua di estensione superiore a 7.000 mq. È prescritto, ai sensi dell'art. 10 comma 2 della LR 12/2005, il ricorso a permessi di costruire

convenzionati. Ai fini dell'applicazione della suddetta disposizione non viene attribuita rilevanza all'appartenenza delle aree aventi la suddetta superficie minima ad uno o a più proprietari e quindi, ovviamente, a frazionamenti finalizzati al trasferimento della proprietà intervenuti dopo l'approvazione del presente Piano.

Con le convenzioni che dovranno essere stipulate ai fini del rilascio dei permessi di costruire dovranno essere garantiti il reperimento e la cessione gratuita al Comune delle aree eventualmente occorrenti per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria nonché di aree per l'urbanizzazione secondaria aventi una superficie tale da garantire la dotazione di 25 m²/ab per insediamenti residenziali o pari al 10% della SUL destinata ad altra attività.

- 6.03 Al fine della realizzazione, da parte dei privati, di infrastrutture e di opere di urbanizzazione mancanti, in applicazione, ove ritenuto dal Comune possibile, della disposizione di cui al comma 2 dell'art. 16 del Testo Unico dell'edilizia approvata con DPR n. 380 del 2001 e successive modifiche, la formazione del titolo abilitativo è subordinata alla stipula di una convenzione oppure alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente.
- 6.04 Per la realizzazione degli interventi interessanti immobili soggetti a vincolo troveranno ovviamente anche applicazione, a seconda dei casi, le disposizioni del Dlgs 42/2004 e successive modifiche o le disposizioni di cui alle altre Leggi relative agli altri vincoli nonché le disposizioni legislative urbanistiche e le disposizioni contenute nel Dlgs 42/2004 suddetto e nelle indicate altre leggi che disciplinano i rapporti tra i titoli abilitativi urbanistico-edilizi (permesso di costruire e DIA) e gli altri titoli (autorizzazioni etc.) occorrenti a causa della sussistenza dei vincoli stessi.

art. 7 Aree di pertinenza edificatoria

- 7.01 È area di pertinenza edificatoria di una costruzione quella oggetto di calcolo, in applicazione degli indici di edificabilità previsti dal presente Piano, ai fini della realizzazione della stessa e che ad essa si deve considerare asservita.

- 7.02 È area di pertinenza di un edificio realizzato in attuazione di un precedente strumento urbanistico generale quella che ad esso deve considerarsi asservita in quanto calcolata ai fini della sua realizzazione in applicazione degli indici di edificabilità previsti dallo strumento stesso e – quando trattasi di area appartenente al proprietario dell'edificio stesso e da esso non acquisita dopo la formazione del titolo abilitativo – anche la più estesa area calcolata in applicazione degli indici più restrittivi eventualmente previsti dal presente Piano.
- 7.03 È consentito il trasferimento dell'edificabilità di pertinenza di un'area su altra area avente la medesima destinazione e la stessa densità fondiaria; ciò a condizione che la conseguente concentrazione volumetrica avvenga senza comportare violazioni tipo-morfologiche della zona.
- 7.04 Gli indici di edificabilità di un'area possono essere utilizzati una sola volta. Sulle aree che hanno generato la SUL si deve considerare sussistente una servitù non "aedificandi", a seconda dei casi, parziale o totale. Nei casi consentiti dalla disciplina di Legge vigente in materia, gli atti aventi ad oggetto l'asservimento di cui al presente articolo devono essere trascritti, a spese del proprietario o dei proprietari, nei registri immobiliari. Il Comune terrà comunque un elenco degli atti stessi ed una raccolta di essi.
- 7.05 Un'area di pertinenza viene considerata satura quando risultano assentiti e realizzati edifici per una SUL pari a quella massima consentita dal presente PdR. In caso di frazionamenti successivi, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica del rispetto degli indici previsti dal Piano per tutte le aree derivate dal frazionamento. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.
- 7.06 Ai fini dei vincoli volumetrici e di tutti gli indici prescritti dal presente Piano, si devono assumere come aree di pertinenza edificatoria di un edificio, o di un gruppo di edifici esistenti, l'area di proprietà alla data di adozione del PGT non acquisita dopo la formazione del titolo abilitativo urbanistico edilizio relativo all'edificio o agli edifici stessi.

- 7.07 Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione del PGT, i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti, ai sensi del precedente comma ed in base ai nuovi indici di Piano, all'edificio o agli edifici esistenti sull'originaria unitaria proprietà.
- 7.08 Rimangono in ogni caso fermi tutti i vincoli di pertinenza volumetrica, anteriori all'adozione del PGT, derivanti dal calcolo delle aree ai fini del rilascio dei permessi di costruire o delle Denunce di Inizio Attività o della formazione degli altri titoli abilitativi urbanistico-edilizi previsti dalla Legge o dalla stipulazione di convenzioni urbanistiche (anche non trascritte nei registri immobiliari) cui abbia fatto seguito, in epoca anteriore all'adozione del PGT o anche in epoca posteriore, la realizzazione degli edifici alla quale essi risultano preordinati.
- 7.09 Rimangono altresì ferme tutte le impegnative aventi ad oggetto cessioni di aree al Comune e/o asservimenti di aree ad uso pubblico che, alla data di adozione del PdR, non hanno ancora trovato esecuzione mediante i necessari atti di trasferimento di proprietà o di costruzione di servitù di uso pubblico.

art. 8 Criteri generali relativi alle destinazioni d'uso

- 8.01 Le destinazioni d'uso previste nei "Tessuti", di cui al Titolo III, sono articolate nelle sei classi funzionali di cui al precedente "Glossario"; a ciascuna destinazione d'uso è associato il relativo Carico urbanistico Cu. Oltre alle destinazioni d'uso previste senza limitazioni (tutte, tranne quelle escluse).
- 8.02 Ove si presenti la necessità di realizzare o trasformare edifici con destinazioni d'uso non specificatamente segnalate all'interno delle "Destinazioni d'uso con relativo carico urbanistico (Cu)" costituenti il "Glossario", l'Amministrazione Comunale procede per analogia, assimilando tali destinazioni a quelle previste nel "Glossario", con analoghi effetti sul territorio in termini di necessità di servizi e di infrastrutture per la mobilità.
- 8.03 La destinazione d'uso legittimamente in atto in un edificio è quella risultante dal titolo abilitativo relativo alla data di adozione del

presente PGT; in mancanza dello stesso si fa riferimento alla classificazione catastale attribuita allo stesso edificio. In assenza di tali documenti la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione.

- 8.04 Ai sensi dell'art. 52, comma 1 della LR 12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento.
- 8.05 Ai sensi dell'art. 52, comma 2 della LR 12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali e alla normativa igienico sanitaria, sono soggetti a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune.
- 8.06 Qualora il cambio di destinazione d'uso con opere comporti un aumento della quantità di parcheggi prevista dal Carico urbanistico Cu, esso è subordinato al reperimento dei parcheggi pubblici e privati stabiliti dalle presenti norme per la nuova destinazione. Qualora il cambio di destinazione d'uso non interessi una SUL superiore a 600 m² è ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici e non è richiesto il reperimento di quelli privati. Il ricavato della monetizzazione dovrà essere utilizzato dal Comune per realizzare parcheggi pubblici.
- 8.07 Non sono ammesse nuove grandi strutture di vendita articolate nella forma di centri commerciali di cui al Dlgs 114/1998 e successive modifiche e integrazioni o dai provvedimenti regionali attuativi delle disposizioni in materia di commercio. Per le medie strutture di nuovo insediamento non sono ammesse superfici di vendita superiori agli 800 m². È fatto salvo il diritto delle attività autorizzate e attive alla data di approvazione del PGT ad articolarsi nella forma della media struttura centro commerciale purché ciò avvenga senza incremento della superficie di vendita e senza modifica dell'articolazione per settore merceologico.

