



COMUNE DI
ROCCA SUSELLA
 PROVINCIA DI PAVIA

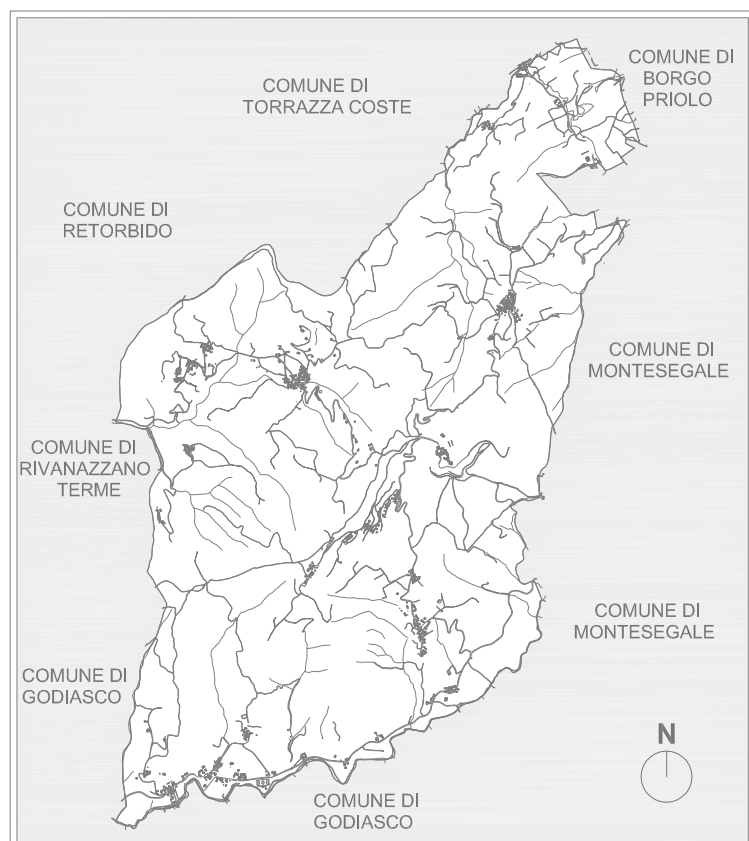
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Ai sensi della L. R. n° 12 del 11.03.2005

Adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. _____ in data _____

Publicato dal _____ al _____

Approvato definitivamente dal C.C. con deliberazione n. _____ in data _____



CONSULENZE

Dott. Arch. Carla Crosina (VAS)

Dott. Geol. Massimiliano Gazzaniga (geologia)

Studio Lardera & Associati (acustica)

COLLABORATORI

Dott. Ing. Roberto Brignoli

Dott. Ing. Gianluca Damo

Dott. Arch. Alessia Ferraresi

Dott. in Ing. Roberta Anna Ferrari

Dott. in Arch. Massimiliano Giuliani

Dott. in Arch. Daniela Mallini

Il Sindaco
 PIERLUIGI BARZON

Il Segretario Comunale
 Dott. GIULIANO CEREGHINI

Il progettista
 Dott. Arch. LUIGI BARIANI

DATA

OGGETTO **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Modificata in accoglimento delle osservazioni pervenute e/o in recepimento delle richieste di adeguamento da parte degli Enti competenti

ELABORATO

SETTEMBRE
2011

STUDIO ARCH. LUIGI BARIANI - VIA PEZZANI, 54 27058 VOGHERA - TEL 0383.365225

P.G.T. PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

5

PARTE I	5
NORME GENERALI	5
Art. 1. Definizioni	5
Art. 2. Validità e Contenuti del PGT	5
Art. 3. Atti costitutivi del PGT	5
Art. 4. Principi applicativi ed interpretativi	7
Art. 5. Rinvio ad altre disposizioni	7
Art. 6. Poteri di deroga	8
Art. 7. Titoli abilitativi antecedenti la data di approvazione del PGT	8
Art. 8. Edifici in contrasto con le disposizioni del PGT	8
Art. 9. Piani attuativi vigenti alla data di adozione del PGT	8
Art. 10. Indici e parametri	8
Art. 11. Verifica degli indici urbanistici	11
Art. 12. Definizione degli interventi edilizi ed urbanistici	12
Art. 13. Distanze da rispettare nell'edificazione	13
Art. 14. Arretramenti e/o Allineamenti	15
Art. 15. Classificazione delle destinazioni d'uso	15
Art. 16. Destinazioni d'uso assimilabili	16
Art. 17. Mutamenti di destinazione d'uso	16
Art. 18. Dotazione minima di parcheggi privati	17
Art. 19. Dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche/di interesse pubblico	17
Art. 20. Opere di urbanizzazione – Presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione	17
Art. 21. Strumenti attuativi	18
Art. 22. Piani urbanistici attuativi - PUA	18
Art. 22.1 Convenzione per i piani attuativi	18
Art. 23. Procedimenti speciali	19
Art. 24. Intervento edilizio diretto	19
Art. 25. Permesso di costruire convenzionato - PCC	20
Art. 26. Compensazione ed incentivazione urbanistica	20
Art. 26.1 Compensazione urbanistica	20
Art. 26.2 Incentivazione per il raggiungimento di standard di qualità urbana ed edilizia	21
Art. 27. Utilizzo dei diritti edificatori derivanti dai meccanismi di compensazione e di incentivazione	21
PARTE II	22
IL DOCUMENTO DI PIANO	22
Art. 28. Natura, efficacia e validità temporale	22
Art. 29. Contenuti e finalità	22
Art. 30. Valutazione Ambientale del DdP e monitoraggio della sua attuazione	22
Art. 31. Ambiti di trasformazione	22
PARTE III	23
IL PIANO DEI SERVIZI	23
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	23
Art. 32. Natura efficacia e validità temporale del PdS	23
Art. 33. Contenuti e finalità	23
Art. 34. Attuazione del PdS	23
Art. 35. Convenzione per la realizzazione diretta e per la gestione di servizi o attrezzature private di interesse pubblico, esterne agli ambiti di pianificazione attuativa o di PCC	24
Art. 36. Classificazione delle aree e attrezzature per servizi previsti nel territorio comunale	24
Art. 37. Dotazioni minime previste dal PdS	25
Art. 37.1 Dotazioni minime da prevedere nell'ambito di eventuali piani attuativi e/o di interventi soggetti a PCC	25
Art. 37.2 Dotazioni minime da prevedere in relazione ai nuovi interventi consentiti all'interno del tessuto consolidato	25
Art. 37.3 Dotazioni minime da prevedere in relazione ai nuovi insediamenti commerciali di cui alla PARTE V delle presenti NTA	26
Art. 37.4 Variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, conseguente a mutamenti di destinazione d'uso	26
Art. 37.5 Monetizzazione delle aree per servizi pubblici	27
TITOLO II	27
DISCIPLINA DELLE DIVERSE TIPOLOGIE DI SERVIZI	27
CAPO I	27
AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	27
Art. 38. Attrezzature di interesse comune - AC	27
Art. 38.1 Indici e parametri ambientali:	27
Art. 39. Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS	28
Art. 39.1 Indici e parametri ambientali:	28
Art. 40. Attrezzature tecnologiche - AT	28
Art. 40.1 Indici e parametri ambientali:	28
Art. 41. Aree e attrezzature per la mobilità - M	28
Art. 41.1 Indici e parametri ambientali:	28
Art. 42. Disposizioni per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi sub-ambito AC2	28
Art. 43. Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS)	29
Art. 44. Coordinamento del Piano dei Servizi con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche	29
Art. 45. Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico	29

PARTE IV	30
IL PIANO DELLE REGOLE	30
TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI	30
Art. 46. Natura, efficacia e validità temporale	30
Art. 47. Contenuti	30
TITOLO II: CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI	30
Art. 48. Articolazione del territorio comunale	30
CAPO I – PREVISIONI DI LIVELLO SOVRAORDINATO	30
Art. 49. Ambiti estrattivi	30
CAPO II – IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE	30
Art. 50. Aree destinate alla viabilità veicolare e ciclopedonale	30
Art. 50.1 Disciplina delle intersezioni e degli accessi	31
Art. 50.2 Zone di rispetto stradale	31
Art. 51. Norme particolari concernenti le linee elettriche e relativi accessori	31
Art. 52. Elettrodotti e relative fasce di rispetto	32
CAPO III – IL SISTEMA DEI SERVIZI	32
Art. 53. Servizi pubblici e privati di uso pubblico	32
CAPO IV – IL SISTEMA INSEDIATIVO	32
Art. 54. Articolazione del sistema insediativo	32
CAPO V – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	32
Art. 55. Norme generali	33
Art. 55.1 Perimetrazione	33
Art. 55.2 Destinazioni d'uso non ammissibili	33
Art. 55.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi	33
Art. 55.4 Interventi ammessi e modalità attuative	33
Art. 55.5 Modalità di presentazione del progetto edilizio	33
Art. 56. Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche	34
Art. 56.1 Edifici soggetti ad interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo	34
Art. 56.2 Edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia con mantenimento della sagoma	34
Art. 56.3 Edifici soggetti ad interventi di: ristrutturazione edilizia con mutamento della sagoma; demolizione e ricostruzione; ampliamento	35
Art. 57. Edifici soggetti a specifica tutela	35
CAPO VI – TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE E/O PRIVO DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE	35
Art. 58. Articolazione funzionale e morfologica	35
Art. 59. Modalità attuative	35
Art. 60. Ambiti prevalentemente residenziali - Norme generali	35
Art. 60.1 Destinazioni d'uso non ammesse	35
Art. 61. Ambito prevalentemente residenziale ad alta densità edilizia	36
Art. 61.1 Indici e parametri	36
Art. 61.2 Prescrizioni tipo-morfologiche	36
Art. 62. Ambito prevalentemente residenziale a media densità edilizia	36
Art. 62.1 Indici e parametri	36
Art. 62.2 Prescrizioni tipo-morfologiche	36
Art. 63. Ambito prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia	37
Art. 63.1 Indici e parametri	37
Art. 64. Ambito prevalentemente produttivo	37
Art. 64.1 Destinazioni d'uso non ammesse	37
Art. 64.2 Indici e parametri	37
Art. 64.3 Prescrizioni tipo-morfologiche	37
Art. 64.4 Prescrizioni particolari	37
Art. 65. Aree a verde privato - VP	38
Art. 66. Attività agricole in ambito urbano	38
Art. 66.1 Interventi ammessi, presupposti soggettivi, modalità attuative	38
Art. 66.2 Indici e parametri	38
CAPO VII – AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA E/O DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	38
Art. 67. Aree agricole produttive di interesse paesistico	38
Art. 67.1 Interventi ammissibili e presupposti	38
Art. 67.2 Indici e parametri	39
Art. 67.3 Modalità attuative	39
Art. 67.4 Interventi sugli edifici esistenti e funzionali all'attività agricola	39
Art. 67.5 Prescrizioni tipo-morfologiche	39
Art. 68. Ambito di pertinenza dei principali corsi d'acqua	39
Art. 68.1 Interventi ammissibili e presupposti	40
Art. 68.2 Prescrizioni tipo-morfologiche	40
Art. 69. Aree agricole di prevalente interesse ecologico - ambientale	40
Art. 69.1 Interventi ammissibili e presupposti	41
Art. 69.2 Prescrizioni tipo-morfologiche	41
Art. 70. Edifici non più funzionali all'attività agricola	41
Art. 70.1 Destinazioni non ammissibili	41
CAPO VIII – AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	42
Art. 71. Aree di salvaguardia dell'abitato	42

CAPO IX AREE SOGGETTE A LIMITAZIONI D'USO E DI TRASFORMAZIONE	42
Art. 72. Zone di rispetto cimiteriale	42
Art. 73. Zone di rispetto delle captazioni d'acqua per uso idropotabile	42
Art. 74. Aree di rispetto del reticolo idrico minore all'interno dell'abitato	43
Art. 75. Aree interne all'abitato consolidato soggette a forti limitazioni di natura geologica e/o idrogeologica.....	43
Art. 76. Ulteriori limitazioni di natura geologica, idrogeologica e sismica	43
Art. 77. Zone soggette a vincolo idrogeologico	43
TITOLO III	43
DISPOSIZIONI SPECIFICHE E DI SETTORE	43
Art. 78. Cave e torbiere	43
Art. 79. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti (ambiti ammessi ed esclusioni)	43
Art. 80. Distributori di carburante.....	44
Art. 80.1 Zone in cui è consentita l'installazione di nuovi impianti e l'ammodernamento di impianti esistenti.....	44
Art. 80.2 Requisiti e distanze minime da rispettare nella costruzione di nuovi impianti e nell'ammodernamento degli impianti esistenti	44
Art. 80.3 Indici e Parametri urbanistici ed edilizi:.....	44
Art. 80.4 Impianti ad uso privato.....	45
Art. 80.5 Disposizioni particolari per gli impianti ricadenti in zona di interesse storico e paesistico – ambientale	45
Art. 81. Centri di telefonia in sede fissa (Art. 98bis L.12).....	45
PARTE V	46
NORME PER IL SETTORE COMMERCIALE	46
Art. 82. Norme generali	46
Art. 83. Destinazioni d'uso commerciali.....	46
Art. 83.1 Attività di commercializzazione diretta dei propri prodotti, negli stessi locali o in altri adiacenti.....	46
Art. 84. Destinazioni d'uso paracommerciali.....	46
Art. 85. Definizione della superficie di vendita	47
Art. 85.1 Superficie di vendita commerciale e paracommerciale.....	47
Art. 86. Definizione e classificazione degli esercizi commerciali.....	47
Art. 86.1 Strutture di vendita organizzate in forma unitaria	48
Art. 87. Tipi di attività commerciale ammissibili nelle singole zone o ambiti urbanistici.....	48
Art. 88. Disposizioni particolari per il commercio all'ingrosso	48
Art. 89. Attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali	49
Art. 89.1 Parcheggi	49
Art. 89.2 Requisiti organizzativi degli spazi commerciali.....	49
Art. 89.3 Aree di carico e scarico e servizi	49
Art. 89.4 Spazi pedonali	49
Art. 90. Indicazioni relative alla destinazione d'uso commerciale da evidenziare negli atti autorizzativi	49
Art. 91. Mutamenti della destinazione d'uso commerciale	49
Art. 92. Situazioni esistenti in difformità dalle norme vigenti	49
PARTE VI	50
DISCIPLINA PAESISTICA	50
TITOLO I	50
NORME GENERALI	50
Art. 93. Valenza paesistica del PGT	50
Art. 94. Efficacia delle norme e campo di applicazione	50
Art. 95. Aree e immobili soggetti a specifica tutela	50
TITOLO II	50
ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA	50
Art. 96. Criteri d'intervento per le aree destinate all'attività agricola e/o di salvaguardia ambientale.....	51
Art. 97. Norme di salvaguardia per i sistemi di rilevanza paesistica.....	52
Art. 97.1 Corsi d'acqua minori con funzione di connessione ecologica	52
Art. 97.2 Emergenze geomorfologiche	52
Art. 97.3 Geositi di interesse sedimentologico.....	52
Art. 97.4 Viabilità di interesse storico	53
Art. 97.5 Nuclei di antica formazione (di interesse storico – ambientale).....	53
Art. 97.6 Edifici di particolare valenza tipologica e luoghi della memoria	55
Art. 97.7 Percorsi di fruizione panoramica e ambientale.....	55
Art. 98. Altri elementi costitutivi del paesaggio	55
Art. 98.1 Boschi.....	55
Art. 98.2 Vegetazione diffusa: Filari e vegetazione sparsa	56
Art. 99. Criteri di intervento relativi al tessuto edificato di recente formazione e/o privo di interesse storico - ambientale.....	56
Art. 100. Criteri generali per la progettazione di infrastrutture e per gli interventi di risanamento idrogeologico	56
Art. 101. Criteri generali per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.....	57
TITOLO III	58
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI	58
Art. 102. Norme generali	58
Art. 103. Classificazione del territorio in relazione alla sensibilità paesistica	58
PARTE VII	59
COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA	59
Art. 104. Prescrizioni generali.....	59

Art. 105.	Prescrizioni relative alle singole classi di fattibilità	59
Art. 105.1	Classe III di fattibilità – prescrizioni.....	59
Art. 105.2	Classe IIIa di fattibilità	59
Art. 105.3	Classe IIIb di fattibilità	60
Art. 105.4	Classe IIIc di fattibilità	60
Art. 105.5	Classe IIId di fattibilità	60
Art. 105.6	Classe IV di fattibilità – prescrizioni	61
Art. 105.7	Classe IVa di fattibilità, FRANE ATTIVE	62
Art. 105.8	Classe IVb di fattibilità, FRANE QUIESCENTI	62
Art. 105.9	Classe IVc di fattibilità	63
Art. 106.	Costruzione di nuovi cimiteri ed ampliamento di quelli esistenti	64
Art. 107.	Ricerca e sfruttamento di acque sotterranee.....	64

PARTE I NORME GENERALI

Art. 1. Definizioni

Nel presente articolato normativo si assumono le seguenti definizioni:

PTR	Piano Territoriale Regionale
PTPR	Piano Territoriale Paesistico Regionale
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PGT	Piano di Governo del Territorio
DdP	Documento di Piano
PdS	Piano dei Servizi
PdR	Piano delle Regole
PUA	Piano urbanistico attuativo
PUAV	Piano urbanistico attuativo vigente
PCC	Permesso di costruire convenzionato
PC	Permesso di costruire
DIA	Denuncia di inizio attività

Art. 2. Validità e Contenuti del PGT

Il Piano di Governo del Territorio definisce l'assetto dell'intero territorio comunale, ed è articolato come segue:

Il documento di piano

Il piano dei servizi

Il piano delle regole

Le previsioni del PGT hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili. Il Documento di Piano deve comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa.