II. TITOLO – Disciplina degli interventi edilizi, urbanistici e ambientali

art. 9 Categorie d'intervento edilizio-urbanistico

- 9.01 La definizione delle categorie d'intervento è disciplinata dall'art. 27 della LR 12/2005 il quale individua sei differenti modalità intervento:
- manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - nuova costruzione;
 - ristrutturazione urbanistica.
- 9.02 Le modalità di intervento del precedente art. 9.01 e di seguito specificate si applicano a tutti i tessuti e le zone del PdR esclusi i tessuti della Città Storica per cui valgono le "Classi di categorie di intervento" specificate al successivo art. 10.
- 9.03 Sono interventi di manutenzione ordinaria (MO), ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera a) della LR 12/2005, 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.
- 9.04 Sono interventi di manutenzione straordinaria (MS), ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera b) della LR 12/2005, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.
- 9.05 Sono interventi di restauro e risanamento conservativo (RC), ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera c) della LR 12/2005, gli

interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. 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 d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

- 9.06 Sono interventi di ristrutturazione edilizia (RE), ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera d) della LR 12/2005, 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 ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- 9.07 Si distinguono quattro sottocategorie di ristrutturazione edilizia:
- ristrutturazione edilizia 1 (RE 1): ristrutturazione edilizia senza aumento di SUL, volume e sagoma;
 - ristrutturazione edilizia 2 (RE 2): ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti;
 - ristrutturazione edilizia 3 (RE 3): ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma;
 - ristrutturazione edilizia 4 (RE 4): demolizione e ricostruzione senza variazione di SUL, sagoma e area di sedime.
- 9.08 Sono interventi di nuova costruzione (NC), ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera e) della LR 12/2005, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti e precisamente:

- la demolizione e ricostruzione (DR) degli edifici, con variazione di SUL, sagoma e area di sedime;
- l'ampliamento (AMP) di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza, compresa anche la realizzazione di manufatti o di opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse;
- la nuova edificazione (NE) di edifici su aree libere, non rientrante nelle precedenti categorie.

- 9.09 Sono interventi di ristrutturazione urbanistica (RU), ai sensi dell'art. 27, comma 1 lettera f) della LR 12/2005, gli 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.
- 9.10 Sono interventi di demolizione senza ricostruzione (D) gli interventi edilizi finalizzati alla valorizzazione della qualità morfologica originaria degli edifici e degli spazi aperti, con l'eliminazione delle aggiunte successive prive di valore e incongruenti dal punto di vista tipologico.
- 9.11 Gli interventi di categoria RE e AMP che portino, ai sensi delle presenti NA, ad un superamento della SUL consentita dall'indice di edificabilità fondiaria EF o dell'indice di copertura IC, sono da considerarsi una tantum e comportano atto d'obbligo registrato e trascritto.

art. 10 Classi di categorie di intervento per la Città Storica

- 10.01 Nella Città Storica, come indicato nella tavola QR_03 Assetto del Centro Storico, verranno applicati i principi delle "Classi di categorie di intervento" che si articoleranno nel seguente modo: Conservazione e Recupero (CeR), Ristrutturazione (R) e Trasformazione (T). Sono identificati anche gli immobili soggetti a demolizione senza ricostruzione (D), gli accessori che possono essere demoliti e i percorsi pedonali o ciclabili da valorizzare e da conservare.
- 10.02 CeR – Conservazione e Recupero, a questa classe appartengono le seguenti modalità d'intervento: manutenzione ordinaria (MO),

manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC). Tale classe prevede interventi poco invasivi e che puntano alla salvaguardia e al ripristino del patrimonio storico. La classe seleziona interventi che, a prescindere dalla scelta puntuale di modificazione storica o filologica del fabbricato, rispondano ai criteri di conservazione e recupero in un'ottica di mantenimento strutturale dell'immobile.

- 10.03 R – Ristrutturazione, a questa classe appartiene la modalità di ristrutturazione edilizia divisa in ristrutturazione edilizia 1 (RE 1), ristrutturazione edilizia 2 (RE 2), ristrutturazione edilizia 3 (RE 3) e ristrutturazione edilizia 4 (RE 4). Tale classe media tra la conservazione integrale dell'edificio e la sua totale modificazione determinando sostanzialmente la possibilità di intervenire sia parzialmente che totalmente nella modificazione dello spazio costruito. Contemporaneamente, però, tale classe permette, attraverso le quattro specificazioni, di donare un nuovo assetto all'edificio sia in termini di SUL che di volume.
- 10.04 T – Trasformazione, a questa classe appartengono le seguenti modalità d'intervento: demolizione e ricostruzione (DR), ampliamento (AMP) e ristrutturazione urbanistica (RU). Tale classe è la più permissiva in quanto oltre alla demolizione e ricostruzione può prevedere la totale ricomposizione dell'assetto urbanistico. Questa classe apre la possibilità di risistemare totalmente lo spazio urbano modificando sia gli spazi edificati e le loro pertinenze, sia l'assetto stradale esistente.
- 10.05 Le Classi di categorie di intervento rispondono ad una logica di "progressione dell'intervento edilizio". Qualora ad un tessuto della Città Storica venga attribuita la Classe di categoria di intervento R in esso possono essere concesse anche le categorie di intervento ammesse nella classe CeR. Analogamente, qualora ad un tessuto venga attribuita la classe T in esso possono essere concesse le modalità di intervento contenute nelle Classi CeR e R.

art. 11 Requisiti aggiuntivi di miglioramento ecologico-ambientale

- 11.01 Alle categorie d'intervento edilizio-urbanistico si aggiungono i seguenti requisiti qualitativi degli interventi previsti: risanamento ambientale (RSA) e miglioramento bio energetico (MBE).
- 11.02 Risanamento ambientale (RSA) comprende l'insieme di interventi finalizzati ad assicurare la messa in sicurezza e la bonifica dei suoli inquinati. Tali interventi sono disciplinati dalla specifica normativa nazionale e regionale.
- 11.03 Miglioramento bio-energetico (MBE) comprende l'insieme di interventi finalizzati a migliorare le prestazioni bio-climatiche ed energetiche degli edifici, mediante la regolazione climatica degli edifici secondo i principi della bio-architettura, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, il recupero delle acque reflue e meteoriche per gli usi non idropotabili, l'impiego di materiali di costruzione durevoli e mantenibili.

III. TITOLO – Sistema insediativi

art. 12 Articolazione e componenti del Sistema insediativo

12.01 Le componenti del Sistema insediativo sono articolate in riferimento alle seguenti parti di città, contraddistinte da diversi caratteri morfologici e da differenti principi insediativi:

– Città Storica

– Città Consolidata

– Città Diffusa

12.02 Per Città Storica si intende l'insieme integrato costituito dalla parte di città abitualmente definita "centro storico", nel suo nucleo di antica formazione della metà del XVIII secolo e dai singoli manufatti presenti nel territorio comunale che presentano un particolare valore dal punto di vista dei caratteri morfologici, tipologici e architettonici, anche in relazione al senso e al significato che hanno assunto nella memoria degli abitanti di Valle Lomellina.

12.03 Per Città Consolidata si intende la parte di città esistente, composta dall' impianto di Valle Lomellina nel suo sviluppo attorno al nucleo di antica formazione della metà del XVIII secolo alla città realizzata nella seconda metà del XX secolo, completamente definita nei caratteri morfologici e funzionali.