Art. 3. Atti costitutivi del PGT

Sono atti costitutivi del PGT i seguenti elaborati:

1 Documento di piano

Quadro conoscitivo:

- 1.1	Inquadramento territoriale	scala	1:25.000
- 1.2	Sintesi delle previsioni di livello sovraordinato: PTR - PTPR	scala	1:25.000
- 1.3	Sintesi delle previsioni di livello sovraordinato: PTCP	scala	1:10.000
- 1.4	Mosaico PRG Comuni contermini	scala	1:25.000
- 1.5	Stato di attuazione del PRG Vigente	scala	1:5.000
- 1.6	Individuazione delle proposte pervenute	scala	1:10.000
- 1.7	Il sistema insediativo: inquadramento storico	scala	1:10.000
- 1.8	Il sistema insediativo: analisi della crescita urbana	scala	1:10.000
- 1.9a	Centri e/o nuclei di interesse storico-ambientale: individuazione del perimetro – capoluogo e frazioni	scala	1:2.000
- 1.9b	Centri e/o nuclei di interesse storico-ambientale: individuazione del perimetro - frazioni	scala	1:2.000
- 1.10	Centri e/o nuclei di interesse storico-ambientale: analisi per unità urbanistica		
- 1.11	Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico	scala	1:5.000
- 1.12a	Il sistema insediativo: analisi funzionale – Parte Nord	scala	1:5.000
- 1.12b	Il sistema insediativo: analisi funzionale – Parte Sud	scala	1:5.000
- 1.13	Il sistema insediativo: analisi morfologica	scala	1:5.000
- 1.14	Il sistema insediativo: analisi delle infrastrutture	scala	1:10.000
- 1.15a	Reti Tecnologiche : rete elettrica	scala	1:10.000
- 1.15b	Reti Tecnologiche : rete dei servizi del sottosuolo	scala	1:10.000
- 1.16	Uso del suolo	scala	1:10.000
- 1.17	Caratterizzazione del tessuto rurale a scala locale	scala	1:10.000
- 1.18	Ambiti ed elementi funzionali all'individuazione della rete ecologica	scala	1:10.000
- 1.19	Carta del Paesaggio	scala	1:10.000
- 1.20	Aree e/o beni tutelati	scala	1:10.000
<i>Scenario di piano:</i>			
- 1.21	Aspetti urbanistico territoriali	scala	1:10.000

- 1.22 Sintesi valutativa degli aspetti paesistico-ambientali	scala	1:10.000
- 1.23 Carta delle classi di sensibilità paesistica	scala	1:10.000
<i>Determinazioni di piano:</i>		
- 1.24 Carta delle previsioni di piano	scala	1:10.000
- 1.25 Azioni strategiche di piano: verifica di compatibilità con i vincoli e le classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica	scala	1:10.000
- 1.26 Schema della Rete Ecologica Comunale	scala	1:25.000

2 Piano dei Servizi

- 2.1 Mappatura dei servizi esistenti sul territorio	scala	1:5.000
- 2.2 Analisi dei servizi esistenti		
- 2.3 Il sistema dei servizi previsti dal PGT: inquadramento territoriale	scala	1:10.000
- 2.4a Il sistema dei servizi previsti dal PGT: Susella, Colombara, Poggio Alemanno, San Paolo, Castagnola, Noceto Nuovo, Giarone, Stallara e San Zaccaria.	scala	1:2.000
- 2.4b Il sistema dei servizi previsti dal PGT: Chiusani, Cà Mondini, Cà Merlo, Cà Nuova Sturla, Cà Sturla, Borgo Lavaggio, Gaminara, San Gervasio e Mezzenasco.	scala	1:2.000

Allegati:

Carta della Rete Ecologica Comunale	scala	1:10.000
-------------------------------------	-------	----------

3 Piano delle Regole

- 3.1a Quadro di riferimento normativo: Vincoli e prescrizioni di livello sovraordinato – Zona Nord	scala	1:5.000
- 3.1b Quadro di riferimento normativo: Vincoli e prescrizioni di livello sovraordinato – Zona Sud	scala	1:5.000
- 3.2a Quadro di riferimento normativo: Ambiti extraurbani - Zona Nord	scala	1:5.000
- 3.2b Quadro di riferimento normativo: Ambiti extraurbani - Zona Sud	scala	1:5.000
- 3.3a Quadro di riferimento normativo: Susella, Colombara, Rocca de' Ghislanzoni, Cà Bussolini, San Paolo e Poggio Alemanno.	scala	1:2.000
- 3.3b Quadro di riferimento normativo: Castagnola, Noceto Nuovo, Giarone, San Zaccaria, Stallara, Villa Coltelletti e Cà Fabbri.	scala	1:2.000
- 3.3c Quadro di riferimento normativo: Chiusani, Cà Mondini, Cà Sturla, Cà Nuova Sturla, Cà Merlo, San Gervasio e Mezzenasco.	scala	1:2.000
- 3.3d Quadro di riferimento normativo: Borgo Lavaggio, Case Rotte, Schizzola, Gaminara e Cà Pezzoni.	scala	1:2.000
- 3.4 Quadro di riferimento normativo: Nuclei di antica formazione: Susella e Rocca de' Ghislanzoni	scala	1:1.000
- 3.5a Quadro di riferimento normativo: Elementi e sistemi di interesse paesistico – ambientale – Zona Nord	scala	1:5.000
- 3.5b Quadro di riferimento normativo: Elementi e sistemi di interesse paesistico – ambientale – Zona Sud	scala	1:5.000
- 3.6a Quadro di riferimento normativo: Carta della sensibilità paesistica – Zona Nord	scala:	1:5.000
- 3.6b Quadro di riferimento normativo: Carta della sensibilità paesistica – Zona Sud	scala:	1:5.000
- 3.7a Quadro di riferimento normativo: Vincoli e classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica: Zona Nord	scala	1:5.000
- 3.7b Quadro di riferimento normativo: Vincoli e classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica: Zona Sud	scala	1:5.000

Allegati:

Carta della Rete Ecologica Comunale	scala	1:10.000
-------------------------------------	-------	----------

4 Relazione Generale

5 Norme tecniche di attuazione

ALLEGATI:

A - Componente geologica, idrogeologica e sismica

- Relazione geologica

Cartografia:

- TAV. 1 Corografia	scala	1:10.000
---------------------	-------	----------

- TAV. 2 Carta Geologico - Litotecnica	scala	1:10.000
- TAV. 3 Carta Geomorfologica	scala	1:10.000
- TAV. 4 Carta Idrogeologica	scala	1:10.000
- TAV. 5 Carta dei Vincoli	scala	1:10.000
- TAV. 6 Carta PAI	scala	1:10.000
- TAV. 7 Carta della Pericolosità Sismica Locale	scala	1:10.000
- TAV. 8a Carta di Sintesi	scala	1:5.000
- TAV. 8b Carta di Sintesi	scala	1:5.000
- TAV. 9 Carta della Fattibilità per le Azioni di Piano	scala	1:10.000
- TAV. 9a Carta della Fattibilità per le Azioni di Piano	scala	1:2.000
- TAV. 9b Carta della Fattibilità per le Azioni di Piano	scala	1:2.000
- TAV. 9c Carta della Fattibilità per le Azioni di Piano	scala	1:2.000
- TAV. 9d Carta della Fattibilità per le Azioni di Piano	scala	1:2.000
- TAV. 9e Carta della Fattibilità per le Azioni di Piano	scala	1:2.000
- TAV. 9f Carta della Fattibilità per le Azioni di Piano	scala	1:2.000
- TAV. 9g Carta della Fattibilità per le Azioni di Piano	scala	1:2.000

Allegati:

- Schede per il censimento delle frane attive (in formato cartaceo)
- Schede stendimenti sismici "MASW"
- Tabelle riassuntive analisi sismica di II livello

B - Classificazione acustica del territorio comunale

- Relazione tecnica
- Regolamento acustico
- Tav.1 - Planimetria di inquadramento territoriale e sintesi delle previsioni urbanistiche e classificazioni acustiche dei comuni confinanti
- Tav.2 - Azzonamento acustico del territorio comunale
- Tav.3A - Azzonamento acustico dei centri edificati – ZONA NORD
- Tav.3B - Azzonamento acustico dei centri edificati – ZONA CENTRALE
- Tav.3C - Azzonamento acustico dei centri edificati – ZONA SUD

C - Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano del PGT

- Rapporto Ambientale
- Sintesi non tecnica
- Parere motivato
- Dichiarazione di sintesi

Art. 4. Principi applicativi ed interpretativi

In caso di discordanza tra elaborati grafici del PGT con diversa scala di rappresentazione, prevalgono le indicazioni di maggior dettaglio. Nel caso in cui si riscontri la non corrispondenza tra elaborati cartografici e NTA sono quest'ultime a prevalere.

Le previsioni che non riguardano eventuali Ambiti di trasformazione, ancorché riportate negli elaborati de DdP, trovano riscontro e regolamentazione nel PdS e nel PdR che prevalgono quindi su eventuali difformi indicazioni del DdP.

Il PGT trova corretta e compiuta applicazione attraverso la lettura sistematica delle sue diverse componenti e cioè:

- le prescrizioni di livello sovraordinato (TAV. 3.1.a – 3.1.b)
- il quadro di riferimento normativo – aspetti urbanistici (TAV. 3.2.a – 3.2.b – 3.3.a – 3.3.b – 3.3.c – 3.3.d – 3.4)
- il quadro di riferimento normativo – aspetti paesistico-ambientali (TAV. 3.5.a – 3.5.b – 3.6.a – 3.6.b – 3.7.a – 3.7.b)
- il quadro di riferimento geologico (TAV. 3.7.a – 3.7.b)
- le norme tecniche di attuazione

Art. 5. Rinvio ad altre disposizioni

Per quanto non contemplato nelle presenti norme si rinvia alla legislazione statale e regionale vigente.

reperire nell'ambito del Piano attuativo. La St è misurata al netto delle strade esistenti destinate a pubblico transito e al lordo delle eventuali strade private di distribuzione ai lotti.

Sf - superficie fondiaria (mq)

E' l'area a destinazione omogenea sulla quale il PGT si attua a mezzo di intervento diretto, conseguente o meno all'approvazione di un PUA.

La Sf è misurata al netto delle strade esistenti destinate al pubblico transito, e al lordo delle eventuali strade private di distribuzione ai lotti e dei parcheggi privati di competenza degli edifici.

Negli ambiti soggetti a piano attuativo, la superficie fondiaria Sf è data dalla parte residua della superficie territoriale St detratta la superficie di cessione Ce, come di seguito definita.

Ce - superficie di cessione (mq)

Questo parametro e rappresenta la quantità minima di area da destinare ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico all'interno degli ambiti soggetti a Pianificazione attuativa o ad altra procedura negoziata.

Sc – superficie coperta (mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione al suolo del filo esterno di tutte le parti edificate fuori terra, compresi gli aggetti chiusi, i porticati e le autorimesse. Sono esclusi gli elementi aggettanti aperti, quali le gronde, i balconi, le pensiline e simili fino ad una sporgenza massima di mt.1,50 dal filo esterno del muro perimetrale. Eventuali maggiori sporgenze rispetto al limite di cui sopra, verranno computate nella superficie coperta.

Sd – superficie drenante

E' la parte di superficie fondiaria – Sf – avente caratteristiche di permeabilità naturale e profonda.

Ad integrazione di quanto prescritto dalla normativa del locale Regolamento d'Igiene vigente, sono computabili come superficie permeabile:

- le aree a giardino, ove il terreno vegetale riportato sulle solette di copertura dei box interrati abbia uno spessore di almeno cm 80 (escluso l'apparato di drenaggio) e le acque meteoriche siano convogliate in falda tramite perdenti collocati sotto il piano dei corselli;
- gli scivoli scoperti e i tratti di corsello "a cielo libero", escludendo quelli adibite a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, a condizione che la pavimentazione di dette superfici sia costituita da elementi autobloccanti a "tessitura aperta", posati a secco su letto drenante di pietrisco/mista di cava, di conveniente spessore, atto a disperdere le acque meteoriche in sottosuolo.

All'interno dei nuclei di antica formazione e/o di interesse ambientale, il rispetto del limite può anche essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie e fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia e il conforme parere della autorità sanitaria.

Pp –parcheggio privato

E' la superficie minima da destinare a parcheggio pertinenziale di unità immobiliari, residenziali e non, ai sensi della [L. 24.03.1989 n. 122](#) e della [LR n. 12/2005 – CAPO II°](#). Essa comprende, oltre allo spazio di sosta, le superfici accessorie atte a garantire la funzionalità del parcheggio quali le rampe di accesso, le corsie di distribuzione, le areazioni, i collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per la loro accessibilità e per lo scopo specifico.

Slp – superficie lorda di pavimento (mq)

E' la somma delle superfici dei singoli piani dell'edificio, misurate al lordo delle murature interne e di quelle perimetrali. Nel computo della Slp sono compresi:

- gli elementi aggettanti chiusi o "bow windows";
- i soppalchi, i sottotetti, i locali seminterrati, quando abbiano i requisiti prescritti per l'abitabilità ivi compresi i locali integrativi (studio, sala giochi, sala lettura, tavernette e assimilabili) e quelli di servizio (bagni, spazio cottura, spogliatoi, guardaroba, corridoi ecc.);
- i locali seminterrati o totalmente interrati, quando abbiano i requisiti prescritti per l'esercizio di attività produttive e commerciali con permanenza di persone, esclusi i locali destinati a deposito – magazzino e impianti tecnologici;
- i porticati e/o tettoie aperte, quando utilizzati per deposito e/o altre funzioni lavorative, comprese quelle espositive, nell'ambito di attività produttive, commerciali, terziarie.

Sono invece esclusi dal computo della Slp:

- le scale interne e gli spazi di accesso alle unità immobiliari, i vani ascensore, i cavedi tecnici, quanto di uso condominiale;
- gli aggetti aperti, i porticati liberi, le logge rientranti, i volumi tecnici emergenti dall'intradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile adibiti a vani scala, vani ascensore, serbatoi ecc.;
- i locali accessori all'edificio (box e relativi spazi di manovra, cantine, locali caldaia, lavanderie, depositi ecc.) quando siano totalmente interrati o, nel caso di locali posti al piano terreno, quando questi non abbiano altezza interna netta superiore a mt. 2,40 (quest'ultima limitazione vale anche nel caso di locali seminterrati);
- i locali per il ricovero delle autovetture ed i relativi spazi di manovra realizzati fuori terra ed esternamente alla sagoma del fabbricato principale, ma limitatamente ai minimi prescritti dalle presenti norme ed a condizione che la loro altezza interna media non superi mt. 2,40, misurata dalla quota di marciapiede o da quella convenzionale, al punto più alto dell'intradosso della soletta di copertura;
- i sottotetti, la cui altezza, misurata internamente, senza considerare eventuali strutture intermedie o partizioni, non sia superiore a m 2,40 al colmo, m 0,60 all'imposta e con una pendenza massima di 35°;
- le cabine elettriche e del gas.
- Negli edifici produttivi esistenti, e' inoltre escluso dal computo della Slp ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro o dell'ambiente.

H – altezza massima degli edifici

E' l'altezza massima consentita nei diversi ambiti territoriali, ed è verificata su tutti i fronti del fabbricato, a partire dal piano di riferimento fino alla quota più alta fra:

- l'intradosso dello sporto di gronda;
- la quota d'imposta del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile;
- la parte superiore dell'eventuale parapetto pieno di coronamento delle fronti.

Nel caso di coperture a falde inclinate, aventi pendenza superiore al 45%, la quota più alta al fine della verifica dell'altezza sarà quella della linea di colmo.

Per i fronti che prospettano su vie o piazze pubbliche (con arretramento rispetto alle stesse non superiore a mt. 10,00), la quota di riferimento sarà data dalla quota media del marciapiede (esistente o previsto) posto lungo il lotto di intervento. Qualora il marciapiede non esista e non sia previsto, si assume la quota media della strada o della piazza nel tratto antistante il lotto, misurata in adiacenza al confine di proprietà.

Per i fronti che non prospettano su spazi pubblici, o che sono arretrati rispetto ai medesimi di oltre 10 ml, la quota di riferimento e' quella del piano di campagna rilevato all'atto della richiesta di approvazione del progetto. Qualora la morfologia del lotto sia stata modificata a seguito di interventi di escavazione/riporto o di bonifica, o risulti comunque incoerente con l'assetto plani-altimetrico delle aree confinanti, la quota di riferimento e' ricavata dal raccordo delle quote di riferimento relative alle suddette aree.

Non sono soggetti al rispetto della H.max., compatibilmente con le esigenze di natura paesistico-ambientale: i corpi e manufatti di particolare funzione e/o impianti tecnici come: campanili; serbatoi idrici; torri piezometriche e per le telecomunicazioni; tralicci di elettrodotti; camini; torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione; silos e impianti simili connessi e necessari alla produzione o funzionalità delle opere.

Vt – Volume edificabile

Si ricava moltiplicando la superficie lorda di pavimento (SLP) di ogni singolo piano, per un'altezza virtuale pari a mt. 3,00.

V – volume esistente

Questo parametro, utilizzato per gli edifici esistenti, esprime la somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento dei singoli piani (calcolata come sopra), per un'altezza virtuale pari a mt. 3,00.

Nel caso di fabbricati rustici e/o accessori (con esclusione delle autorimesse pertinenziali, e dei manufatti a carattere precario quali capanni/tettoie in legno, box in lamiera o altra tipologia analoga), purché chiusi almeno da tre lati, il volume da considerare per la verifica dell'edificabilità ammessa, e' dato dal prodotto della superficie lorda per l'altezza misurata all'intradosso dello sporto di gronda (volume geometrico). Qualora il solaio sia inclinato viene conteggiata la media ponderata delle altezze.

Df - distanze tra fabbricati

E' la distanza che intercorre tra le pareti di edifici fronteggianti, 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 da terra (anche se aperte) e di ogni oggetto superiore a mt. 1,50.

Nel caso in cui le pareti o parti di pareti si fronteggino in parallelo, la distanza e' misurata sulla perpendicolare alle proiezioni orizzontali delle pareti stesse. Nel caso in cui invece le pareti o parti di pareti si fronteggino tra di loro con un angolo inferiore a quello retto, la distanza e' misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra le pareti.

Dc – distanze dai confini di proprietà e/o dai limiti di zona

E' la distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio e il confine del lotto di proprietà. Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a mt. 1,50, sulla retta orizzontale più' breve compresa tra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

Ai fini del rispetto delle distanze nell'edificazione, i limiti dei diversi ambiti funzionali e/o morfologici individuati dal PGT sono equiparate ai confini di proprietà' quando riguardano aree destinate ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico dal Piano dei servizi o come tali individuate nell'ambito di piani attuativi e di permessi di costruire convenzionati.

Ds – distanze dal ciglio della strada

E' la distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio e il ciglio della strada (esistente o prevista dal PGT) ad esso antistante. Tale distanza va misurata sulla perpendicolare alla linea che delimita la strada stessa.

Ut – indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

Esprime la superficie lorda di pavimento edificabile e/o edificata per mq. di superficie territoriale.

Uf – indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Esprime la superficie lorda di pavimento edificabile e/o edificata per mq. di superficie fondiaria.

It – indice di densità territoriale (mc/mq)

Esprime il volume edificabile e/o edificato per mq. di superficie territoriale.

If – indice di densità fondiaria (mc/mq)

Esprime il volume massimo edificabile e/o edificato per mq. di superficie fondiaria.

Rc – rapporto di copertura (%)

Esprime il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Ip – indice di permeabilità (%)

Esprime il rapporto percentuale tra la superficie drenante e la superficie fondiaria.

A – densità arborea

Esprime il numero di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf, secondo quanto specificato dalle norme di zona.

De - diritto edificatorio

Esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato in attuazione dei criteri di perequazione, compensazione, incentivazione previsti.

Art. 11. Verifica degli indici urbanistici

La verifica degli indici urbanistici va estesa all'intera proprietà oggetto di intervento, anche se contraddistinta da più particelle catastali purché poste in contiguità, tenendo conto dei volumi esistenti da conservare, e delle nuove edificazioni previste.

Sia nel caso di intervento diretto che di edificazione conseguente ad un piano attuativo, l'area di verifica deve essere evidenziata negli elaborati allegati alla richiesta del relativo titolo abilitativo.

Eventuali frazionamenti e/o cessioni successive alla data di adozione del PGT, non potranno determinare aumenti di edificabilità rispetto a quella definita applicando i criteri di cui al comma precedente. A tale fine, ogni richiesta di intervento edificatorio sia sul patrimonio edilizio esistente che per nuova costruzione, deve essere accompagnata da un estratto autentico di mappa e di partita catastale, o dall'ultimo atto notarile che

comprovino, oltre al titolo di proprietà, anche gli eventuali recenti frazionamenti riguardanti il lotto oggetto di intervento.

L'integrale utilizzazione degli indici di densità e di utilizzazione territoriale e fondiaria, (rispettivamente It, If, Ut e Uf), di cui al precedente Art. 10, fatta eccezione per gli interventi "una-tantum" o per altre norme derogatorie eventualmente previste nei diversi ambiti funzionali, esclude ogni ulteriore utilizzazione della stessa area, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Non è ammesso il trasferimento di volumetria e/o di superficie coperta tra aree a diversa destinazione, nonché tra aree non contermini, salvo che nelle zone agricole all'interno di ogni singola azienda produttiva, e nelle Aree di Trasformazione ove puntualmente previsto.

Sono fatte salve le disposizioni relative al trasferimento di diritti edificatori derivanti da previsioni compensative e/o perequative di cui al successivo Art. 26.

Art. 12. Definizione degli interventi edilizi ed urbanistici

Gli interventi edilizi ed urbanistici da attuarsi nel territorio comunale, sono di seguito definiti, secondo quanto previsto [all'art. 27 comma 1, lettera a\) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12](#).

Gli interventi devono essere coerenti con le finalità del PGT e, oltre a rispettare gli indici ed i parametri prescritti, devono conformarsi alle prescrizioni tipo – morfologiche dei diversi ambiti territoriali.

Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni e le competenze previste dal [D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42](#) in materia di tutela e di valorizzazione del patrimonio storico e culturale.

MO - Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

MS - Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per 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 da considerarsi di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità;

RC – Restauro e Risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono finalizzati a conservare l'organismo edilizio esistente e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono il recupero e ne rendono possibile destinazioni d'uso 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 dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

RE - Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, sono quelli volti 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.

RU - Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche determinanti la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

D – DR - Demolizione con o senza ricostruzione

Sono da considerare interventi di demolizione, quelli che comportano la demolizione totale di un edificio. Nel caso di demolizione e ricostruzione DR, quando l'intervento non rientra nella definizione di ristrutturazione edilizia – RE, è consentita la successiva ricostruzione, in conformità con il Regolamento edilizio e nel rispetto degli indici, dei parametri e delle prescrizioni tipo – morfologiche indicate dalle presenti norme.

NC - Nuova costruzione

Rientrano negli interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non compresi nelle categorie definite ai punti precedenti e precisamente:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.

Art. 13. Distanze da rispettare nell'edificazione

La definizione generale delle distanze e le norme particolari da rispettare nei diversi ambiti territoriali sono di seguito specificate.

Df – distanze tra fabbricati

Per le distanze tra i fabbricati si applicano le seguenti disposizioni:

- all'interno dei "Nuclei di antica formazione", per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto delle parti aggiuntive o incongrue, prive di valore storico, artistico o ambientale.
- Per i nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
- La norma di cui al precedente comma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12,00 metri, anche quando ambedue le pareti sono cieche. Nel caso di pareti cieche che si fronteggino per uno sviluppo inferiore a mt. 12,00, la distanza può essere pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di mt. 5,00.
- Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi o di Permessi di costruire convenzionati con previsioni planivolumetriche.

Ai fini di una corretta applicazione delle norme di cui ai precedenti commi, valgono le seguenti precisazioni:

- per parete finestrata si intende l'elemento di chiusura perimetrale di un edificio, corrente da spigolo a spigolo di un dato fronte o di una parte dello stesso, dotato di aperture finalizzate all'aeroilluminazione di vani a destinazione residenziale, uffici o comunque destinati alla presenza, anche temporanea, di persone.
- Il valore da rispettare è dato dalla retta proiettata sul piano orizzontale che individua la distanza minima tra il vano di ogni singola finestra e le pareti antistanti, sia esistenti che di nuova realizzazione.
- per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino la modifica della sagoma, anche se non ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione, possono essere mantenute le distanze rilevate prima dell'intervento anche se inferiori a quelle di cui ai commi precedenti.
- per eventuali interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione con modifica della sagoma dell'edificio, ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione, è prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, salvo esigenze dimostrate di allineamento sul filo stradale e di mantenimento della cortina edilizia.
- Nel caso di soprizzo al fine esclusivo di conseguire le altezze interpiano prescritte per l'abitabilità dei locali, è ammesso il mantenimento delle distanze esistenti.

- Nel caso in cui anche uno solo dei fabbricati prospicienti sia destinato ad accessorio (box o simili) con altezza massima lorda non superiore a mt. 2,80, vanno rispettate unicamente le distanze minime dal confine.
- La distanza minima tra pareti non finestrate può essere annullata a metri 0,00 se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente registrato e trascritto, o se preesiste un edificio in confine. In quest'ultimo caso, la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non dovrà estendersi oltre quella dell'edificio confinante;
- Si applicano comunque gli artt. 873 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze tra le costruzioni.

Dc - distanze dai confini di proprietà e dai limiti di zona

Fermo restando il rispetto delle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui al precedente punto, per le distanze dai confini di proprietà da rispettare nell'attuazione del PGT valgono le prescrizioni di seguito riportate.

In tutto il territorio comunale è prescritta una distanza minima dei nuovi edifici dai confini di proprietà pari a metri 5,00 indipendentemente dall'altezza dell'edificio stesso. Tale distanza è ulteriormente riducibile a mt. 3,00 all'interno dei Nuclei di antica formazione, nei "Nuclei rurali" e negli ambiti prevalentemente residenziali ad alta e media densità.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi o di Permessi di costruire convenzionati con previsioni planivolumetriche.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e sopralzo, è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente. L'eventuale sopralzo dovrà essere comunque contenuto entro i limiti strettamente necessari per adeguare i locali interessati alle altezze minime prescritte dalle norme vigenti in relazione all'uso consentito dalle diverse disposizioni di zona.

Anche per gli interventi di ampliamento planimetrico di edifici esistenti è ammessa una distanza dal confine non inferiore alla preesistente, purché l'ampliamento non comporti un aumento superiore a 1/3 dell'estensione dell'edificio misurata lungo il confine di proprietà.

Le norme di cui ai precedenti commi non possono in ogni caso costituire aggravio di servitù nei confronti del fondo, o del fabbricato confinante, per quanto concerne il rispetto delle distanze tra fabbricati, senza che sia intervenuto accordo preventivo fra le parti.

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere annullata a 0,00 metri, se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti recepito con atto regolarmente registrato e trascritto, o se preesiste un edificio con parete non finestrata in confine. In quest'ultimo caso, la sagoma a confine del nuovo fabbricato non dovrà estendersi oltre quella dell'edificio confinante.

In questo caso si applicano gli artt. 873 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze tra le costruzioni.

È comunque consentito, anche senza accordo con il proprietario confinante, elevare sul confine pareti non finestrate di locali accessori (box e simili), a condizione che abbiano un'altezza lorda non superiore a 2,80 metri.

I limiti di zona sono equiparati ai confini di proprietà ai fini del rispetto delle distanze, solamente quando la zona adiacente a quella oggetto di intervento è destinata ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico.

Ds – distanze minime dei fabbricati dalle strade

La distanza dalle strade da osservare nella nuova edificazione, nella ricostruzione e/o ampliamento di fabbricati e di recinzioni al di fuori del perimetro di Centro Abitato e delle zone edificabili previste dal PdR., è stabilita dal regolamento di attuazione del nuovo codice della strada approvato con [D.P.R. n.495/92](#) modificato con [D.P.R. n. 147/93](#).

All'interno del centro abitato delimitato ai sensi dell'Art. 4 del Nuovo Codice, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, vanno osservate le seguenti distanze:

- ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e 15,00
- mt. 10 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00.

È ammessa una distanza inferiore a quella minima prescritta, qualora sia già in atto un allineamento tra fabbricati esistenti, nel qual caso la distanza minima dal ciglio può essere determinata da tale allineamento

previa parere vincolante dei competenti uffici comunali integrato da quello della Commissione Edilizia, se istituita.

All'interno del centro abitato valgono inoltre le seguenti disposizioni:

- a) per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di adeguamento delle altezze interne ai minimi di legge, e' ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente;
- b) nel caso di costruzione in aderenza con edificio esistente e' ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente, fatto salvo il limite di 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, con le precisazioni di cui ai precedenti commi;
- c) per la costruzione o ricostruzione di recinzioni in genere, e' prescritta una distanza minima dal ciglio strada di mt. 1.00. Anche in questo caso e' ammessa una distanza inferiore qualora sia in atto un allineamento, previa parere vincolante dei competenti uffici comunali integrato da quello della Commissione Edilizia, se istituita.

Art. 14. Arretramenti e/o Allineamenti

All'interno degli insediamenti esistenti o previsti, oltre ad osservarsi le norme generali sulle distanze, vanno rispettati gli arretramenti indicati sulle tavole grafiche.

In caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Comune, senza ricorrere all'adozione di Piani particolareggiati, potrà altresì imporre la rettifica di allineamenti irregolari, per una profondità non superiore ai m 2,00 dalla linea di fabbricazione, o dalla recinzione esistente e dal confine con lo spazio pubblico.

Tali allineamenti saranno individuati graficamente ed approvati con specifici provvedimenti amministrativi, precisando le linee di recinzione e le linee di edificazione per i singoli tratti stradali.

Art. 15. Classificazione delle destinazioni d'uso

Ai sensi dell'articolo 51 della L.R. 11.03.2005 n. 12, è da intendersi destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dal PGT. per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; si dice complementare od accessoria o compatibile, la destinazione d'uso che integra o rende possibile quella principale, o sia prevista dallo strumento urbanistico a titolo di pertinenza o custodia.

La destinazione d'uso dei fabbricati o dell'area deve essere sempre indicata nei progetti edilizi e nei piani attuativi. Il PGT articola le destinazioni d'uso come segue:

Residenziale – R

R1 abitazioni

R2 pensionati, collegi, abitazioni collettive. Sono comprese le abitazioni destinate al personale di custodia ed ai proprietari.

Agricola – Ag

Ag1 abitazioni agricole

Ag2 attrezzature e infrastrutture produttive (stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli)

Ag3 strutture agrituristiche

Fermo restando il rispetto dei requisiti soggettivi e dei parametri urbanistici di cui al successivo ART. 70, ed eventuali specifiche limitazioni indicate nelle norme urbanistiche e/o paesistiche relative agli ambiti agricoli, le attrezzature produttive destinate ad allevamento di animali sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola.

Produttivo (Industriale e artigianale) – I

I1 Artigianato produttivo e/o di servizio, riferito all'esercizio di arti e mestieri, secondo la classificazione riportata nella specifica sezione della CCIA; sono compresi:

- i depositi pertinenti all'attività;
- gli uffici tecnici e amministrativi relativi all'attività, nella misura max. del 25% della SLP ammessa;
- il commercio al dettaglio ed all'ingrosso inerente i prodotti relativi all'attività svolta, nella misura max. del 25% della SLP ammessa, e comunque con le limitazioni di cui alla PARTE delle presenti norme;

- l'abitazione del titolare o del personale di custodia, con un max. di 120 mq. per ogni attività;
- I2 industria; magazzini e depositi legati o pertinenti alle medesime attività quali stoccaggio di prodotti dell'azienda, depositi di imprese installatrici, ecc.. Sono comprese:
- le abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori con un massimo di 120 mq di SIp per ogni unità aziendale, incrementabile del 100% in caso di unità con SIp > a 5.000 mq.
 - attività di organizzazione, gestione, informazione (amministrative, gestione del personale, ricerca e sviluppo, pubblicità, formazione professionale, informatica, etc.)
- I3 depositi a cielo aperto compresi gli spazi coperti per uffici, guardiole e servizi, nella misura massima di 50 mq di SIp;
- I4 attività di rottamazione compresi gli spazi coperti per uffici, guardiole e servizi, nella misura massima di 50 mq di SIp;
- Per le funzioni I2 e I3, anche quando non espressamente prescritto nelle norme d'ambito, è prescritta l'attuazione di una fascia di mitigazione lungo tutti i confini del lotto, mediante piantumazione di un doppio filare di alberi di alto fusto, di specie autoctona e di altezza minima pari a mt. 4,50.