12.04 Per Città Diffusa si intende la parte di città esistente è parzialmente configurata, che presenta alcune criticità ecologiche e ambientali e che necessita quindi di interventi di consolidamento e di riqualificazione ambientale.

CAPO 1 – Città Storica**art. 13 Obiettivi e componenti della Città Storica**

13.01 Nella Città Storica gli interventi edilizi e urbanistici saranno finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- la conservazione di specifici caratteri storico-morfologici presenti nei tessuti urbani esistenti, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni (le aggiunte di volumi incoerenti con l'edificio originario o con il suo ampliamento organico quali sopraelevazioni e volumi pensili, le occlusioni di balconi e logge, i manufatti aggiunti nei cortili quali autorimesse, magazzini, ecc.);
- la preservazione della destinazione d'uso residenziale prevalente, nonché del tessuto produttivo ancora presente (esercizi commerciali e attività artigianali);
- il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la valorizzazione del ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico che essi assumono nella struttura urbana;
- la tutela e la valorizzazione dei beni archeologici, siano essi parti strutturali o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva, oppure organismi edilizi autonomi;
- la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni (strade, piazze, aree sistemate a verde) e interni (corti, giardini, orti);
- la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione e il ridisegno degli spazi aperti.

CAPO 2 – Città Consolidata**art. 14 Obiettivi e componenti della Città Consolidata**

- 14.01 Nella Città Consolidata gli interventi edilizi e urbanistici sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
- la “manutenzione qualitativa” del patrimonio edilizio esistente, consentendo tutti gli interventi di recupero dello stesso, ma anche quelli di adeguamento e ampliamento, con l’obiettivo di corrispondere agli interessi della popolazione insediata;
 - la qualificazione e la maggiore dotazione degli spazi pubblici;
 - la presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
- 14.02 La Città Consolidata si articola nelle seguenti componenti:
- Tessuti
 - Verde privato
- 14.03 Gli obiettivi di cui al precedente articolo 14.01 vengono perseguiti prevalentemente tramite intervento diretto.

art. 15 Norme generali per i Tessuti della Città Consolidata

- 15.01 Per i Tessuti della Città Consolidata si intendono le parti urbane riconducibili a regole omogenee d’impianto soprattutto per quanto riguarda il rapporto tra edificato e spazi pubblici.
- 15.02 I Tessuti della Città Consolidata individuati sono i seguenti:
- a. Tessuto chiuso ad alta densità** comprende gli insediamenti più antichi dopo quelli storici, con edifici a schiera o a corte, allineati lungo le strade e gli spazi pubblici, che formano isolati chiusi e la cui destinazione è prevalentemente residenziale, con una presenza, tipica dei borghi rurali, di funzioni agricole produttive, oggi dimesse o sottoutilizzate.
 - b. Tessuto aperto a medio-alta densità** comprende parti di città costruite tra la seconda metà del XIX secolo e la metà del XX secolo; in tale tessuto non scompaiono gli isolati chiusi, però alcuni edifici si dispongono liberamente nelle loro aree di pertinenza; anche in questo caso la funzione prevalente è quella residenziale, con una presenza, tipica dei borghi rurali, di funzioni agricole produttive, oggi dimesse o sottoutilizzate.

c. Tessuto aperto a medio-bassa densità comprende parti di città costruite nella seconda metà del XX secolo; in tale tessuto non scompaiono gli isolati chiusi, però alcuni edifici si dispongono liberamente nelle loro aree di pertinenza; anche in questo caso la funzione prevalente è quella residenziale, quasi esclusivamente costituite da edifici mono e bifamiliari.

d. Tessuto a impianto unitario comprende parti di città a destinazione residenziale, quasi esclusivamente costituite da edifici mono e bifamiliari, prevalentemente residenziali, realizzate sulla base di un progetto unitario oppure Piani di Lottizzazione convenzionata.

e. Tessuto per attività produttive comprende parti di città quasi esclusivamente utilizzate per attività produttive, con edifici a tipologia prevalente a capannone monoplanare.

f. Tessuto per attività commerciali relativo a piccoli e medi contenitori delle attività commerciali, alcuni caratterizzati da forti discontinuità morfologiche con il contesto.

15.03 In tutti i tessuti della Città Consolidata sono consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE 1, RE 4, come definiti nel precedente art. 9; inoltre sono sempre consentiti gli interventi di categoria DR quando interessano edifici industriali o attrezzature tecnologiche dismessi o edifici già adibiti ad attività artigianali, anche se utilizzati con diverse funzioni, previo intervento di bonifica secondo il requisito aggiuntivo di miglioramento ecologico-ambientale RSA di cui al precedente 11.02. In ogni caso, anche se la SUL esistente risulta superiore a quella edificabile in base all'indice EF prescritto per ogni tessuto, potrà essere recuperata l'intera SUL esistente o potrà essere utilizzato l'indice di edificabilità fondiaria EF previsto per gli interventi di categoria NE per ogni tessuto. Negli interventi che interessano edifici industriali dismessi o edifici già adibiti ad attività artigianali, anche se utilizzati con diverse funzioni è possibile derogare all'indice di permeabilità IP.

15.04 Gli interventi di categoria RE 2, RE 3, AMP e NE, come definiti nel precedente art. 9, sono consentiti alle condizioni stabilite nei singoli tessuti di cui al successivo art. 16.

- 15.05 Nei tessuti della Città Consolidata sono consentiti frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari all'interno dello stesso edificio.
- 15.06 Nei tessuti della Città Consolidata sono escluse, ad eccezione delle funzioni esistenti e salvo ulteriori prescrizioni specificate nella normativa dei singoli tessuti di cui al successivo art. 16, le seguenti destinazioni d'uso, come definite nel "Glossario":
- Funzioni commerciali con Cu M e Cu A e centri commerciali come definiti ai sensi della vigente normativa, ad eccezione del "Tessuto per attività commerciali" nel quale l'esclusione riguarda solo le funzioni commerciali con superficie di vendita maggiore di 800 m²;
 - Funzioni produttive e manifatturiere, ad eccezione del "Tessuto per attività produttive";
 - Funzioni turistico ricettive, tranne la funzione "Strutture alberghiere" (U5/1)
 - Funzioni agricole.
- 15.01 Nei tessuti della Città Consolidata debbono essere rispettate le distanze tra i fabbricati prescritti dall'articolo 9 del DI 1444/1968, come definite nel "Glossario" con esclusione delle distanze relative alle autorimesse con altezza non superiore a 3,00 m compreso il colmo.
- Nei casi di interventi di recupero:
 - distanze tra i fabbricati (DF) e distanze tra i confini (DC) non inferiori a quelle preesistenti.
 - Nei casi di interventi di nuova costruzione (NC):
 - distanze dai confini (DC) = 5,00 m
 - è ammessa la costruzione in aderenza del confine se preesiste parete o porzione di parete senza finestre su qualsiasi porzione di segmento di confine, o in base alla presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza, ovvero in base ad accordo scritto con i proprietari confinanti, da trascriversi nei registri immobiliari;
 - è ammessa la costruzione a confine delle cabine elettriche secondarie e delle autorimesse con altezza non superiore a 3,00 m compreso il colmo;

- distanze dalle strade (DS) = 5,00 m ad eccezione del “Tessuto chiuso ad alta densità”, del “Tessuto aperto a medio-alta densità” di cui ai successivi artt.17 e 18.