Terziario - direzionale T

- T1 uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie senza sportello per il pubblico;
- T2 commercio all'ingrosso, magazzini commerciali (ovvero magazzini e depositi legati o pertinenti ad attività commerciali, quali stoccaggio di prodotti preordinati alla vendita, depositi di negozi ecc.);
- T3 attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero, centri congressuali; sono comprese le abitazioni destinate al personale di custodia ed ai proprietari;
- T4 attività private scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e simili; anche in questo caso sono comprese le abitazioni destinate al personale di custodia ed ai proprietari.

Commerciale e paracommerciale - C

La destinazione d'uso commerciale e le relative articolazioni funzionali sono definite e disciplinate dalla PARTE V delle presenti norme .

Servizi pubblici

Per i servizi pubblici e/o privati di interesse pubblico vale quanto disposto alla PARTE III delle presenti norme: Piano dei Servizi.

Art. 16. Destinazioni d'uso assimilabili

Ove si presenti la necessità di realizzare edifici o organizzare insediamenti, con localizzazione di destinazioni funzionali non contemplate nel precedente Art. 15, si procede per analogia, assimilando tali nuovi usi a quelli precedentemente elencati che producano medesimi effetti sul territorio.

Art. 17. Mutamenti di destinazione d'uso

La destinazione d'uso di un'immobile o di un'unità immobiliare, è quella risultante dal relativo provvedimento autorizzativo. In assenza di tale atto o in caso di indeterminatezza del medesimo, la destinazione d'uso da considerare è quella desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.

Per cambio di destinazione d'uso s'intende la modifica degli usi in atto, verso altri usi funzionali.

I mutamenti di destinazione d'uso dovranno avvenire nel rispetto delle previsioni del PGT e sono disciplinati come segue:

- a) i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni di zona ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune.
Sono fatte salve le previsioni del [D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42](#) in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
- b) per i mutamenti di destinazione d'uso senza opere che riguardano aree o edifici da adibire a sede di esercizi commerciali, valgono le disposizioni di cui alla successiva PARTE V.
- c) I mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche del PGT, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione degli interventi così come definito al precedente Art. 12, e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione.

- d) Ai fini procedurali ed autorizzativi, i mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere, seguono le procedure autorizzative previste dalla vigente normativa.
- e) I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.
- f) Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata prima dello scadere di dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione e' dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento all'intervenuta variazione.

Art. 18. Dotazione minima di parcheggi privati

Per ogni intervento edilizio di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, debbono essere previsti spazi a parcheggio privato così come definiti all' Art. 10 delle presenti norme, nella quantità minima di mq. 1 ogni 10 mc. del volume previsto, ai sensi della [L. 24 marzo 1989, n. 122](#). Gli spazi a parcheggio privato sono da prevedere in aggiunta a quelli pubblici e/o di suo pubblico previsti dal PdS e/o da altre disposizioni contenute nelle presenti NTA o in specifiche norme di settore.

Negli interventi con destinazione produttiva, commerciale e terziaria, la volumetria di riferimento per il calcolo del parcheggio privato e' ottenuta moltiplicando la SLP di progetto per un'altezza convenzionale di mt. 3,30.

Gli spazi a parcheggio previsti nelle aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale. In tal caso sono consentite solo segnalazioni di parcheggi di pertinenza con cartelli o colorazioni al suolo senza alcun tipo o meccanismo di barriera.

Per quanto non in contrasto con le prescrizioni di cui sopra, sono richiamate le disposizioni di cui alla [LR. N. 12/2005 – Capo II°](#) (rapporti pertinenziali, disciplina degli interventi, utilizzo del patrimonio comunale, regime economico).

Art. 19. Dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche/di interesse pubblico

La dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche/di interesse pubblico o generale da prevedere in relazione agli interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica richiesti, ivi compresa quella conseguente alle modifiche delle destinazioni d'uso, e' regolata dalla PARTE III delle presenti Norme: "PIANO DEI SERVIZI", conformemente a quanto disposto dalla [LR n. 12/2005 – Art. 9 e Art. 51](#).

Art. 20. Opere di urbanizzazione – Presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione

Per tutti gli interventi di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, e qualunque ne sia la destinazione d'uso, il rilascio del prescritto titolo autorizzativo o la presentazione della Denuncia di Inizio Attività (DIA) e' subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, fatti salvi i casi seguenti:

- quando la realizzazione delle opere sia già programmata dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti preposti, in tempi compatibili con l'ultimazione e l'uso degli edifici previsti;
- qualora i richiedenti presentino formale impegno che ne garantisca l'esecuzione entro l'ultimazione degli interventi medesimi.

Ai sensi della [L.R. 16.03.2005 N. 12, Art. 44](#), le opere di urbanizzazione primaria comprendono:

- a) strade
- b) spazi di sosta o di parcheggio
- c) fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- d) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni
- e) pubblica illuminazione
- f) spazi di verde attrezzato

L'esecuzione delle opere può essere assunta direttamente dal richiedente, a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, previa autorizzazione dell'autorità' comunale, e

secondo modalità progettuali, di valutazione tecnico-economica e con le garanzie stabilite dalla stessa autorità.

Le opere, collaudate, saranno acquisite alla proprietà comunale come previsto dalla [LR12/2005– Art. 45](#). Sono in ogni caso fatte salve le procedure di evidenza pubblica di cui al [D.Lgs. n. 163/2006](#) e successive modifiche o integrazioni.

Art. 21. Strumenti attuativi

Le previsioni del PGT si attuano attraverso interventi urbanistici preventivi e interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica o privata.

Art. 22. Piani urbanistici attuativi - PUA

Il ricorso al piano attuativo è obbligatorio nei casi specificamente previsti dalle presenti norme tecniche di attuazione, anche se non individuati graficamente.

In particolare si fa riferimento alle seguenti tipologie di strumenti attuativi:

- a) Piani Particolareggiati, di cui all'art. [13 della legge 17.8.1942, n. 1150](#) (PPE);
- b) Piani di Lottizzazione Convenzionata, di cui all'art. [10 della legge 6.8.1967, n. 765](#) (PLC);
- c) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. [30 della L. 5.8.1978, n. 457](#) (PR).

I Piani Particolareggiati (PP) sono strumenti di iniziativa pubblica, da attuarsi ai sensi della [L. 1150/42 Art. 13](#), nelle zone graficamente individuate dal PdR, ed in qualsiasi altra parte del territorio comunale in cui, per conseguire un più organico assetto urbanistico, il Consiglio Comunale ne deliberasse l'adozione.

I Piani di Recupero (PR) possono essere di iniziativa pubblica o privata, e si attuano all'interno delle "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente" definite dal PGT, secondo le modalità previste dalla [L. 457/78](#) e successive integrazioni.

L'Amministrazione Comunale, con delibera del C.C., ha sempre la facoltà di individuare piani di recupero ai sensi dell'art. 27 della [legge 5.8.1978, n. 457](#), per favorire la riorganizzazione /riqualificazione di parti dell'abitato.

Nei comparti così individuati, ed in assenza del piano attuativo, saranno ammessi unicamente interventi conservativi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.

I Piani di lottizzazione convenzionata (PLC) sono, di norma, di iniziativa privata, fatta salva l'iniziativa Comunale nei casi previsti dalla [L. 1150/41 - Art. 28](#) penultimo comma.

I Piani urbanistici attuativi avranno i contenuti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente, e la relativa istruttoria/approvazione avverrà con le modalità di cui all'Art. [14 della LR. n. 12/2005](#).

Ai sensi della sopracitata [L.R. – Art. 12 comma 4](#) – per la presentazione dei piani attuativi è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'art. [27 comma 5 della L. 1.08.2002 n. 166](#). In tal caso il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'Art. [27, comma 5, della L. 166/2002](#) e il termine di 90 gg. di cui all'Art. 14, comma 1 della [LR. 12/2005](#) inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

La potenzialità edificatoria prevista per ogni singolo Piano attuativo, nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici, costituisce un limite massimo inderogabile. Questa si intende attribuita uniformemente a ciascun metro quadrato di superficie compresa all'interno del perimetro del piano attuativo stesso.

Al fine di dare attuazione al principio di equità rispetto all'uso specifico delle diverse aree comprese nei piani attuativi, la superficie lorda di pavimento o la volumetria realizzabili sono attribuite ai diversi proprietari, in proporzione alle superfici delle rispettive proprietà, prescindendo dalla proprietà delle aree sulle quali la Slp o la volumetria sono da realizzarsi concretamente. Analogamente lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato agli oneri di concessione e alle cessioni di aree per uso pubblico.

Art. 22.1 Convenzione per i piani attuativi

La Convenzione alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli autorizzativi relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, dovrà avere i contenuti minimi previsti all'art. [46 della LR. N. 12/2005](#).

In particolare dovranno essere previste le seguenti obbligazioni da parte dei soggetti richiedenti:

- la cessione gratuita al Comune, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo quanto previsto nel PdS (Art. 37). Detta cessione deve avvenire entro il termine massimo di validità del Piano attuativo.
- La realizzazione a cura dei richiedenti, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. L'Amm.ne Comunale può autorizzare la realizzazione delle opere in modo progressivo, purché funzionale allo sviluppo dell'attività insediativa prevista nel PUA. Le opere devono comunque essere ultimate e collaudate entro il termine di validità del PUA stesso.
- l'entità della monetizzazione, da prevedere in alternativa totale o parziale alla cessione delle aree ed attrezzature per servizi, dove consentita dal PdS, o nei casi in cui il reperimento di tali aree non sia possibile o non sia ritenuta opportuna da parte della Pubblica Amministrazione, in riferimento alla loro collocazione, dimensione e conformazione ed in funzione alle previsioni di aree ed attrezzature per servizi rispetto alle previsioni della Pubblica Amministrazione. La monetizzazione è da effettuare alla stipula della convenzione o al perfezionamento dell'atto unilaterale d'obbligo;
- l'entità e la tipologia delle garanzie da prestare a fronte degli impegni assunti con la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, riferita al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo o nel permesso di costruire convenzionato, con riferimento ai prezzi indicati nel Prezzario delle Opere Edili e simili della CCIAA di Pavia;

Altri accordi fra i contraenti potranno essere stabiliti per il raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana ed ambientale previsti dal PGT. Qualora i richiedenti intendano avvalersi della possibilità di gestire direttamente i servizi realizzati, e l'Amm.ne Comunale lo ritenga conveniente ed opportuno, la convenzione dovrà avere altresì i contenuti di cui al successivo Art. 35.

Scaduti i termini di validità del piano attuativo e adempiute le obbligazioni previste in convenzione, le eventuali aree non ancora edificate saranno soggette ad intervento diretto con le destinazioni, gli indici fondiari ed i parametri previsti nel piano attuativo stesso.

Art. 23. Procedimenti speciali

L'attuazione degli interventi previsti dal PGT può altresì avvenire mediante i seguenti strumenti:

- a) Programmi integrati di intervento – PII – di cui alla [LR 12/2005 – Art. 87](#) e seguenti;
- b) Programmi di recupero urbano e programmi integrati di recupero, di cui alla [LR 12/05 – Art. 94](#);
- c) Progetti in variante ai sensi del [DPR. 447/98](#) e [LR. 12/2005 – Art. 97](#).

I programmi integrati di intervento e quelli di recupero urbano sono finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio comunale, e possono essere attivati su richiesta del soggetto proponente, anche se non esplicitamente individuati negli elaborati grafici del PGT, purché coerenti con gli obiettivi generali e specifici individuati dal DdP. Per i contenuti e per l'approvazione dei PII si fa riferimento al [TITOLO VI° Capo I° della LR n. 12/2005](#).

I progetti presentati allo sportello unico per le attività produttive, che risultino in contrasto con il PGT, possono essere attuati applicando la disciplina dettata dal [DPR 447/1998 - Art. 5](#), come integrato [dall'Art. 97 della LR 12/2005](#).

Art. 24. Intervento edilizio diretto

In tutte le zone del territorio Comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo e, laddove previsto, dopo l'approvazione del medesimo, ogni intervento che comporti trasformazione del territorio e' soggetto a permesso di costruire (PC) o a denuncia di inizio attività (DIA) secondo quanto previsto dalle norme vigenti (statali e regionali) e nel rispetto delle disposizioni del PGT, del Regolamento Edilizio Comunale e del Regolamento di Igiene.

Art. 25. Permisso di costruire convenzionato - PCC

Il ricorso al Permisso di costruire convenzionato e' obbligatorio nei casi specificamente individuati dal PGT. E' altresì possibile ricorrere a tale strumento, nei seguenti casi:

- Interventi non soggetti a PUA, che prevedono la realizzazione diretta di opere di interesse pubblico individuate dal PdR;
- Modifiche della destinazione d'uso di immobili esistenti associata alla realizzazione di opere edilizie, che comportano un incremento del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche;
- In alternativa ai Piani urbanistici attuativi, quando le aree interessate dall'intervento appartengono ad un'unica proprietà', e previa parere preventivo della Giunta Comunale, sentiti i competenti organismi tecnici del comune.

Il permesso di costruire convenzionato dovrà essere corredato da atto unilaterale d'obbligo (nel caso di interventi non soggetti a PUA) che impegni i richiedenti, anche mediante idonee forme di garanzia, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (ove previsto), o ad assumere altri specifici impegni con il Comune connessi all'intervento di trasformazione edilizia.

Quando il permesso di costruire convenzionato e' adottato in alternativa ad un piano attuativo previsto dalle presenti norme, la convenzione dovrà avere gli stessi contenuti di quella relativa ai piani attuativi (Art. 22.1)

Art. 26. Compensazione ed incentivazione urbanistica

In ottemperanza a quanto previsto dalla [LR n. 12/2005 – Art. 11](#), il PGT disciplina i meccanismi di compensazione ed incentivazione finalizzati al raggiungimento degli obiettivi strategici di Piano, nonché le modalità di gestione e di trasferimento dei relativi diritti edificatori.

Art. 26.1 Compensazione urbanistica

Il meccanismo della compensazione urbanistica serve a favorire l'attuazione degli interventi di interesse pubblico non compresi all'interno di piani attuativi o di procedure negoziate, e prevede il riconoscimento alle relative aree, di una capacità edificatoria virtuale (diritti edificatori) che e' possibile trasferire all'interno degli ambiti di edificazione previsti dal PdR, aumentandone la rispettiva edificabilità' (If o It) nel rispetto delle norme morfologiche e dei restanti parametri urbanistici (Hmax, Dc, Ds, Df ecc.).

I diritti edificatori sono così stabiliti:

- | | | |
|----------------------------------------------------------------------|------|-----------|
| • aree destinate ad attrezzature pubbliche dal PdS (esterne ai PUA): | IT = | 0,6 mc/mq |
| • aree destinate ad urbanizzazione primaria in ambito urbano | | 0,6 “ “ |
| • aree destinate ad urbanizzazione primaria in ambito extraurbano | | 0,3 “ “ |
| • aree di mitigazione ambientale | | 0,3 “ “ |

Tali diritti si generano al momento della cessione gratuita delle aree al Comune da parte dei legittimi proprietari, e sono da considerarsi aggiuntivi rispetto a quanto stabilito dal PdR e dal PdS per la realizzazione delle funzioni pubbliche o di uso pubblico previste nelle aree interessate, che permangono quindi anche dopo la cessione o il trasferimento dei diritti stessi.

Per le aree di mitigazione ambientale esterne ai PUA, l'utilizzo dei diritti edificatori può avvenire anche negli adiacenti ambiti di edificazione appartenenti alla stessa proprietà, in deroga agli indici volumetrici previsti ma nel rispetto delle norme morfologiche e dei valori minimi di Sc, Ds, Dc, Df, Hmax. L'utilizzo dei diritti e' subordinato all'attuazione dell'intervento mitigativo (piantumazione, riordino ambientale, connessioni ecologiche) così come concordato con il Comune mediante apposita convenzione e con adeguate garanzie fideiussorie.

Il meccanismo della compensazione può servire altresì per eliminare volumetrie incongrue o ambientalmente incoerenti, consentendo il trasferimento della relativa volumetria in altro ambito di edificazione.