15.02 Al fine di incentivare gli interventi di MBE, di cui al precedente art. 11.03, all'interno dei tessuti della Città Consolidata, viene prevista la concessione in via alternativa della riduzione pari al 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria oppure di un incremento di volumetria in misura non superiore al 15% di quella ammessa. L'individuazione della premialità deve essere richiesta dagli interessati al competente Dirigente nella fase di redazione del progetto. La scelta tra le due premialità di cui sopra verrà fatta dal Dirigente stesso in applicazione dei criteri di cui al capitolo “Incentivi per il Miglioramento Bio Energetico” della Relazione al PdR.

art. 16 Tessuti della Città Consolidata

16.01 La Città Consolidata si compone di sei Tessuti, e delle zone a Verde privato”.

art. 17 Tessuto chiuso ad alta densità

17.01 In tutti i tessuti della Città Consolidata sono consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE 1, RE 4, come definiti nel precedente art. 9; inoltre sono ammessi gli interventi di cui alle seguenti categorie:

- Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2);
- Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3);
- Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse.

17.02 Gli interventi di categoria RE 3 e AMP si attuano rispettando le seguenti condizioni:

- l'aumento di SUL, sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel “Glossario” alla voce “Elementi esclusi dal

computo della SUL", deve essere contenuto entro il limite consentito dall'indice di Edificabilità fondiaria EF o in alternativa, qualora l'edificio esistente comporti un indice EF maggiore a quello del tessuto, non può essere superiore al 20% della SUL esistente per gli interventi di categoria RE 3 e al 15% della SUL esistente per gli interventi di categoria AMP.

– l'intervento consentito dovrà tenere conto delle caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda, etc.) e della tipologia dell'edificio.

- 17.03 Gli interventi di categoria DR si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri:

Indice di Edificabilità fondiaria $EF = 1,00 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ (con EF esistente non superiore a tale indice)

Indice di permeabilità $IP = 10\%$

Altezza massima $H =$ altezza preesistente o comunque non superiore a 9,00 m. Per gli isolati prospicienti almeno su un fronte urbano in cui sono presenti edifici con altezza superiore a 9,00 m, l'altezza massima H consentita è di 9,00 m.

- 17.04 Gli interventi di categoria NE si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri:

Indice di Edificabilità fondiaria $EF = 1,00 \text{ m}^2 / \text{m}^2$

Indice di permeabilità $IP = 20\%$

Altezza massima $H =$ altezza preesistente o comunque non superiore a 9,00 m

$Da = 1 \text{ albero} / 200 \text{ m}^2 \text{ SF}$ potenziando i filari sui confini interni

$Dar = 1 \text{ arbusto} / 200 \text{ m}^2 \text{ SF}$

- 17.05 Oltre a quanto disposto, sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:

– "Artigianato di servizio all'auto" (U3/3b)

– Funzioni terziarie con Cu A

art. 18 Tessuto aperto a medio-alta densità

- 18.01 In tutti i tessuti della Città Consolidata sono consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE 1, RE 4, come definiti nel precedente art. 9; inoltre sono ammessi gli interventi di cui alle seguenti categorie:

- Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2);
 - Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3);
 - Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse.
- 18.02 Gli interventi di categoria RE 3 e AMP devono essere promossi nel rispetto delle seguenti condizioni:
- l'aumento di SUL, sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel "Glossario" alla voce "Elementi esclusi dal computo della SUL", deve essere contenuto entro il limite consentito dall'indice di Edificabilità fondiaria EF o in alternativa, qualora l'edificio esistente comporti un indice EF maggiore a quello del tessuto, non può essere superiore al 20% della SUL esistente;
 - l'intervento consentito dovrà tenere conto delle caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda, etc.) e della tipologia dell'edificio.
- 18.03 Gli interventi di categoria DR devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Indice di Edificabilità fondiaria $EF = 0,70 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ (con EF esistente non superiore a tale indice)
- Indice di permeabilità $IP = 20\%$
- Altezza massima $H =$ altezza preesistente o comunque non superiore a 9,00 m
- $Da = 1 \text{ albero} / 200 \text{ m}^2 \text{ SF}$ potenziando i filari sui confini interni
- $Dar = 1 \text{ arbusto} / 100 \text{ m}^2 \text{ SF}$
- 18.04 Gli interventi di categoria NE devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Indice di Edificabilità fondiaria $EF = 0,70 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
- Indice di permeabilità $IP = 20\%$
- Altezza massima $H =$ altezza preesistente o comunque non superiore a 9,00 m
- $Da = 1 \text{ albero} / 200 \text{ m}^2 \text{ SF}$ potenziando i filari sui confini interni
- $Dar = 1 \text{ arbusto} / 200 \text{ m}^2 \text{ SF}$

- 18.05 Oltre a quanto disposto nei precedenti articoli, sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:
- “Artigianato di servizio all'auto” (U3/3b)
 - Funzioni terziarie con Cu A
- 18.06 Prescrizioni specifiche. È ammessa, in aggiunta all'edificabilità consentita, la realizzazione di autorimesse private, alle seguenti condizioni:
- la loro altezza massima non può superare i 3,00 m;
 - la loro superficie deve essere contenuta entro 1 m² ogni 2 m² di SUL esistente.
- 18.07 Nel Tessuto aperto a medio-alta densità contrassegnato da apposita simbologia nella tavola QR_01 Assetto della città esistente, è consentita la localizzazione di nuove attività commerciali alimentari con superficie di vendita non superiore a 800 m², con indici e parametri specificati ai commi del successivo art. 22 delle NA.

art. 19 Tessuto aperto a medio-bassa densità

- 19.01 Oltre agli interventi delle categorie di cui al precedente art. 18.00 sono ammessi anche gli interventi di cui alle seguenti categorie:
- Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2);
 - Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3);
 - Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse.
- 19.02 Gli interventi di categoria RE 3 e AMP devono essere promossi nel rispetto delle seguenti condizioni:
- l'aumento di SUL, sommato agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel “Glossario” alla voce “Elementi esclusi dal computo della SUL”, deve essere contenuto entro il limite consentito dall'indice di Edificabilità Fondiaria EF o in alternativa, qualora l'edificio esistente comporti un indice EF maggiore a quello del tessuto, non può essere superiore al 25% della SUL esistente.

- L’ampliamento (AMP) per edifici con distanza dalla strada DS inferiore o uguale a 5,00 m può avvenire senza l’arretramento previsto dal tessuto di appartenenza.
 - L’intervento consentito dovrà tenere conto delle caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda, etc.) e della tipologia dell’edificio.
- 19.03 Gli interventi di categoria DR devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Indice di Edificabilità fondiaria $EF = 0,50 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ (con EF esistente non superiore a tale indice)
 - Indice di permeabilità $IP = 40\%$
 - Altezza massima $H = 9,00 \text{ m}$
 - $Da = 1 \text{ albero} / 100 \text{ m}^2 \text{ SF}$
 - $Dar = 1 \text{ arbusto} / 100 \text{ m}^2 \text{ SF}$
- 19.04 Gli interventi di categoria NE devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Indice di Edificabilità fondiaria $EF = 0,50 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
 - Indice di permeabilità $IP = 40\%$
 - altezza massima $H = 9,00 \text{ m}$
 - $Da = 1 \text{ albero} / 100 \text{ m}^2 \text{ SF}$
 - $Dar = 1 \text{ arbusto} / 100 \text{ m}^2 \text{ SF}$
- 19.05 Oltre a quanto disposto nei precedenti articoli sono anche escluse le seguenti destinazioni d’uso:
- “Artigianato di servizio all’auto” U3/3b
 - Funzioni terziarie con Cu A
- 19.06 Prescrizioni specifiche. È ammessa, in aggiunta all’edificabilità consentita, la realizzazione di autorimesse private, alle seguenti condizioni:
- la loro altezza massima non può superare i m 3,00;
 - la loro superficie deve essere contenuta entro 1 m^2 ogni 2 m^2 di SUL esistente.