Il Comune, al fine di dare efficacia all'azione di programmazione/attuazione degli interventi necessari al raggiungimento dei propri obiettivi strategici, può acquisire direttamente in quota parte o in toto, diritti edificatori generati dai meccanismi di compensazione/incentivazione.

Tali diritti edificatori possono essere successivamente ceduti dal Comune a soggetti privati che ne facciano richiesta, alle condizioni e con le procedure (anche di tipo concorsuale) che verranno stabilite con apposito regolamento da approvarsi con delibera del C.C. entro 120 gg. dalla definitiva approvazione del PGT. Con lo stesso provvedimento saranno regolamentate le modalità di gestione dei proventi derivanti dalla

compravendita dei diritti edificatori e il loro utilizzo rispetto alla programmazione delle opere pubbliche e dei servizi di interesse pubblico.

Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo della compensazione, anche il proprio patrimonio di aree, indipendentemente dalla destinazione funzionale delle stesse.

Art. 26.2 *Incentivazione per il raggiungimento di standard di qualità urbana ed edilizia*

L'istituto dell'incentivazione è finalizzato al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a) riqualificazione di parti dell'edificato consolidato (nuclei di antica formazione);
- b) interventi conservativi su immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, compresi quelli evidenziati nella tavola del Paesaggio e/o appartenenti a sistemi di particolare interesse ambientale;
- c) elevata qualità architettonica nella nuova edificazione;
- d) promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico.

All'interno dei nuclei di antica formazione, fermo restando il rispetto delle modalità d'intervento di cui alla TAV. 3.4, e delle norme morfologiche di zona, sono previsti i seguenti incentivi edificatori:

- incremento fino ad un massimo del 10% della volumetria interessata dall'intervento, se ammesso dalle norme specifiche (interventi ammessi e norme morfologiche). Qualora detto incremento non sia ammesso dalle norme specifiche che riguardano l'edificio interessato, può essere trasferito sotto forma di "diritti edificatori", in altri ambiti di edificazione previsti dal PdR, aumentandone la rispettiva edificabilità (If o It) nel rispetto delle norme morfologiche e dei restanti parametri urbanistici (Hmax, Dc, Ds, Df ecc.).

Per gli interventi di cui ai punti a) e b) del precedente comma 1, sono altresì previsti incentivi legati alla fiscalità comunale (contributo di costruzione; ICI ecc.). L'entità degli stessi e le modalità di riconoscimento/erogazione, saranno oggetto di specifica regolamentazione da approvarsi con delibera del C.C. entro 120gg. dall'approvazione del PGT.

Con lo stesso regolamento saranno definiti i criteri di valutazione e di determinazione degli incentivi volumetrici connessi ai requisiti progettuali di cui ai punti c) e d) del precedente comma 1, e le relative forme di garanzia. Gli incentivi relativi a questi due obiettivi di qualità saranno comunque attribuiti sotto forma di "bonus" o "diritto edificatorio" da utilizzare nell'ambito di intervento o da trasferire in altro contesto edificatorio, e non potranno in ogni caso superare il 10% della volumetria di progetto.

I diversi incentivi volumetrici (riqualificazione urbana, qualità progettuale, caratteristiche prestazionali del progetto) possono essere fra loro cumulati fino ad un incremento max. del 20% della volumetria esistente e/o consentita dal PdR.

Art. 27. *Utilizzo dei diritti edificatori derivanti dai meccanismi di compensazione e di incentivazione*

Il trasferimento dei diritti edificatori generati da meccanismi compensativi, e/o di incentivazione, può avvenire a titolo oneroso ed a prezzi di mercato, ed è regolato dalla vigente normativa in materia di cessioni.

Presso il Comune è istituito un Registro dei diritti edificatori sistematicamente aggiornato a cura dell'ufficio tecnico. A tal fine è fatto obbligo ai proprietari detentori dei diritti, di trasmettere copia dell'atto di trasferimento, che dovrà essere altresì allegato alle richieste dei titoli autorizzativi allorché gli stessi prevedano l'utilizzo di volumetrie provenienti da meccanismi compensativi e/o perequativi.

PARTE II

IL DOCUMENTO DI PIANO

Art. 28. Natura, efficacia e validità temporale

Il documento di piano è parte integrante del Piano di Governo del territorio ai sensi della [L.R. 12.03. 2005 n. 12](#), ed è finalizzato a restituire un'impostazione strategica alle ipotesi di sviluppo locale.

Le sue previsioni non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Dette previsioni acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento dei diritti privati, all'approvazione dei relativi strumenti attuativi (per gli ambiti di trasformazione) o se confermate nel piano dei servizi o nel piano delle regole (per il restante territorio).

Ferma restando la validità a tempo indeterminato del PGT, il DdP deve essere verificato ed aggiornato con periodicità almeno quinquennale.

Art. 29. Contenuti e finalità

Il Documento di Piano ha i contenuti di cui alla [L.R. 12/2005 Art. 10bis comma 3 e 4](#); in particolare:

- a) definisce il quadro conoscitivo del territorio Comunale, tenuto conto della programmazione di livello sovraordinato, dell'attuale assetto urbano ed extraurbano, delle caratteristiche paesistiche ed ecosistemiche, delle infrastrutture, dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio.
- b) Individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del Comune, verificandone la disponibilità (art. 10bis, comma 4, lettera a);
- c) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, (art. 10bis comma 4 lett. a);
- d) determina le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali (art. 10bis comma 4 lett. b);
- e) dimostra la compatibilità delle politiche di intervento individuate con le risorse economiche attivabili dall'Amministrazione Comunale (art. 10bis, comma 4, lettera b);
- f) definisce eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione (art. 10bis, comma 4 lettera d).

Gli obiettivi di piano sono perseguiti nel rispetto dei principi di equità, sostenibilità, partecipazione.

Art. 30. Valutazione Ambientale del DdP e monitoraggio della sua attuazione

Ai sensi della [LR 12/2005](#) l'elaborazione del DdP è stata accompagnata da un processo di valutazione al fine di verificare la sostenibilità ambientale delle scelte di piano, i possibili effetti/impatti, e di determinare le misure correttive/mitigative da adottare.

Per dare continuità e coerenza a tale processo, sarà istituito entro sei mesi dalla data di approvazione del PGT, un osservatorio per il monitoraggio della sua attuazione, avente le seguenti finalità:

- valutare periodicamente l'incidenza delle trasformazioni sul sistema ambientale di riferimento, sulla base degli indicatori individuati nel Rapporto ambientale allegato al DdP;
- valutare periodicamente l'efficacia degli incentivi attivati per il raggiungimento degli obiettivi di qualità del Piano, e proporre eventuali correttivi.

Le verifiche di cui sopra dovranno avere cadenza non superiore a due anni.

Art. 31. Ambiti di trasformazione

Il DdP non individua ambiti di trasformazione urbanistica, essendo le previsioni edificatorie limitate al tessuto consolidato ed a modesti completamenti di competenza del Piano delle Regole, la cui azione regolamentare è pertanto estesa all'intero territorio comunale fatto salvo quanto previsto dal Piano dei Servizi.

PARTE III IL PIANO DEI SERVIZI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 32. Natura efficacia e validità temporale del PdS

Il Piano dei Servizi è parte integrante del Piano di Governo del Territorio, ed è redatto [ai sensi dell'art. 10bis della LR. 11 marzo 2005, n. 12](#), al fine di assicurare un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nonché i servizi necessari alla popolazione complessivamente quantificata dal PGT.

Le previsioni del PdS hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili. Tali previsioni hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Esse si configurano quale vincolo preordinato all'esproprio. Tale vincolo ha la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del Piano stesso.

Costituiscono eccezione quelle aree per le quali il PdS affida eventualmente la realizzazione diretta al proprietario o ad Enti istituzionalmente preposti all'esecuzione di tali servizi o attrezzature, che non si configurano quali vincoli preordinati all'esproprio e pertanto non sono soggette a decadenza.

La realizzazione di attrezzature diverse da quelle specificatamente previste dal Piano dei Servizi non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata con deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

Art. 33. Contenuti e finalità

Il Piano dei Servizi, in relazione a quanto disposto dalla [LR 12/2005](#) ed ai relativi criteri attuativi:

- a) Verifica la domanda esistente e prevedibile nell'arco di durata del Piano, vale a dire il complesso delle esigenze e necessità di servizi, qualitativamente definiti, esprimibili dalla popolazione;
- b) Verifica l'offerta esistente, catalogando la disponibilità di servizi esistenti sul territorio interessato;
- c) Determina i parametri minimi di qualità per ciascuna tipologia di servizio, al cui raggiungimento le Amministrazioni si impegnano, in chiave programmatica, con i propri cittadini;
- d) Determina le iniziative da assumere per riqualificare, differenziare, incrementare l'offerta dei servizi in rapporto alla domanda stimata e in relazione ai parametri minimi di qualità attribuiti a ciascuna tipologia di servizio;
- e) Traduce i dati qualitativi derivanti dall'analisi di cui sopra in dati quantitativi di mq di aree per servizi al fine di effettuare il controllo di sussistenza (nella sommatoria aree e attrezzature esistenti più quelle previste) del livello minimo di servizi che la legge esprime con i parametri mq/ab. per edificazioni residenziali e mq/mq di superficie per edificazioni non residenziali;
- f) Individua i servizi e le relative interrelazioni con il tessuto urbano. Per gli ambiti di trasformazione saranno definiti i criteri sia qualitativi che quantitativi in relazione alla tipologia ed alla destinazione degli insediamenti previsti.

Art. 34. Attuazione del PdS

L'attuazione delle previsioni del PdS è realizzata:

- direttamente dal Comune in attuazione della propria programmazione pluriennale;
- da parte di Enti istituzionalmente preposti alla realizzazione dello specifico servizio da affidare;
- da parte di privati in regime di convenzione e/o di concessione;
- d'intesa tra i soggetti di cui ai punti precedenti, tramite accordo di programma o altro strumento previsto dalle vigenti disposizioni normative.

L'attuazione delle previsioni del PdS da parte dei privati avviene nei casi specificati dal PdS medesimo, o anche ogni qualvolta l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile e fattibile. In questo caso viene concessa ai privati la possibilità di proporre l'attuazione delle previsioni del PdS su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica, o individuate per uso pubblico. I costi della realizzazione di tali previsioni possono essere poste in carico per intero ai privati, in compartecipazione con la Pubblica Amministrazione o con Ente preposto e delegato. Sono in ogni caso fatte salve le eventuali procedure ad evidenza pubblica di cui al [D.Lgs. n. 163/2006](#) e relative integrazioni.

L'acquisizione delle aree necessarie per l'attuazione delle previsioni del PdS da parte dell'Amministrazione Comunale avviene tramite:

- esproprio a termini di legge, eseguito dal Comune o dall'Ente affidatario;
- acquisizione bonaria;
- cessione gratuita diretta da parte di privati, nell'ambito dell'attuazione dei piani attuativi.

Art. 35. Convenzione per la realizzazione diretta e per la gestione di servizi o attrezzature private di interesse pubblico, esterne agli ambiti di pianificazione attuativa o di PCC.

La realizzazione e successiva gestione di servizi e/o attrezzature private di interesse pubblico da parte di soggetti privati deve essere regolata da apposita convenzione contenente nell'articolato l'atto di asservimento dell'attrezzatura o del servizio in programma all'utilizzo pubblico, a mente dell'art. 9, punto 10, della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche.

L'atto di asservimento deve specificare e garantire la durata temporale del vincolo di destinazione e di utilizzo pubblico. La convenzione regola l'uso dell'attrezzatura o del servizio in programma sia per la quantità che per la qualità e le prestazioni previste. Per questo la richiesta di realizzazione diretta di servizi e/o attrezzature private e di interesse pubblico deve contenere una dettagliata relazione che illustri le finalità dell'opera, accompagnata da una relazione economica – finanziaria che dimostri l'idoneità sia del progetto che del proponente a garantire il raggiungimento delle finalità proposte.

La convenzione deve prevedere altresì:

- i poteri di controllo e vigilanza della Pubblica Amministrazione sia sull'esecuzione dell'attrezzatura e del servizio che sulla sua gestione nel tempo;
- le modalità e l'entità delle garanzie da prestare per l'esatta esecuzione degli obblighi assunti, in funzione dell'importanza dell'attrezzatura e/o del servizio in programma;
- l'applicazione di penali nei casi di inadempimento agli obblighi assunti dal proponente;
- il potere di esercizio sostitutivo nell'esecuzione o nella gestione dell'attrezzatura e/o del servizio in caso di gravi inadempienze, individuando le inadempienze;
- i casi di risoluzione della convenzione, con l'eventuale obbligo di ripristino dello stato dei luoghi, nel caso in cui quanto realizzato non possa essere utilizzato ad uso pubblico o non risponda alle finalità previste dall'Amministrazione Comunale e dal PdS.

Art. 36. Classificazione delle aree e attrezzature per servizi previsti nel territorio comunale

Le aree e le attrezzature per servizi previste dal PdS ai sensi dell'art. 9 della LR. n 12/2005 e successive modifiche/integrazioni, sono articolate come segue:

A – Aree/Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale;

M – Aree/Attrezzature per la mobilità;

Le Aree/Attrezzature pubbliche/di interesse pubblico e generale (Ambito "A") sono a loro volta suddivise in:

- AI Attrezzature per l'istruzione: aree e strutture destinate ad ospitare le scuole materne e le scuole dell'obbligo.
- AC Attrezzature di interesse comune: sono quelle destinate ad ospitare le attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (ufficio delle Poste e Telefoni, protezione civile, ecc.) ed altre.
- AS Attrezzature per lo sport e il tempo libero: sono quelle destinate ad ospitare i parchi e giardini urbani, i campi gioco e gli impianti sportivi comunali, con le relative attrezzature di servizio.
- AT Attrezzature tecnologiche: pozzi per uso idropotabile e relativi strutture di servizio; impianti di depurazione, isole ecologiche, Impianti per telecomunicazioni, cabine e stazioni dei servizi a rete e relative strutture per la manutenzione;
- AP Attrezzature private di interesse pubblico: realizzati dai privati e regolati o meno da convenzione, atto di asservimento o da regolamento d'uso, che garantisca l'uso del servizio e/o dell'attrezzatura da parte della comunità locale in base alla specifica destinazione dell'area.

Le attrezzature di cui al presente comma rientrano fra quelle di urbanizzazione secondaria ai sensi della LR 12/2005 Art. 44 comma 4, e le rispettive aree concorrono alla determinazione delle dotazioni minime di cui al successivo Art. 40

Le aree/attrezzature per la mobilità comprendono:

M1 Parcheggio a raso

M2 Verde di arredo urbano

M3 Piste ciclopedonali

Le attrezzature di cui al presente comma rientrano fra le opere di urbanizzazione primaria ai sensi della [L.R. 12/2005 Art. 44 comma 3](#).

L'attuazione delle previsioni del PdS è assoggettata alle procedure ed alle autorizzazioni prescritte dalla legislazione vigente, ivi compresa la possibilità di procedere in deroga alle disposizioni del PGT secondo il disposto dell'art. 40 (Permesso di costruire in deroga) della [L.R. n 12/2005](#) e successive modifiche, nonché dell'art. 63 (Opere pubbliche) del [DPR 06.06.2001, n 380](#) e successive integrazioni.

Art. 37. Dotazioni minime previste dal PdS

Alla dotazione complessiva di aree e attrezzature per servizi, concorrono sia quelle esistenti e censite alla data di adozione del PGT (comprese quelle di pertinenza dei piani attuativi in atto), che quelle da reperire in relazione alle trasformazioni territoriali previste dal PGT stesso, secondo i criteri di seguito riportati.

Art. 37.1 Dotazioni minime da prevedere nell'ambito di eventuali piani attuativi e/o di interventi soggetti a PCC.

Nell'ambito dei Piani attuativi o degli interventi soggetti a PCC dovrà essere assicurata la seguente dotazione minima di aree per servizi:

- | | | |
|---------------------------------------------------|----------------|-------------------------|
| • Interventi a destinazione residenziale | 18 mq/ab. | 150 m ³ /ab. |
| • Interventi a destinazione produttiva | 10% | della SLP |
| • Interventi a destinazione terziario/direzionale | 50% | della SLP |
| • Interventi a destinazione commerciale | vedi Art. 37.3 | |

Dette aree devono essere cedute e/o asservite all'interno dell'ambito assoggettato a piano attuativo e/o a permesso di costruire convenzionato. Ove non previste graficamente all'interno dell'ambito, tali aree possono essere reperite al di fuori dell'ambito stesso, mediante cessione o asservimento di altre aree destinate dal Piano dei Servizi e ritenute comunque idonee dall'Amministrazione Comunale. Sempre se non previste graficamente dal PdS nell'ambito di intervento, è facoltà dell'Amm.ne Comunale chiedere la parziale o totale monetizzazione delle aree secondo quanto previsto al successivo Art. 37.5.