art. 20 Tessuto a impianto unitario

- 20.01 In questo tessuto sono consentiti tutti i tipi di intervento di cui al precedente art.19 nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 20.02 Gli interventi di categoria DR devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 Indice di Edificabilità fondiaria $EF = 0,25 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ (con EF esistente non superiore a tale indice)
 Indice di permeabilità $IP = 40\%$
 Altezza massima $H = 6,50 \text{ m}$
 $Da = 1 \text{ albero} / 100 \text{ m}^2 \text{ SF}$
 $Dar = 1 \text{ arbusto} / 100 \text{ m}^2 \text{ SF}$
- 20.03 Gli interventi di categoria NE devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 Indice di Edificabilità fondiaria $EF = 0,25 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ (con EF esistente non superiore a tale indice)
 Indice di permeabilità $IP = 40\%$
 Altezza massima $H = 6,50 \text{ m}$
 $Da = 1 \text{ albero} / 100 \text{ m}^2 \text{ SF}$
 $Dar = 1 \text{ arbusto} / 100 \text{ m}^2 \text{ SF}$
- 20.04 Oltre a quanto disposto nei precedenti articoli , sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:
 – “Artigianato di servizio all’auto” (U3/3b)
 – Funzioni terziarie con Cu A
- 20.05 Prescrizioni specifiche. È ammessa, in aggiunta all’edificabilità consentita, la realizzazione di autorimesse private, alle seguenti condizioni:
 – la loro altezza massima non può superare i. 3,00 m;
 – che la loro superficie sia contenuta entro 1 m^2 ogni 3 m^2 di SUL esistente.

art. 21 Tessuto per attività produttive

- 21.01 Oltre agli interventi delle categorie di cui agli artt.li precedenti sono ammessi anche gli interventi di cui alle seguenti categorie:
 – Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2);
 – Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3);
 - Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o

- opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse.
- 21.02 Negli interventi di categoria RE 2, qualora l'indice di copertura degli edifici esistenti superi l'indice di copertura consentito, è ammesso un aumento di SUL contenuto entro il limite massimo del 10% della SUL esistente
- 21.03 Gli interventi di categoria RE 3 e AMP devono essere promossi nel rispetto delle seguenti condizioni:
- l'aumento di SUL, sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel "Glossario" alla voce "Elementi esclusi dal computo della SUL", deve essere contenuto entro il limite consentito dall'Indice di copertura IC o in alternativa, qualora l'edificio esistente comporti un indice EF maggiore a quello del tessuto, non può essere superiore al 10% della SUL esistente.
- 21.04 Gli interventi di categoria DR, che possono avere ad oggetto il recupero dell'intera SUL esistente, devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Indice di copertura IC = 60% (con IC esistente non superiore a tale percentuale)
- Indice di permeabilità IP = 20%
- Altezza massima H = 10,00 m esclusi i volumi tecnici
- Da = 1 albero/200 m² SF , potenziando i filari sui confini interni, specialmente a confine verso le zone agricole
- Dar = 1 arbusto/ 200 m² SF
- 21.05 Gli interventi di categoria NE devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Indice di copertura IC = 60%
- Indice di permeabilità IP = 20%
- Altezza massima H = 12,80 m esclusi i volumi tecnici
- Da = 1 albero/200 m² SF , potenziando i filari sui confini specialmente a confine verso le zone agricole
- Dar = 1 arbusto/200 m² SF
- 21.06 Oltre a quanto disposto nei precedenti articoli, sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:
- Funzioni residenziali, tranne la residenza del titolare dell'azienda e/o del custode, per una SUL massima non superiore a 250 m²;

– Funzioni terziarie con Cu A e Cu M limitatamente alle funzioni “Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative” (U3/4) e “Attrezzature socio-sanitarie” (U3/6).

21.07 Prescrizioni specifiche. Gli impianti industriali classificati nel presente Tessuto che saranno dismessi nel corso dell’attuazione del PGT, potranno essere trasformati con interventi di categoria DR utilizzando gli indici e le destinazioni d’uso previste nel presente art. 35; qualora tali impianti siano compresi, confinanti o prossimi con i Tessuti di cui ai precedenti artt. 17, 18, 19 e 20 o con Ambiti di Trasformazione disciplinati dal DP, le destinazioni d’uso insediabili e gli indici di edificabilità sono quelli previsti per gli stessi tessuti e per gli stessi Ambiti di Trasformazione. L’attribuzione degli indici da altri tessuti o AT avviene secondo un criterio di prevalenza.

21.08 Al fine della quantificazione della Superficie permeabile SP è computabile la superficie per la quale si prevede la raccolta in una rete separata ed il convogliamento negli strati superficiali del sottosuolo delle acque di copertura, secondo le modalità e le prescrizioni emanate dagli organi competenti.

art. 22 Tessuto per attività commerciali

22.01 Oltre agli interventi delle categorie di cui agli artt.li precedenti sono ammessi anche gli interventi di cui alle seguenti categorie:

- Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2);
- Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3);
- Ampliamento di un edificio all’esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o opere accessorie all’interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse.

22.02 Negli interventi di categoria RE 2, qualora l’indice di copertura degli edifici esistenti superi l’indice di copertura consentito, è ammesso un aumento di SUL contenuto entro il limite massimo del 10% della SUL esistente.

- 22.03 Gli interventi di categoria RE 3 e AMP devono essere promossi nel rispetto delle seguenti condizioni:
- l'aumento di SUL, sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel "Glossario" alla voce "Elementi esclusi dal computo della SUL", deve essere contenuto entro il limite consentito dall'indice di copertura IC o in alternativa, qualora l'edificio esistente comporti un indice EF maggiore a quello del tessuto, non può essere superiore al 10% della SUL esistente;
 - la superficie di vendita di ogni esercizio non può essere superiore a 800 m².
 - non sono consentite strutture commerciali alimentari di dettaglio relative a medie e grandi strutture anche raggruppate in centri commerciali di cui all'art. 4 del Dlgs 114/1998 e successive modifiche ed integrazioni;
 - è comunque fatto salvo il diritto degli operatori commerciali nel settore alimentare in attività alla data di adozione del presente PTG e dei loro subentranti per atto tra vivi o per causa di morte a proseguire l'attività stessa con le modalità utilizzate fino a quella data, purché ciò avvenga nel rispetto del limite delle superfici di vendita esistenti e nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa vigente in materia di inquinamento acustico-ambientale e dalle norme igienico-sanitarie.
- 22.04 Con gli interventi di categoria DR è possibile recuperare l'intera SUL esistente e si applicano le prescrizioni relative agli interventi di categoria RE 3 e AMP , utilizzando i seguenti indici e parametri:
- Indice di copertura IC = 40% (con IC esistente non superiore a tale percentuale)
- Indice di permeabilità IP = 20%
- Altezza massima H = 10,00 m
- Da = 1 albero/200 m² SF, potenziando i filari sui confini interni specialmente a confine verso le zone agricole
- Dar = 1 arbusto/200 m² SF
- 22.05 In tutti i casi di incremento di SUL la verifica delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico o di uso pubblico, deve essere effettuata sull'intera superficie commerciale esistente, anche se comprendente più edifici non contigui.