In aggiunta alle dotazione minime (cessione o monetizzazione) di aree per attrezzature pubbliche come sopra quantificate, devono in ogni caso essere garantiti i seguenti spazi da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico:

- | | |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|
| • Interventi a destinazione residenziale | 7,5 m ² per abitante |
| • Interventi a destinazione produttiva | 5% della SLP |
| • Interventi a destinazione terziario/direzionale | 50% della SLP |
| • Interventi a destinazione commerciale | vedi Art. 37.3Art. 37.3 |

Art. 37.2 Dotazioni minime da prevedere in relazione ai nuovi interventi consentiti all'interno del tessuto consolidato

In relazione alle politiche individuate dal PdS, anche gli interventi ubicati all'interno del tessuto urbano consolidato, quando comportano un significativo incremento del "carico urbanistico", contribuiscono alla dotazione di nuove aree e infrastrutture per servizi, nella misura indicata all'Art. 37.1 delle presenti norme.

In relazione a quanto prescritto al precedente comma, un intervento comporta incremento del carico urbanistico quando:

- Prevede la realizzazione più unità abitative, ottenute anche mediante il riuso di rustici e/o accessori. Non rientrano in questa casistica i lotti liberi derivanti da PUA convenzionati, per i quali sono stati adempiuti gli obblighi di cessione/monetizzazione previsti in convenzione. L'onere della dimostrazione e' a carico del richiedente.

Per incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, all'interno dei nuclei di antica formazione non sono soggetti alla cessione/monetizzazione le nuove unità abitative ottenute mediante il riuso di rustici e/o di altri edifici dismessi, di volumetria complessiva inferiore a mc. 400,00.

- prevede cambi di destinazione d'uso per l'insediamento di nuove attività, terziarie e/o commerciali, se ammesse, nei seguenti casi:
da produttivo a commerciale/terziario;
da residenziale a commerciale/ terziario.

Non determina incremento del peso urbanistico l'ampliamento di unità abitative o di attività esistenti e compatibili con quelle ammesse, purché compreso entro il limite del 50% della SLP esistente alla data di adozione del PGT, e con un massimo di:

- mq. 50 per unità residenziali
- mq. 100 per edifici a destinazione terziaria/commerciali

Sono fatte salve le norme sul reperimento dei parcheggi privati di cui al precedente Art. 18.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzare dette aree nell'ambito di intervento, è consentita la monetizzazione parziale o totale delle stesse, fatte salve le quantità minime di cessione connesse alla realizzazione di nuove attività commerciali (ottenute anche mediante cambio di destinazione d'uso) di cui all'Art. 37.3 delle presenti norme.

Art. 37.3 Dotazioni minime da prevedere in relazione ai nuovi insediamenti commerciali di cui alla PARTE V delle presenti NTA

Le nuove strutture edilizie destinate ad insediamenti ad uso commerciale o paracommerciale dovranno concorrere alla dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche/di uso pubblico secondo quanto indicato nella seguente tabella:

TABELLA DI QUANTIFICAZIONE DELLE CESSIONI COMMERCIALI				
TIPO	SIGLA	AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHEE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	AREE PER PARCHEGGIO	MONETIZZAZIONE
VICINATO	VA	50% Slp	50% Slp	Si consente la monetizzazione: - totale per i NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE e TR1 - della quota eccedente il parcheggio per i restanti ambiti
	VN			
	VP			

Le superfici di cui sopra sono da considerarsi in aggiunta ai parcheggi pertinenti funzionali all'attività commerciale, quantificati ai sensi dell'Art. 18.

Art. 37.4 Variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, conseguente a mutamenti di destinazione d'uso.

Ai sensi della LR. N. 12/2005 Artt. 51 comma 2 e 52 comma 4, il PGT individua i mutamenti di destinazione d'uso (connessi alla realizzazione di opere edilizie) che comportano un incremento del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche. Detti interventi riguardano:

- a) La trasformazione di edifici residenziali in edifici da destinare a nuove attività commerciali/terziarie/direzionali;
- b) La trasformazione di edifici produttivi in edifici da destinare a nuove attività commerciali/terziarie/direzionali.

I mutamenti di destinazione d'uso come sopra individuati, oltre al versamento del contributo di costruzione determinato nelle misure di legge, sono soggetti al conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche/di suo pubblico, secondo il seguente schema:

DESTINAZIONE		CESSIONE	
da	a		
RESIDENZIALE	TERZIARIO/COMMERCIALE	m ² /m ² Slp	0,14
PRODUTTIVO	TERZIARIO/COMMERCIALE	m ² /m ² Slp	0,40

La cessione a conguaglio dovrà essere soddisfatta all'interno dell'area interessata dal cambio d'uso, oppure in altra area ritenuta idonea dal Comune.

Qualora la cessione come sopra quantificata non risulti pienamente attuabile in relazione alle caratteristiche dell'area o dell'immobile interessate dal cambio di destinazione, oppure non sia considerata funzionalmente

idonea da parte del Comune, è facoltà di quest'ultimo consentirne in alternativa la parziale o totale monetizzazione secondo quanto previsto al successivo Art. 37.5. Devono comunque essere garantiti i parcheggi pubblici o ad uso pubblico nelle quantità minime di cui al precedente Art. 37.3.

Art. 37.5 Monetizzazione delle aree per servizi pubblici

Nei casi esplicitamente previsti dai precedenti articoli, è facoltà del Comune ammettere la monetizzazione parziale o totale delle aree per servizi e attrezzature pubbliche/di uso pubblico, che dovrà avvenire contestualmente alla stipula della convenzione nel caso di Piani attuativi o di PCC, oppure prima del rilascio del titolo abilitativo nel caso di interventi diretti o, in caso di D.I.A., prima dell'avvio dei lavori.

La somma da corrispondere sarà commisurata all'unità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree, con analoghe caratteristiche, come stabilito con specifico atto deliberativo da parte del Comune e, in mancanza di questo, con determinazione del competente ufficio tecnico.

I proventi derivanti dalle monetizzazioni delle aree per servizi saranno utilizzati dal Comune per il miglioramento dei servizi esistenti, secondo quanto individuato nel PdS, compresa anche l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

**TITOLO II
DISCIPLINA DELLE DIVERSE TIPOLOGIE DI SERVIZI**

**CAPO I
AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O
GENERALE**

Per questi ambiti il Piano dei Servizi non definisce indici e parametri da rispettare per gli interventi edilizi ad eccezione di quelli ambientali. La superficie minima a corredo, l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle disposizioni legislative in materia.

Il progetto delle singole opere dovrà in ogni caso essere coerente con i caratteri morfologici del contesto urbano e/o ambientale di riferimento, e prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe, specificatamente indicate nel progetto.

Per gli ambiti compresi entro il perimetro del tessuto di antica formazione, valgono le norme che disciplinano gli ambiti dei nuclei storici e inoltre, la dimensione, la qualità ed il grado degli interventi dovranno essere conformi alle indicazioni grafiche della Tavola sulle "Modalità di intervento".

Art. 38. Attrezzature di interesse comune - AC

Nel sub-ambito AC, destinato alle strutture di interesse comune, le destinazioni d'uso principali sono le seguenti:

- AC1 Amministrazioni Istituzionali
- AC2 Attrezzature religiose
- AC3 Attrezzature cimiteriali

Sono inoltre ammesse le eventuali residenze del personale addetto e i locali amministrativi, (con esclusione delle aree cimiteriali), eventuali attrezzature sportive e ricreative complementari (complessi religiosi e civici), ed i relativi parcheggi.

Art. 38.1 Indici e parametri ambientali:

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

- Ip(Sf) ≥ 40%
- Ip(Sf) ≥ 20% per ampliamenti
- A ≥ 1 albero/150 mq Sf
- Ar ≥ 2 arbusti/150 mq Sf

Art. 39. Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

Nel sub-ambito AS, destinato alle strutture per parco, il gioco e lo sport, le destinazioni d'uso principali sono le seguenti:

- AS1 Attrezzature sportive all'aperto
- AS2 Verde attrezzato
- AS3 Attrezzature sportive al coperto

Sono inoltre ammesse (ad esclusione delle aree destinate a verde attrezzato), le eventuali residenze del personale addetto alla custodia e manutenzione degli edifici, i locali amministrativi, locali di somministrazione di alimenti e bevande direttamente funzionali alle attività svolte, i relativi parcheggi. Nelle aree a Verde attrezzato sono ammesse edicole per la vendita di giornali e piccoli chioschi per la somministrazione di bevande.

Art. 39.1 Indici e parametri ambientali:

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

$I_p(Sf) \geq 50\%$; $\geq 80\%$ per AS3

$I_p(Sf) \geq 20\%$ per ampliamenti

A ≥ 1 albero/150 mq Sf; 1 albero/80 mq Sf per AS3

Ar ≥ 2 arbusti/150 mq Sf; 1 albero/80 mq Sf per AS3

Art. 40. Attrezzature tecnologiche - AT

Nel sub-ambito AT, destinato alle attrezzature tecnologiche, le destinazioni d'uso principali sono le seguenti:

- AT1 Pozzi
- AT2 Impianti di depurazione
- AT3 Piazzola Ecologica
- AT4 Servizi tecnici urbani

In queste aree sono ammesse esclusivamente le attrezzature ed impianti funzionali alle specifiche destinazioni, secondo quanto previsto dalla normativa di settore vigente.

Art. 40.1 Indici e parametri ambientali:

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

$I_p(Sf) \geq 20\%$

Deve essere prevista una sistemazione a verde e alberature realizzata ai margini dell'area dell'intervento, in modo da minimizzare l'impatto visivo da spazi pubblici e/o aperti al pubblico delle strutture in programma e nel contempo formare una barriera frangivento, con lo scopo di limitare al massimo la propagazione nell'intorno di eventuali emissioni di odori molesti e acustiche prodotte dagli impianti tecnici.

Art. 41. Aree e attrezzature per la mobilità - M

Nel sub-ambito M, destinato ai parcheggi pubblici scoperti, le destinazioni d'uso principali sono le seguenti:

- M1 Parcheggi a raso
- M2 Verde di arredo urbano
- M3 Percorsi ciclopedonali

La progettazione e l'esecuzione delle piste ciclabili di nuova previsione e, ove possibile, dell'adeguamento di quelle esistenti sono subordinate al rispetto del "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili" di cui al D. M. 30 novembre 1999 n. 557.

Art. 41.1 Indici e parametri ambientali:

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

A ≥ 1 albero/40 mq di superficie complessiva per M1

Art. 42. Disposizioni per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi sub-ambito AC2

Per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi, oltre a quanto indicato al precedente Art. 44, si applicano gli [articoli 70, 71, 72 e 73 del Capo III della l.r. n 12/2005](#) e successive modifiche.

La realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi, non compresi in piani attuativi comunque denominati, è consentita con titolo abilitativo diretto (permesso di costruire e/o DIA).

Per la realizzazione degli edifici destinati ai riti di culto, comunque denominati, non sono prescritti particolari indici e parametri da rispettare, mentre per la realizzazione degli edifici accessori e/o complementari, quali abitazioni dei ministri di culto, del personale di servizio, destinati ad attività di formazione religiosa, attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, per oratori e simili che non abbiano finalità di lucro, si applicano i parametri di cui al precedente Art. 44.1.

Ai sensi dell'art. 72, punto 1. della l.r. n 12/2005 e successive modifiche, la realizzazione di attrezzature religiose non necessita di regolamentazione con atto di asservimento o regolamento d'uso.

Art. 43. Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS)

Il Comune di Rocca Susella è tenuto a dotarsi del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS) di cui [all'art. 38 della legge regionale n° 26 del 12 dicembre 2003](#) entro il termine fissato dall'art. 3 primo comma lettera c) del [regolamento regionale n° 3 del 28 febbraio 2005](#).

Art. 44. Coordinamento del Piano dei Servizi con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche

In sede di formazione del Bilancio Comunale e di approvazione del Piano Triennale delle Opere Pubbliche si dovrà procedere alla verifica dello stato di attuazione del presente Piano dei Servizi ed al suo eventuale adeguamento.

Art. 45. Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Fino all'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale o di Ente all'uopo delegato, per le aree individuate dal PdS come aree per attrezzature pubbliche è vietato l'utilizzo a fini edificatori, anche a carattere provvisorio e/o precario, come anche il mutamento, senza l'esecuzione di opere edilizie, della destinazione d'uso del suolo.

PARTE IV IL PIANO DELLE REGOLE

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 46. Natura, efficacia e validità temporale

Il PdR è atto costitutivo del PGT ed è redatto ai sensi dell'art. 10 della [LR. 11 marzo 2005, n. 12](#). Le indicazioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il PdR disciplina l'intero territorio comunale, coerentemente con gli obiettivi e con le azioni contenute nel DdP.

Art. 47. Contenuti

Il PdR concorre al raggiungimento degli obiettivi del PGT sotto il profilo insediativo, tipologico, morfologico e paesaggistico, regolamentando sia gli interventi privati che quelli pubblici.

I contenuti sono definiti in relazione a quanto previsto dall'Art. 10 bis della [LR 12/2005](#). In particolare il PdR:

- a) individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina degli interventi;
- b) definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato e delle relative aree di completamento, determinando gli opportuni parametri urbanistici e edilizi nonché i requisiti qualitativi degli interventi;
- c) individua e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela;
- d) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a ischio di incidente rilevante;
- e) recepisce quanto previsto dalla [LR 12/2005 Art. 57 comma 1b\)](#) in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica;
- f) individua e regola le aree destinate all'agricoltura, gli edifici esistenti non più destinati all'attività agricola, le aree di valore paesaggistico-ambientale, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

TITOLO II: CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

Art. 48. Articolazione del territorio comunale

L'intero territorio comunale è articolato in ambiti e sistemi con specifica funzione e/o caratterizzazione fisico - morfologica, a loro volta suddivisi in sottosistemi o sottoambiti (Rif.to TAV. 3.2a – 3.2b – 3.3a – 3.3.b – 3.3.c – 3.3.d)

In particolare sono individuati e regolamentati:

- Le previsioni di livello sovraordinato
- Il sistema delle infrastrutture
- Il sistema insediativo, ivi compresi i nuclei di antica formazione
- Le aree destinate all'attività agricola e/o di salvaguardia ambientale
- Le aree non soggette a trasformazione urbanistica
- Le aree soggette a limitazioni d'uso e di trasformazione
- Gli ambiti di competenza del Piano dei servizi

CAPO I – PREVISIONI DI LIVELLO SOVRAORDINATO

Art. 49. Ambiti estrattivi

In questi ambiti trovano applicazione le norme di cui al successivo Art. 78.

CAPO II – IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

Art. 50. Aree destinate alla viabilità veicolare e ciclopedonale

Riguardano gli spazi pubblici destinati alla circolazione dei veicoli e dei pedoni, nonché ai percorsi ciclabili. Le tavole del PdR identificano sia i tracciati esistenti che quelli di progetto, compresi gli ampliamenti.

In sede di progettazione esecutiva si potranno apportare sensibili modifiche rispetto a quanto riscontrabile nelle tavole, senza che ciò comporti variante al PGT. Saranno invece soggette ad apposita variante o ad altra procedura equivalente ai sensi della normativa vigente (es. accordi di programma ecc.), eventuali significativi scostamenti di tracciato, rispetto a quello individuato dal PdR.

Nelle aree destinate alla viabilità oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori ecc., potranno realizzarsi sistemazioni varie di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotto, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.).

Art. 50.1 *Disciplina delle intersezioni e degli accessi*

Gli accessi da proprietà o strade private alle strade pubbliche sia urbane che extraurbane dovranno rispettare le prescrizioni del Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della strada approvato con [DPR 495 del 16.12.92](#) e successive integraz., Artt. 44, 45, 46.

In particolare, al di fuori del perimetro dei centri abitati, fra gli accessi dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime:

Strade di tipo C - distanza minima m. 300

Strade di tipo F - " " m. 150

Art. 50.2 *Zone di rispetto stradale*

Sulle tavole del PdR sono individuate con apposito segno grafico le linee di arretramento dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, secondo quanto previsto dal [DPR 495/92](#) (Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della strada) e successive modifiche ed integrazioni.

Gli arretramenti sono dimensionati in relazione alla classificazione delle singole strade, alla loro collocazione rispetto alla delimitazione del centro abitato ed alle previsioni edificatorie del PGT e, prescindere dall'indicazione grafica riportata sugli elaborati grafici, devono rispettare i minimi previste dagli [Artt. 26, 27, 28 del DPR 495/92](#).

Le aree così delimitate (zone di rispetto), pur avendo specifiche destinazioni funzionali in base alla loro collocazione territoriale, sono destinate alla salvaguardia del tracciato e soggette alle seguenti limitazioni:

- a) e' ammessa unicamente la realizzazione di nuove strade, corsie di servizio, piste ciclabili, ampliamento delle carreggiate esistenti e relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori, ecc. Potranno inoltre essere consentite sistemazioni varie di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti con relative cabine, gasdotti e relativi manufatti, ecc.), aree di parcheggio e stazioni di servizio e di rifornimento carburanti nel rispetto delle norme sugli accessi.
- b) E' consentito lo svolgimento delle normali pratiche agricole e/o l'allestimento di giardini e la sistemazione a verde pertinenziale, con l'obbligo di una corretta regimazione delle acque meteoriche in modo da convogliare le stesse nei fossati ricettori ed evitare quindi possibili danni alle infrastrutture stradali.
- c) Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto alla data di adozione del PGT., sono consentiti i seguenti interventi:
 - Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - Ristrutturazione edilizia con possibilità di sopralzo per adeguamenti funzionali, senza aumento del numero dei piani;
 - Sopralzo di parti di edificio, finalizzati all'allineamento con corpi ad altezza superiore, e/o alla copertura di terrazzi ecc.;
 - Ampliamento, nei limiti consentiti per le relative zone urbanistiche, a condizione che lo stesso non risulti fronteggiante la strada.

La capacità edificatoria delle aree di rispetto, derivante dall'applicazione degli indici territoriali o fondiari di piano, può essere utilizzata con trasposizione sulla superficie contigua avente la stessa destinazione di zona, al di là della linea di arretramento.

Per le recinzioni e le piantumazioni valgono le prescrizioni di cui agli [Artt. 26, 27, 28 del DPR 495/92](#) e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 51. *Norme particolari concernenti le linee elettriche e relativi accessori*

La costruzione di nuove linee elettriche e delle opere edilizie adibite a stazioni e cabine, è subordinata all'ottenimento dei titoli abilitativi previsti dalla vigente normativa statale e regionale, ivi compresi quelli di natura paesistica e ambientale.

Fermo restando quanto sopra, per la costruzione delle cabine di trasformazione ed altri locali accessori annessi, valgono le seguenti disposizioni anche in deroga a quanto previsto dalle presenti NTA:

- Il volume e la superficie coperta delle cabine non vengono considerati ai fini della verifica degli indici urbanistici prescritti per la zona interessata e quindi della edificabilità massima consentita;
- gli stessi manufatti o locali accessori possono essere costruiti a confine di proprietà, a condizione che la relativa altezza lorda non superi i mt. 2,80;
- la eventuale costruzione a confine con spazi destinati ad attrezzature di uso pubblico deve essere valutata formalmente autorizzata dall'Amm.ne comunale;
- l'eventuale costruzione di cabine di modesta entità entro le fasce di rispetto stradale, devono essere valutate e formalmente autorizzate anche dall'Ente proprietario o gestore della strada interessata.

Art. 52. Elettrodotti e relative fasce di rispetto

La Costruzione di nuovi elettrodotti dovrà rispettare le distanze minime di sicurezza previste dalle vigenti norme ([L. 339/86](#); [DM. 449/88](#); [DM. 16.01.91](#))

Per gli elettrodotti esistenti, nelle more di definizione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto di cui [all'Art. 4 del DPCM 8/7/2003](#), si applicano le distanze minime già prescritte dal [D.P.C.M. del 23.04.1992](#), art. 11, comma 2, e cioè:

- a) Linea 132 KV > o = 10 m. da qualunque conduttore della linea;
- b) Linea 220 KV > o = 18 m. da qualunque conduttore della linea;
- c) Linea 380 KV > o = 28 m. da qualunque conduttore della linea.

All'interno di tali fasce non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza di persone non inferiore a quattro ore.

CAPO III – II SISTEMA DEI SERVIZI

Art. 53. Servizi pubblici e privati di uso pubblico

Gli elaborati cartografici del PdR individuano le aree destinate alle attrezzature pubbliche ed ai servizi privati di uso pubblico esistenti e/o previste dal PGT. Tale individuazione completa il quadro delle scelte di piano e ne rende leggibili l'articolazione spaziale e le relazioni funzionali con le diverse parti del territorio.

La puntuale regolamentazione delle aree, le destinazioni ammesse, gli indici ed i parametri, gli aspetti gestionali ecc., sono riportate nella PARTE III "PIANO DEI SERVIZI" delle presenti norme.

CAPO IV – II SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 54. Articolazione del sistema insediativo

In base a quanto previsto dalla [LR 12/2005 – Art. 10 comma 1](#) – il PdR definisce 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. Detti ambiti sono articolati come segue:

- a) nuclei di antica formazione
- b) tessuto edificato di recente formazione e/o privo di interesse storico – ambientale, nelle sue differenti caratterizzazioni funzionali e morfologiche;
- c) attività agricole in ambito urbano
- d) aree destinate al verde privato;
- e) i Piani attuativi vigenti (PUAV)

Per ogni ambito il PdR definisce le modalità d'intervento, le destinazioni d'uso ammesse e/o compatibili, gli indici ed i parametri di edificazione, le regole morfologiche ed architettoniche (ove necessario), eventuali criteri perequativi, compensativi e/o di incentivazione.

CAPO V – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Art. 55. Norme generali**Art. 55.1 Perimetrazione**

Nell'ambito del sistema insediativo, Il PdR individua i nuclei di antica formazione e li sottopone a specifica regolamentazione in ragione degli obiettivi di tutela contenuti nel DdP e secondo quanto previsto dalla [LR 12/2005 – Art. 10](#) comma 2 e 3. Sono compresi nella perimetrazione sia gli spazi privati (edificati e non) che quelli pubblici destinati ad attrezzature pubbliche, strade, piazze.

Gli aggregati così definiti sono considerati “Zone di recupero” ai sensi [della L. 5/8/78 n. 457, Art. 27](#).

Art. 55.2 Destinazioni d'uso non ammissibili

Ai sensi della [LR 12/2005 Art. 10 comma 3f](#)), all'interno dei nuclei di antica formazione come sopra perimetrati, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- agricola – Ag2 limitatamente alle stalle e alle altre attività che possono generare situazioni di incompatibilità con gli edifici residenziali
- industriale – I2 – I3 – I4
- Commercio all'ingrosso – T2
- Attrezzature e impianti tecnologici – AT
- Attrezzature cimiteriali – AC3

Per le attività commerciali e paracommerciali valgono le disposizioni di cui alla PARTE V.

Art. 55.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Per le operazioni di risanamento ed altri interventi conservativi ammessi secondo le successive modalità d'intervento, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

Nel caso di interventi sostitutivi e/o di ampliamenti, se ammessi, l'indice fondiario non dovrà superare il 50% dell'indice fondiario medio del comparto di riferimento, con un massimo di 3,0 mc./mq. Il comparto di riferimento ai fini della verifica di cui sopra, è quello definito da strade/piazze e/o dai limiti della Zona “A”. Gli ampliamenti conseguenti all'utilizzo di bonus volumetrici di incentivazione (Art. 26.2), potranno derogare alle limitazioni di cui al presente comma, purché vengano rispettate le norme specifiche di cui ai commi successivi (modalità d'intervento, norme estetiche generali e norme morfologiche).

Per i restanti indici/parametri si fa riferimento a quelli definiti all'Art. 10 ed alle successive prescrizioni tipomorfologiche.

Art. 55.4 Interventi ammessi e modalità attuative

Il “Quadro di riferimento normativo: nuclei di antica formazione” – TAV. 3.4 – individua gli interventi ammessi, con riferimento alle definizioni di cui all'Art. 12 delle presenti norme e nel rispetto delle prescrizioni Tipo-Morfologiche di cui ai commi successivi e delle disposizioni paesistiche di cui alla PARTE VI delle presenti norme.

A prescindere dalle modalità di cui sopra, i seguenti interventi sono assoggettati a Permesso di costruire convenzionato (PCC) o a Piano attuativo (PR, PII ecc.), a giudizio del Comune, ed in relazione all'entità/complessità dell'intervento stesso:

- a) Interventi di riorganizzazione planivolumetrica riguardanti più edifici, ivi compresi quelli di demolizione e ricostruzione con diversa collocazione dei volumi rispetto a quelli preesistenti;
- b) Interventi di ristrutturazione urbanistica, che incidono anche sugli spazi pubblici e/o di uso pubblico esistenti o previsti.

Art. 55.5 Modalità di presentazione del progetto edilizio

Il rilascio del prescritto titolo autorizzativo, è subordinato alla presentazione di un progetto contenente, oltre a quanto espressamente prescritto dal Regolamento Edilizio, i seguenti elaborati:

- a) rilievo delle aree pertinentziali in scala 1:200 con indicazione delle essenze, e di ogni elemento qualificante gli spazi esterni (muri di cinta, portoni, pavimentazioni, elementi decorativi etc.);
- b) documentazione fotografica atta a inserire il lotto in questione all'interno del contesto urbano e a descrivere la zona e gli edifici circostanti (stato di fatto dei fronti stradali);
- c) documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti gli spazi esterni, interni e dell'interno dell'edificio;

d) documentazione storica (per gli interventi di restauro/risanamento), ove esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie, etc.

Tale documentazione deve essere allegata anche alla dichiarazione di inizio attività (D.I.A.).

Per gli interventi che comportano modifiche della sagoma preesistente, la traslazione di volumi o la realizzazione di nuovi volumi, e' richiesto l'inserimento planivolumetrico dell'intervento nell'unita' urbanistica di riferimento, cosi' come individuata nelle schede di analisi dei nuclei storici allegate al quadro conoscitivo del PGT (Elab. 1.14). Tale inserimento dovra' essere altresì documentato con simulazione fotocompositiva come già previsto nella disciplina paesistica di cui alla Parte VI delle presenti norme.

Art. 56. Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche

A specificazione ed integrazione delle modalità d'intervento di cui al precedente Art. 12, valgono le seguenti disposizioni:

Art. 56.1 Edifici soggetti ad interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo

- a) Devono in genere essere conservate le strutture portanti sia verticali che orizzontali. Sono ammesse parziali demolizioni di murature portanti interne, per razionalizzare la funzionalità degli edifici. In caso di irrecuperabilità dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione, sono consentite parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali di pregio.
- b) Quando non e' possibile la loro conservazione, è ammesso il rifacimento delle strutture orizzontali (solai e tetto), con eccezione delle "volte" e dei solai pregiati in legno, per le quali c'è l'obbligo del consolidamento. In caso di rifacimento, sono ammesse lievi traslazioni dei solai, con esclusione di quello di copertura, purché sia mantenuto l'attuale numero di piani.
- c) Non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture, mentre la conservazione dei camini, torriotti, altane, etc., dovrà essere valutata in sede di progetto.
- d) è vietato alterare l'aspetto esteriore con l'aggiunta di elementi estranei quali scale, balconi, tettoie, ed è anzi fatto obbligo di eliminare la eventuale presenza se di epoca recente; si devono conservare tutti gli elementi decorativi eventualmente presenti (cornicioni, capitelli, balconi in pietra; lesene, fasce marcapiano ecc.), e i ripristini dovranno essere eseguiti con i materiali e le tecniche tradizionali. Sono consentite lievi ed essenziali modifiche alle aperture esterne, per esigenze igienico - sanitarie e comunque nel rispetto delle dimensioni ricorrenti e di un ordinato disegno della facciata.
- e) Qualora i locali non siano già dotati di finestre idonee a garantire un'adeguata aerilluminazione, è consentita la formazione di aperture a cavedio al fine di ricavare finestrate verticali di dimensioni limitate a soddisfare i rapporti illuminanti definiti dal Regolamento locale di Igiene.

Art. 56.2 Edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia con mantenimento della sagoma

Si tratta di edifici il cui interesse è legato all'insieme storico-ambientale di appartenenza più' che alle singole tipologie o funzioni. Il principio generale adottato è quello teso alla conservazione degli elementi essenziali della morfologia, e della tipologia, e della ricomposizione degli elementi di facciata basata su criteri di coerenza con il tessuto edilizio di impianto storico.

In particolare:

- a) E' ammesso il rifacimento di parti strutturali dell'edificio; in particolare è ammesso il rifacimento e la traslazione dei solai (compreso quello di copertura nei limiti di cui al punto successivo) con mantenimento, delle volte e dei solai lignei di pregio.
- b) E' ammessa la traslazione del tetto (mantenendone la forma) per comprovate esigenze igienico-sanitarie, senza tuttavia poter superare l'altezza degli edifici contigui e comunque con un massimo di cm. 50.
- c) E' ammessa la modifica distributiva interna e dei collegamenti verticali.
- d) Sono ammesse modifiche alle aperture esterne, nel rispetto delle dimensioni ricorrenti nel contesto, e di un ordinato disegno della facciata.
- e) Gli elementi esterni quali scale, balconi, tettoie ecc. devono conformarsi per forma e dimensione a quelle tipiche della tradizione locale
- f) E' possibile, per provate motivazioni di carattere statico, procedere alla totale demolizione e ricostruzione dell'edificio, nel pieno rispetto della sagoma e della collocazione originaria (fatta eccezione per quanto previsto al punto 2), nonché delle norme estetiche generali.

Art. 56.3 Edifici soggetti ad interventi di: ristrutturazione edilizia con mutamento della sagoma; demolizione e ricostruzione; ampliamento

Si tratta di edifici privi di interesse architettonico ed ambientale o in condizioni di particolare degrado. Principio generale: ripristino di un corretto rapporto con il contesto interessato.

Questi interventi, oltre alle norme estetiche generali, dovranno rispettare le seguenti disposizioni architettonico - compositive:

- a) scelta tipologica e distributiva dei volumi rapportata all'impianto storico esistente;
- b) attenzione nella articolazione dei prospetti su strada, con obbligo di rispettare i rapporti dimensionali delle aperture esterne, i materiali e le tipologie costruttive, in funzione delle caratteristiche architettoniche degli edifici limitrofi e del tessuto storico nel suo complesso;
- c) obbligo di allineamento lungo strada.

Art. 57. Edifici soggetti a specifica tutela

Per gli edifici soggetti a specifico provvedimento di tutela ai sensi della vigente legislazione in materia (D.Lgs. n. 42/2004), quand'anche non evidenziato sugli elaborati del PGT, gli interventi dovranno essere preventivamente concordati con la competente Soprintendenza ai Beni culturali ed Architettonici, e dalla stessa formalmente autorizzati.

CAPO VI – TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE E/O PRIVO DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE

Art. 58. Articolazione funzionale e morfologica

In relazione alle caratteristiche morfologiche ed alle funzioni prevalenti presenti nelle diverse parti dell'aggregato urbano, il medesimo viene così articolato:

- a) Ambiti prevalentemente residenziali
 - Ad alta densità edilizia
 - A media “ “
 - A bassa “ “
- d) ambito prevalentemente produttivo
- c) attività agricole in ambito edificato
- d) aree a verde privato

Art. 59. Modalità attuative

Gli interventi ammessi dal PdR si attuano mediante:

- a) piani attuativi, quand'anche non esplicitato negli elaborati del PdR, quando la dimensione e/o la complessità delle problematiche necessita di definire preventivamente un corretto assetto urbanistico e/o un'adeguata contestualizzazione rispetto all'intorno. Sono comunque da assoggettare a piano attuativo – PUA – o a permesso di costruire convenzionato – PCC – gli interventi riguardanti aree edificabili (e/o parzialmente edificate) di superficie > a mq. 3.500, ad eccezione dei lotti derivanti da PUA già attuati e/o in corso di attuazione.
- b) intervento edilizio diretto, in tutti gli altri casi.

Art. 60. Ambiti prevalentemente residenziali - Norme generali

Art. 60.1 Destinazioni d'uso non ammesse

Negli ambiti prevalentemente residenziali del tessuto urbano di recente formazione, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Agricola - Ag2
- industriale – I2 – I3 – I4
- Commercio all'ingrosso – T2
- Attrezzature cimiteriali – AC3
- Attrezzature e impianti tecnologici – AT2 e AT3

Per le attività commerciali e paracommerciali valgono le disposizioni di cui alla PARTE V delle presenti NTA.

Art. 61. Ambito prevalentemente residenziale ad alta densità edilizia

E' caratterizzato da un'edificazione relativamente densa, con la presenza sia di tipologie allineate lungo strada, che di tipologie isolate o a blocco, indifferenti rispetto alla maglia viaria. Sono compresi i lotti interclusi anche privi di edificazione.