- 22.06 Gli interventi di categoria NE devono essere promossi nel rispetto delle seguenti condizioni, indici e parametri:
- la superficie di vendita di ogni esercizio non può essere superiore a 800 m²;
 - non sono consentite strutture commerciali alimentari di dettaglio relative a medie e grandi strutture anche raggruppate in centri commerciali di cui all'art. 4 del Dlgs. 114/1998 e successive modifiche ed integrazioni.
- Indice di copertura IC = 40%
- Indice di permeabilità IP = 20%
- Altezza massima H = 10,00 m
- Da = 1 albero/200 m² SF , potenziando i filari sui confini specialmente a confine verso le zone agricole
- Dar = 1 arbusto/200 m² SF
- 22.07 Oltre a quanto disposto nei precedenti articoli, sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:
- Funzioni residenziali, tranne la residenza del titolare dell'azienda e/o del custode, per una SUL massima non superiore a 250 m²;
 - Funzioni terziarie con Cu A;
 - Funzioni produttive e manifatturiere con esclusione del commercio all'ingrosso. È sempre consentita la ricollocazione di attività commerciali già presenti in altri tessuti, nel rispetto dei limiti delle superfici di vendita indicati agli articoli precedenti. Sull'area di origine dell'attività commerciale trasferita potrà essere insediata la funzione commerciale consentita dall'articolo delle NA relative all'area stessa.

art. 23 Verde privato

- 23.01 Il Verde privato comprende orti e giardini, la conservazione dei quali rappresenta un obiettivo irrinunciabile dal punto di vista ecologico e da quello paesaggistico.
- 23.02 Nelle aree così classificate non sono consentite nuove costruzioni (NC), con l'eccezione di recinzioni, di piscine scoperte, di edifici destinati al ricovero di strumenti e mezzi utilizzati per la manutenzione del verde e la cura delle colture in atto.

Per tali edifici è consentita un'edificabilità non superiore a quella determinata da un Indice di copertura $IC = 5\%$ e un'altezza non superiore a 3,20 m; i caratteri costruttivi e morfologici degli stessi edifici dovranno inoltre essere idonei alle indicazioni dell'UTC.

CAPO 3 – Città Diffusa

art. 24 Obiettivi e componenti della Città Diffusa

- 24.01 Nella Città Diffusa gli interventi edilizi e urbanistici sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
- la “manutenzione qualitativa” del patrimonio edilizio esistente, consentendo tutti gli interventi di recupero dello stesso, ma anche quelli di adeguamento e ampliamento, con l'obiettivo di corrispondere agli interessi della popolazione insediata;
 - il consolidamento e la riqualificazione degli insediamenti esistenti anche attraverso la realizzazione di nuovi insediamenti;
 - il superamento delle carenze ecologico-ambientali oggi presenti con l'adeguamento delle dotazioni igienico-sanitarie e il miglioramento dell'inserimento paesaggistico degli insediamenti esistenti e previsti.
- 24.02 La Città Diffusa si articola per Tessuti.
- 24.03 Gli obiettivi di cui al precedente 24.01 vengono prevalentemente perseguiti tramite intervento diretto.

art. 25 Norme generali per i Tessuti della Città Diffusa

- 25.01 Per i Tessuti della Città Diffusa si intendono le tipologie di insediamenti periurbani con carattere prevalentemente residenziale, non identificabili come insediamenti sparsi o agricoli.
- 25.02 I Tessuti della Città Diffusa sono i seguenti:
- a. Tessuto non Tessuto**, che comprende insediamenti prevalentemente residenziali, caratterizzati da una densità assai bassa e dall'occupazione di una notevole estensione di territorio, con tipologia prevalentemente monofamiliare e lotto pertinenziale destinato a orticoltura;
 - b. Tessuto delle Cascine**, che comprende gli insediamenti rurali (cascine) presenti all'interno del territorio Comunale.

25.03 In tutti i Tessuti della Città Diffusa sono consentiti, salvo diversa indicazione specifica, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE 1, RE 3. Inoltre sono sempre consentiti gli interventi di categoria DR quando interessano edifici agricoli o artigianali; in ogni caso, anche se la SUL esistente risulti superiore a quella edificabile in base all'indice EF prescritto per ogni tessuto, potrà essere recuperata l'intera SUL, ovvero potrà essere utilizzato l'indice di Edificabilità fondiaria EF previsto per gli interventi di categoria NE per ogni tessuto.

Gli interventi di categoria RE 2, RE 3, AMP e NE sono consentiti alle condizioni stabilite nei singoli tessuti di cui al successivo articolo 26 e si attuano con modalità diretta.

25.04 Nei Tessuti della Città Diffusa sono consentiti frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari all'interno dello stesso edificio.

25.05 Nel "Tessuto non Tessuto" sono escluse, salvo ulteriori prescrizioni specificate nella normativa dei singoli tessuti di cui ai successivi artt. 27 e 28, le seguenti destinazioni d'uso, come definite nel "Glossario":

- Funzioni commerciali con Cu A e Cu M e centri commerciali come definiti ai sensi della vigente normativa;
- Funzioni terziarie tranne la destinazione d'uso "Pubblici esercizi" (U3/1)
- Funzioni produttive e manifatturiere;
- Funzioni turistico ricettive;
- Funzioni agricole.

Nel Tessuto delle cascine sono escluse le funzioni di seguito specificate al successivo art. 28.

25.06 Nei Tessuti della Città Diffusa debbono essere rispettate le distanze tra i fabbricati prescritti dall'articolo 9 del DI 1444/1968, come definite nel "Glossario". Con esclusione delle distanze relative alle autorimesse con altezza non superiore a 3,00 m compreso il colmo.

- Nei casi di interventi di recupero:
 - distanze tra i fabbricati (DF) e distanze tra i confini (DC) non inferiori a quelle preesistenti.
- Nei casi di interventi di nuova costruzione:
 - distanze dai confini (DC) = 5,00 m

- è ammessa la costruzione in aderenza del confine se preesiste parete o porzione di parete senza finestre su qualsiasi porzione di segmento di confine, o in base alla presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza, ovvero in base ad accordo scritto con i proprietari confinanti, da trasciversi nei registri immobiliari;
- è ammessa la costruzione a confine delle cabine elettriche secondarie e delle autorimesse con altezza non superiore a 3,00 m compreso il colmo;
- distanze dalle strade (DS) = 5,00 m

25.07 Gli incentivi per interventi di Miglioramento Bio Energetico (MBE) all'interno dei tessuti della Città Diffusa vengono premiati attraverso un incremento di volumetria (in misura non superiore al 15% della volumetria concessa).

art. 26 Tessuti della Città Diffusa

26.01 La Città Diffusa si articola in due Tessuti di seguito elencati e specificati.

art. 27 Tessuto non Tessuto

- 27.01 Oltre agli interventi delle categorie di cui al precedente art. 25.03 sono ammessi anche gli interventi di cui alle seguenti categorie:
- Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite dei volumi esistenti (RE 2)
 - Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3);
 - Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse.
- 27.02 Gli interventi di categoria RE 3 e AMP devono essere promossi nel rispetto delle seguenti condizioni:
- l'aumento di SUL, sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel "Glossario" alla voce "Elementi esclusi dal computo della SUL", deve essere contenuto entro il limite

consentito dall'indice di edificabilità fondiaria EF o entro il 20% della SUL esistente;

– l'intervento consentito dovrà tenere conto delle caratteristiche del contesto ambientale.

- 27.03 Gli interventi di categoria DR devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di Edificabilità fondiaria EF = $0,05 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ (con EF esistente non superiore a tale indice)

Indice di permeabilità IP = 80%

Altezza massima H = 7,50 m

Da = 2 alberi/100 m^2 SF potenziando i filari sui confini esterni e sulle strade d'accesso agli edifici

Dar = 2 arbusti/100 m^2 SF

- 27.04 Gli interventi di categoria NE devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di Edificabilità fondiaria EF = $0,05 \text{ m}^2 / \text{m}^2$

Indice di permeabilità IP = 80%

Altezza massima H = 7,50 m

Da = 2 alberi/100 m^2 SF potenziando i filari sui confini esterni e sulle strade d'accesso agli edifici

Dar = 2 arbusti/100 m^2 SF

- 27.05 Prescrizioni specifiche: gli interventi dovranno garantire il rispetto delle norme vigenti in materia di scarichi civili, adottando, se necessario, anche particolari accorgimenti per la salvaguardia delle acque di falda e di superficie. È ammessa, in aggiunta all'edificabilità consentita, la realizzazione di autorimesse private, alle seguenti condizioni:

– la loro altezza massima non può superare i 3,00 m;

– la loro superficie deve essere contenuta entro 1 m^2 ogni 2 m^2 di SUL esistente.

art. 28 Tessuto delle Cascine

- 28.01 Sono consentiti solo gli interventi di categoria MO ed MS. L'utilizzo dei locali di abitazione all'interno delle cascine è consentito pur non avendo i requisiti di imprenditore agricolo.

- 28.02 Le funzioni escluse nel Tessuto delle Cascine sono:

- Funzioni commerciali con Cu A e Cu M;
- Funzioni terziarie tranne le destinazioni d'uso U3/1, U3/2, U3/3a e U3/3b;
- Funzioni produttive e manifatturiere.

IV. TITOLO – Sistema ambientale e agricolo

art. 29 Articolazione delle componenti del Sistema ambientale e agricolo

- 29.01 Sono componenti del Sistema ambientale e agricolo:
- le aree non comprese nelle zone IC della ZPS
 - le aree agricole
- 29.02 Concorrono al Sistema ambientale le aree a Verde privato e a Verde pubblico come disciplinate dalle norme contenute nel PdS e nel precedente Sistema insediativo di cui al Titolo III del PdR.
- 29.03 Concorrono a garantire il funzionamento ecologico del territorio le componenti della "Rete ecologica" disciplinate dal PdS.

art. 30 Tessuto delle zone agricole

- 30.01 Riguardano le aree comprese nella Zona IC vigente alla data di adozione del presente PGT, ancora prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole e che presentano valori ambientali e paesaggistici da tutelare, per le quali il PGT esclude quindi ogni trasformazione per nuovi insediamenti urbani e per nuove infrastrutture e servizi.
- 30.02 Fanno eccezione gli edifici ad uso abitativo esistenti alla data del 1 settembre 1967, con residenza comprovata tramite idoneo certificato di residenza storico o prova dell'accatastamento di fabbricato residenziale anteriore a tale data.
- 30.03 Nel Tessuto delle zone agricole si applicano le disposizioni di cui agli artt. 59, 60 e 62 della LR 12/2005. Il rilascio dei titoli abilitativi per la nuova edificazione dei manufatti indicati all'art. 59 della LR 12/2005 è subordinato in particolare alla verifica dei requisiti soggettivi indicati all'articolo 60 della stessa LR 12/2005; la richiesta di costruzione di nuovi edifici o attrezzature, o l'ampliamento di quelli esistenti deve essere corredata dalla documentazione richiesta dalla Legge regionale prima citata.

- 30.04 Sono quindi ammessi gli interventi finalizzati alla conduzione dell'azienda agricola e destinati alla residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale, nonché alla realizzazione delle attrezzature produttive, quali stalle, silos, serre, depositi, locali per lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli.
- 30.05 In queste zone il PGT si attua per intervento diretto, utilizzando le categorie MO, MS, RC, RE 1, RE 4, DR, NE e AMP. Al fine del computo delle superfici utili realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda agricola, compresi quelli presenti nei Comuni contermini; su tutte le aree interessate a fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità da trascrivere nei registri immobiliari.
- 30.06 Gli interventi di nuova costruzione (categorie DR, NE e AMP) si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri:
 Indice di Edificabilità fondiaria $EF = 0,01 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ per le residenze agricole e le attrezzature agrituristiche
 Indice di copertura $IC = 10\%$ per le attrezzature produttive
 Altezza massima $H = 8,00 \text{ m}$ (ad eccezione delle attrezzature e degli impianti produttivi)
- 30.07 Nel Tessuto delle zone agricole sono consentite tutte le Funzioni agricole elencate nel "Glossario" e in particolare:
- "Abitazioni agricole" (U6/1)
 - "Impianti e attrezzature per la produzione agricola" (U6/2)
 - "Impianti produttivi agro - alimentari" (U6/3)
 - "Strutture agrituristiche" (U6/4)

art. 31 Bonifica dei terreni

- 31.01 Nella tavola QR_01 Assetto della città esistente è individuata l'area inserite nell'anagrafe dei siti da bonificare di cui al comma 12, art. 17 del Dlgs 22/1997 e/o sottoposte agli interventi di bonifica effettuati attraverso il raggiungimento degli obiettivi di cui al DGR n. VI/17252 del 1996. Tale area è sottoposta al rispetto della legislazione vigente in materia.

art. 32 Vincolo storico-artistico

32.01 Nella tavola QR_01 Assetto della città esistente e nella tavola QR_03 Assetto del centro storico, sono individuati gli immobili vincolati come beni culturali ai sensi del Dlgs 42/2004.

Ogni immobile assoggettato a tale vincolo non può essere sottoposto ad alcun intervento in assenza dell'autorizzazione prescritta dal Dlgs 42/2004.

art. 33 Siti di Importanza Comunitaria e Zone a Protezione Speciale

33.01 Nella tavola QR_01 Assetto della città esistente è individuato il Sito di Importanza Comunitaria SIC "Garzaia di S. Alessandro IT2080006", posto al margine nord orientale del territorio comunale tutto ricompreso nella ZPS "IT2080501 Risaie della Lomellina". Per tali zone si rimanda alla specifica normativa in materia.

33.02 Ai sensi del Decreto n. 9163 del 16 settembre 2009 della Regione Lombardia che esprime parere positivo per la Valutazione di Incidenza dei PGT, si evidenzia la necessità di sottoporre a Valutazione di Incidenza gli eventuali interventi consentiti dal PdR che ricadono all'interno o in prossimità di SIC e ZPS e che possono determinare incidenze dirette o indirette sui siti della Rete Natura 2000.

V. TITOLO – Norme finali e transitorie

art. 34 Norme finali

34.01 L'edificabilità una tantum concessa a vario titolo con le disposizioni contenute agli articoli precedenti per i vari tessuti, non può essere utilizzata qualora sia già stato realizzato un intervento di ristrutturazione RE 2, RE 3 o di nuova costruzione NC.

34.02 Ai sensi dell'art. 65, comma 1 quater della LR 12/2005 non è ammessa la trasformazione a fini abitativi dei sottotetti degli edifici ricadenti negli AT e di quelli previsti dai PAC o PII realizzati negli AT.

34.03 Su tutto il territorio comunale devono essere rispettate le prescrizioni imposte dall' "Indagine Geologica" ai sensi della Legge regionale n. 41 del 24 novembre 1997, nonché dall'aggiornamento

relativo all'integrazione allo studio geologico del territorio comunale secondo la DGR Lombardia n. 8 del 28 maggio 2008 (Aggiornamento dei "criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57, comma 1 della LR 12/2005") riportate nella tavola QC_05 Vincoli del Documento di Piano. In particolare si rimanda alla classificazione del territorio nelle classi di fattibilità indicate e specificate nella relazione dello studio geologico.

art. 35 Norma di equivalenza tra le zone territoriali omogenee secondo l'art. del DI n. 1444 del 2 aprile 1968 e i tessuti del PdR, le componenti del PdS e gli ambiti del DP

35.01 Le zone territoriali omogenee previste dal DI 1444/1968, e di seguito specificate, sono assimilabili ai tessuti della Città Storica, Consolidata e Diffusa oltre che alle aree a servizi disciplinati dal PdS, nel seguente modo:

- Zona A: tutti i tessuti della Città Storica;
- Zona B: Tessuto chiuso ad alta densità, Tessuto aperto a medio-alta densità, Tessuto aperto a medio-bassa densità, Tessuto a impianto unitario, Verde privato, Tessuto non tessuto, Tessuto delle Cascine, Tessuto per attività produttive, Tessuto per attività commerciali;
- Zona B: Trasformazioni strategiche di scala territoriale, (disciplinata dal DP);
- Zona C: Ambiti di Trasformazione ambientale;
- Zona D: Ambiti di Trasformazione per attività; Ambiti di Rilevanza per lo sviluppo di attività produttive (disciplinati dal DP);
- Zona E: Tessuto delle Zone agricole;
- Zona F: tutte le componenti disciplinate dal PdS.

art. 36 Norme transitorie per aree a pianificazione esecutiva definita

36.01 Nell'elaborato QR_01 Assetto della città esistente sono individuate le aree a pianificazione esecutiva definita, ovverosia le aree interessate da strumenti urbanistici esecutivi già approvati alla

data di adozione del presente PGT che risultano già attuati, in corso di attuazione o da attuare.

- 36.02 Tali aree appartengono alla Città Consolidata in coerenza con la convenzione sottoscritta dalle parti o comunque, nei casi di convenzione non ancora stipulata entro la data di adozione del PGT, in coerenza con lo strumento attuativo approvato.
- 36.03 Per le aree a pianificazione esecutiva definita per le quali le previsioni degli strumenti esecutivi suddetti hanno già trovato integrale attuazione si applica la disciplina del tessuto del PdR nel quale ricadono.
- 36.04 Per le aree a pianificazione esecutiva definita per le quali le previsioni degli strumenti esecutivi suddetti non hanno ancora trovato, in tutto o in parte, attuazione il presente PdR recepisce la disciplina dei relativi strumenti urbanistici esecutivi approvati e, a seconda dei casi, già convenzionati o ancora da convenzionare, ai fini della loro attuazione.
- 36.05 Per le aree di cui al precedente 36.04, per le quali all'atto della scadenza del termine di efficacia degli strumenti urbanistici esecutivi ad esse relativi non risulteranno realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste e o non risulterà intervenuto l'adempimento di obbligazioni assunte con le convenzioni stipulate, gli interventi di edificazione previsti dagli strumenti esecutivi stessi e dal presente PdR saranno subordinati, a seconda del grado di attuazione dello strumento urbanistico non più efficace:
 - all'approvazione di un nuovo Piano Attuativo Comunale e alla stipulazione della relativa convenzione;
 - oppure soltanto alla stipulazione di una convenzione finalizzata al tempestivo superamento degli inadempimenti suddetti;
 - oppure ancora al tempestivo adempimento di obbligazioni di non particolare rilievo ancora da ottemperare.

art. 37 Norme transitorie per l'applicazione degli incentivi della LR 13/2009

- 37.01 In osservanza di quanto previsto dalla LR n. 13 del 16 luglio 2009 "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del

patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia” si dispone che nei casi in cui tale normativa trovi applicazione la disciplina di incentivazione prevista dal PGT verrà temporaneamente sostituita dagli incentivi economici e volumetrici concessi dalla suddetta LR 13/2009 nel periodo in cui la stessa sarà in vigore. La disciplina ordinaria di incentivazione prevista dal PGT tornerà in vigore una volta esauriti gli effetti della LR 13/2009.

I – RELAZIONE INDICE

1. CONTENUTI E GENERALITÀ DEL PIANO DELLE REGOLE	2
Il significato del Piano delle Regole	2
Il Piano delle Regole secondo l'articolo 10 della Legge Regionale 12/2005	4
2. STRUTTURA DEL "PIANO DELLE REGOLE" DI VALLE LOMELLINA	6
L'architettura del Piano delle Regole di Valle: l'approccio per tessuti	6
L'elenco delle tavole grafiche del Piano delle Regole	7
3. IL QUADRO REGOLATIVO (QR)	8
Le tre città: la Città Storica, la Città Consolidata e la Città Diffusa	8
La Città Consolidata	8
La Città Diffusa	8
Incentivi per il Miglioramento Bio Energetico	11
I vincoli e le aree non sottoposte a trasformazione urbanistica	13
Tabella degli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Dlgs n. 42 del 22 gennaio 2004	14

II – GLOSSARIO INDICE

4. GRANDEZZE URBANISTICHE	16
5. GRANDEZZE EDILIZIE	17
6. DEFINIZIONI EDILIZIE	19
7. INDICI	19
8. CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E RELATIVO CARICO URBANISTICO	20
9. DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PRIVATI (P1) E PUBBLICI (P2)	21

III – NORME DI ATTUAZIONE INDICE

I. TITOLO – Disposizioni generali, attuazione e gestione del PdR	23
art. 1 Oggetto del Piano delle Regole	23
art. 2 Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni	23
art. 3 Validità ed efficacia	23
art. 4 Elaborati costitutivi	23
art. 5 Rapporti con altri Piani e Regolamenti comunali	24
art. 6 Modalità di attuazione del PdR	24
art. 7 Aree di pertinenza edificatoria	25
art. 8 Criteri generali relativi alle destinazioni d'uso	27
II. TITOLO – Disciplina degli interventi edilizi, urbanistici e ambientali	29
art. 9 Categorie d'intervento edilizio-urbanistico	29
art. 10 Classi di categorie di intervento per la Città Storica	31
art. 11 Requisiti aggiuntivi di miglioramento ecologico-ambientale	33
III. TITOLO – Sistema insediativo	34
art. 12 Articolazione e componenti del Sistema insediativo	34
CAPO 1 – Città Storica	35
art. 13 Obiettivi e componenti della Città Storica	35
CAPO 2 – Città Consolidata	36
art. 14 Obiettivi e componenti della Città Consolidata	36
art. 15 Norme generali per i Tessuti della Città Consolidata	36
art. 16 Tessuti della Città Consolidata	39
art. 17 Tessuto chiuso ad alta densità	39
art. 18 Tessuto aperto a medio-alta densità	40
art. 19 Tessuto aperto a medio-bassa densità	42
art. 20 Tessuto a impianto unitario	44
art. 21 Tessuto per attività produttive	44
art. 22 Tessuto per attività commerciali	46
art. 23 Verde privato	48
CAPO 3 – Città Diffusa	49
art. 24 Obiettivi e componenti della Città Diffusa	49
art. 25 Norme generali per i Tessuti della Città Diffusa	49
art. 26 Tessuti della Città Diffusa	51
art. 27 Tessuto non Tessuto	51
art. 28 Tessuto delle Cascine	52
IV. TITOLO – Sistema ambientale e agricolo	53
art. 29 Articolazione delle componenti del Sistema ambientale e agricolo	53
art. 30 Tessuto delle zone agricole	53
art. 31 Bonifica dei terreni	54
art. 32 Vincolo storico-artistico	54
art. 33 Siti di Importanza Comunitaria e Zone a Protezione Speciale	55
V. TITOLO – Norme finali e transitorie	56
art. 34 Norme finali	56
art. 35 Norma di equivalenza tra le zone territoriali omogenee secondo l'art. del DI n. 1444 del 2 aprile 1968 e i tessuti del PdR, le componenti del PdS e gli ambiti del DP	56
art. 36 Norme transitorie per aree a pianificazione esecutiva definita	57
art. 37 Norme transitorie per l'applicazione degli incentivi della LR 13/2009	58