Art. 61.1 Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

If	il valore maggiore tra il volume esistente e 2,0 mc/mq
H max	mt. 8,00, e comunque mai superiore a quella dell'edificio più alto fra quelli adiacenti o circostanti (nel caso di edifici isolati). Non si tiene conto in questo caso, di edifici accessori e/o precari (box, tettoie, depositi, fabbricati rurali ecc.). E' consentito superare l'altezza degli edifici adiacenti o circostanti per un max. di cm. 50, al fine di adeguare i locali ai requisiti igienico-sanitari prescritti dalla normativa vigente, e a condizione che non si aumenti il numero dei piani.
Ip	≥ 20% di Sf
Rc	≤ 50% di Sf
A	≥ 1 albero/200 mq Sf

Per comprovate esigenze di adeguamento funzionale e/o igienico-sanitario, e' ammesso l'ampliamento una-tantum pari al 20% di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT, ancorché in contrasto con la densità fondiaria ammessa nell'ambito interessato, e con un massimo di mc. 100. Devono in ogni caso essere rispettate le altezze massime e le distanze dai confini e tra i fabbricati prescritte dalle presenti norme.

Art. 61.2 Prescrizioni tipo-morfologiche

Gli interventi compresi negli ambiti posti in adiacenza ai nuclei di antica formazione dovranno essere realizzati secondo tipologie e caratteri architettonici coerenti con il tessuto urbanistico ed edilizio storico, e nel rispetto di eventuali allineamenti in atto lungo gli spazi pubblici.

Sono in ogni caso fatte salve le norme tipologiche e paesistiche generali di cui alla successiva PARTE VI^A.

Art. 62. Ambito prevalentemente residenziale a media densità edilizia

E' caratterizzato da un'edificazione mediamente densa, con la presenza sia di tipologie allineate lungo strada, che di tipologie isolate o a blocco (anche di recente formazione), indifferenti rispetto alla maglia viaria. Sono compresi i lotti interclusi anche privi di edificazione.

Art. 62.1 Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

If	il valore maggiore tra il volume esistente e 1,50 mc/mq
H max	mt. 8,0 - nel caso di edifici che appartengono ad una cortina lungo la maglia viaria, l'altezza non potrà comunque superare quella degli edifici adiacenti (edificio più alto). Non si tiene conto in questo caso, di edifici accessori e/o precari (box, tettoie, depositi, fabbricati rurali ecc.). E' consentito superare l'altezza degli edifici adiacenti, per un max. di cm. 50, al fine di adeguare i locali ai requisiti igienico-sanitari prescritti dalla normativa vigente, e a condizione che non si aumenti il numero dei piani.
Ip	≥ 30% di Sf
Rc	≤ 1/3 di Sf
A	≥ 1 albero/150 mq Sf

Art. 62.2 Prescrizioni tipo-morfologiche

Gli interventi compresi negli ambiti posti in adiacenza ai nuclei di antica formazione dovranno essere realizzati secondo tipologie e caratteri architettonici coerenti con il tessuto urbanistico ed edilizio storico, e nel rispetto di eventuali allineamenti in atto lungo gli spazi pubblici.

Sono in ogni caso fatte salve le norme tipologiche e paesistiche generali di cui alla successiva PARTE VI^A.

Art. 63. Ambito prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia

Riguarda parti dell'edificato caratterizzato da un'edificazione a bassa densità, con tipologie edilizie prevalentemente isolate disposte all'interno del lotto di pertinenza secondo modalità localizzative prevalentemente indifferenti rispetto alla maglia viaria. Sono compresi i lotti interclusi e/o di completamento dell'edificato.

Art. 63.1 Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

If	il valore maggiore tra il volume esistente e 1,00 mc/mq
H max	7,50 m,
Ip	≥ 35% di Sf
Rc	≤ 1/4 di Sf
A	≥ 1 albero/100 mq

Art. 64. Ambito prevalentemente produttivo

E' destinato ad edifici ed attrezzature per attività produttive di tipo artigianale, al deposito dei prodotti e ad attività commerciali all'ingrosso.

Art. 64.1 Destinazioni d'uso non ammesse

In questi ambiti non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale – R, ad eccezione di quelle adibite esclusivamente al titolare dell'azienda o del personale addetto alla custodia, nella misura max. di mq. 120,00 di slp;
- Agricola – Ag
- Produttiva – P, nelle tipologie I2 – I4
- Terziaria/direzionale – T, ad eccezione della tipologia T2 “ commercio all'ingrosso)
- Attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico di qualsiasi tipologia.

Le attività produttive ammesse, non devono essere di tipo molesto né inquinante, e non devono in particolare essere comprese nell'elenco di cui al DM 5.09.94 e s.m.i.

Art. 64.2 Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

Uf	≤ 0,40 mq/mq
H max	mt. 8,00 ad esclusione dei volumi tecnici i quali non potranno in ogni caso superare i 2 mt oltre la copertura;
Ip	≥ 20% di Sf
Rc	≤ 50% di Sf
A	≥ 1 albero/200 mq Sf

Per l'ampliamento di edifici esistenti, e' consentito mantenere un'altezza uguale all'esistente anche in deroga all'H.max. prescritta nell'ambito, a condizione che ne sia dimostrata l'effettiva esigenza connessa all'attività svolta.

Art. 64.3 Prescrizioni tipo-morfologiche

Per gli edifici da realizzarsi in questi ambiti, dovranno essere adottate scelte tipologiche e materiali che si armonizzino con il contesto paesistico di riferimento, anche riprendendo i caratteri e gli elementi lessicali dei fabbricati rurali della zona.

Art. 64.4 Prescrizioni particolari

- Quand'anche non evidenziate negli elaborati grafici del PdR, dovranno essere realizzate fasce alberate di mitigazione lungo i perimetri del lotto, la cui profondità sarà definita in sede progettuale (minimo doppio filare di alberi ad alto fusto). Dovranno essere utilizzate essenze autoctone di sviluppo alla messa a dimora non inferiore a mt. 4,50 di altezza.
- La sistemazione a verde piantumato e a essenze arbustive, nelle quantità di cui ai commi precedenti, deve interessare una superficie pari ad almeno il 10% della Sf. Non rientrano in questa quantità le aree di mitigazione specificamente individuate nelle tavole di piano

Sono in ogni caso fatte salve le ulteriori disposizioni di cui alla successiva PARTE VI delle presenti norme.

Art. 65. Aree a verde privato - VP

Si tratta di aree interne o adiacenti all'edificato consolidato, sistemate a verde o a coltivo (giardini e orti), parchi di proprietà privata, per le quali il PGT prevede il mantenimento dell'attuale destinazione funzionale. In queste aree non e' ammesso alcun tipo di edificazione, ad eccezione di manufatti accessori, quali locali per attrezzi, o elementi di arredo, per una superficie massima pari a 30 mq e con altezza non superiore a 2,80 m. È consentita l'edificazione di autorimesse interrato, a condizione che venga realizzata una sovrastante coltre di coltivo di almeno 0,60 metri di spessore da sistemare a giardino e prato.

Per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione;
- ampliamenti in misura non superiore al 20% della volumetria esistente.

Sono ammessi interventi conservativi e/o migliorativi sulla vegetazione esistente (compresi quelli sostitutivi se necessari dal punto di vista botanico e/ paesistico). Le nuove piantumazioni devono essere effettuate con l'impiego di specie autoctone, assicurando la massima permeabilità possibile degli spazi aperti.

Art. 66. Attività agricole in ambito urbano

Si tratta di ambiti presenti all'interno o in adiacenza al tessuto urbano consolidato, caratterizzati dalla presenza di attività prevalentemente agricole con tipologie edilizie a ciò funzionali. L'obiettivo e' di garantire la funzionalità dell'attività' fino alla dismissione della stessa, secondo criteri di compatibilità con il contesto urbano di appartenenza.

Art. 66.1 Interventi ammessi, presupposti soggettivi, modalità attuative

Per gli interventi ammessi, i presupposti soggettivi ed oggettivi, le modalità attuative, sono richiamate le disposizioni di cui al successivo CAPO VII – ART. 67. Non sono ammesse le stalle e le altre attività produttive che possono generare effetti di incompatibilità con le destinazioni presenti negli ambiti limitrofi.

Art. 66.2 Indici e parametri

Si applicano gli indici ed i parametri della zona agricola generica, nel rispetto delle prescrizioni morfologiche e delle altezze massime previste per gli ambiti residenziali ad esse limitrofe.

CAPO VII – AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA E/O DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 67. Aree agricole produttive di interesse paesistico

Riguardano quelle parti del territorio che, per conformazione morfologica e caratteristiche podologiche, piu' si prestano all'attività' agricola, conservando tuttavia un assetto ecosistemico diversificato associato ad un significativo interesse paesistico.

Obiettivi:

- favorire un giusto rapporto fra le esigenze funzionali legate all'attività' produttiva, e il corretto uso del territorio al fine di mantenere e/o ripristinare gli equilibri idrogeologici ed i caratteri tipici del paesaggio;
- controllo delle trasformazioni (edificazione, infrastrutture ecc.), per un loro corretto inserimento nel contesto paesistico di riferimento;
- incentivare attività' complementari all'agricoltura e con essa compatibili (agriturismo), filiere corte legate alla produzione di energia alternativa;
- recupero del patrimonio edilizio dimesso e non piu' funzionale all'agricoltura, per usi alternativi purché' compatibili con il contesto agricolo.

Art. 67.1 Interventi ammissibili e presupposti

Gli interventi ammissibili ed i presupposti sia soggettivi che oggettivi per intervenire in queste aree sono quelli definiti dalla [L.R. 12/2005 – Artt. 59 e 60](#).

Al fine di attuare ed incentivare lo sviluppo dell'attività agrituristica, ai sensi della [L.R. n. 31/2008](#), e' altresì ammessa la riconversione degli edifici esistenti (compresi rustici ed accessori) da adibire alla lavorazione e vendita dei prodotti tipici, oltreché al ristoro ed alla ricettività agrituristica nei limiti e con le prescrizioni di cui alla citata [L.R. n. 31/2008](#).

I nuovi insediamenti destinati all'allevamento zootecnico, devono essere corredati da uno studio ambientale che evidenzia la compatibilità della nuova attività con il contesto territoriale ed insediativo di riferimento (caratteristiche dei suoli, possibili interferenze ed effetti sugli insediamenti abitativi circostanti, recapito degli scarichi ecc.). Non sono comunque ammessi nuovi insediamenti di imprese agricole dedite all'allevamento zootecnico a distanza inferiore a 100 mt. dai limiti esterni degli insediamenti abitativi esistenti in zona agricola, e/o dai perimetri di altre zone territoriali.

Le distanze stabilite, secondo indicazioni generali, al comma precedente per i nuovi insediamenti di imprese agricole dedite ad allevamento zootecnico, vengono raddoppiate nel caso di allevamenti suinicoli e avicoli.

Art. 67.2 *Indici e parametri*

Oltre agli indici di densità fondiaria di cui ai commi 3, 4, 4bis dell'Art. 59 della [L.R. N. 12/2005](#), dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Hmax. Mt. 6,50; solo in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos, serbatoi o altri impianti tecnici con altezza superiore.

Dc e Df come previsto dall'Art. 10 delle presenti norme.

Art. 67.3 *Modalità attuative*

Gli interventi di cui al presente articolo sono di norma soggetti ad intervento edilizio diretto, ad eccezione di quelli che riguardano compendi edilizi costituiti da più fabbricati (cascine o parti di queste, nuclei ecc.) e che prevedono un incremento del peso insediativo e/o una riorganizzazione planivolumetrica con cambio di destinazione d'uso. In questi casi e' previsto il ricorso al Piano urbanistico attuativo.

La realizzazione di nuovi fabbricati e' assentita unicamente mediante permesso di costruire.

Non è subordinata a provvedimento autorizzativo la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Art. 67.4 *Interventi sugli edifici esistenti e funzionali all'attività agricola*

Per gli edifici esistenti e funzionali all'attività agricola, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento, demolizione e ricostruzione, nei limiti di cui [all'Art. 59 della LR. 12/2005](#). Sono altresì ammessi interventi di ampliamento "una tantum" per comprovate esigenze igieniche e/o funzionali, anche in deroga alle suddette limitazioni. L'ampliamento non potrà in ogni caso superare il 20% della Slp esistente.

Gli interventi di cui al presente punto non implicano la presentazione del vincolo di non edificazione di cui al [comma 6, Art. 59 LR. 12/2005](#), ma sono comunque subordinati agli adempimenti di cui al [comma 2, Art. 60 della LR. 12/2005](#).

Sono fatte salve le disposizioni relative agli interventi finalizzati allo svolgimento di attività agrituristiche di cui ai commi precedenti.

Art. 67.5 *Prescrizioni tipo-morfologiche*

Sono richiamate le norme tipologiche e paesistiche di cui alla PARTE VI - ART. 96 delle presenti norme.

Art. 68. *Ambito di pertinenza dei principali corsi d'acqua*

L'ambito comprende, oltre all'alveo attivo, anche le aree di esondazione e, più in generale, quelle che hanno un rapporto paesaggistico diretto con il corso d'acqua stesso. Tale ambito rappresenta la contestualizzazione a livello locale delle previsioni del PTCP relative a: "Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici"- e/o "Aree di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica" Art. 33 – e "Corsi d'acqua" – Art. 32 delle NTA.

Alle aree di cui al presente articolo e' riconosciuta specifica valenza strutturale e funzionale per la rete ecologica comunale (REC), e rappresentano altresì la contestualizzazione della rete ecologica Regionale (RER) a livello locale.

Obiettivi: tutela dei caratteri naturalistici e delle modalita' di evoluzione del corso d'acqua, garantendo al contempo un adeguato polmone idraulico e la salvaguardia degli aspetti relazionali tra il torrente ed il suo contesto paesistico piu' diretto.

Ogni intervento in questo ambito deve essere indirizzato alla conservazione e valorizzazione del contesto idrogeomorfologico e vegetazionale interessato.

E' esclusa pertanto ogni opera o trasformazione in contrasto con tale obiettivo.

Art. 68.1 Interventi ammissibili e presupposti

Non e' ammessa alcuna nuova edificazione, neanche di tipo agricolo; le aree sono tuttavia computabili secondo i parametri di cui al precedente ART. 67, per eventuale edificazione in altra zona agricola.

Tale limitazione e' derogabile, con esclusione delle aree di alveo e di esondazione individuate negli elaborati dello Studio Geologico allegata al PRG, unicamente per:

- nuovi interventi da parte dei soggetti previsti al precedente Art. 67.1, quando sia documentata da parte del richiedente l'impossibilita' (per fattori geologici, morfologici o funzionali) di realizzare l'intervento in altra zona.
- ampliamenti ed integrazioni da parte di aziende agricole gia' presenti nell'ambito di cui al presente articolo;

In questi casi si applicano gli indici ed i parametri di cui all'ART. 67.

Per gli edifici esistenti sono consentiti solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento nella misura di cui agli ARTT. 67.4 e 70.

Art. 68.2 Prescrizioni tipo-morfologiche

Sono richiamate le norme tipologiche e paesistiche di cui alla PARTE VI - ART. 96 delle presenti norme.

Art. 69. Aree agricole di prevalente interesse ecologico - ambientale

Trattasi di aree caratterizzate dalla presenza combinata di elementi fisici, naturalistici ed agrari di valore congiunto. L'individuazione rappresenta la contestualizzazione a livello locale delle previsioni del PTCP relative a: "Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici"- Art. 33 delle NTA.

Ad esse e' riconosciuta specifica valenza strutturale e funzionale per la rete ecologica comunale REC, e rappresentano altresì la contestualizzazione della rete ecologica Regionale (RER) a livello locale.

Obiettivi:

- a) controllo e orientamento delle attività agricole e delle trasformazioni secondo criteri di compatibilità;
- b) tutela degli elementi ecosistemici e paesistici ancora presenti negli ambiti interessati;
- c) consolidamento dei caratteri ecopaesistici, ovvero incremento del patrimonio di naturalita' e delle strutture ecopaesistiche presenti;
- d) valorizzazione degli ambiti incentivandone la funzione di servizio ecosistemico al territorio e la fruizione umana in forma ecosostenibile;

Qualsiasi intervento, anche di riassetto e/o di riconversione funzionale, dovrà essere coerente con gli obiettivi di cui sopra, tenendo presente le caratteristiche dei luoghi e le disposizioni paesistiche di cui alla PARTE VI delle presenti norme. Il principio da adottare e' quello del riconoscimento, mantenimento e ripristino dei caratteri ecosistemici e paesistici presenti, la ricostituzione degli habitat naturali, il potenziamento degli elementi strutturali, anche attraverso la diversificazione delle attività agricole e l'adozione di tecniche colturali ecocompatibili. Piu' in generale, vanno escluse le attività antropiche che inducano alla frammentazione della continuita' riconosciuta tramite il PGT.

Eventuali opere infrastrutturali dovranno prevedere specifici interventi di deframmentazione e di compatibilizzazione ecologica nei punti di conflitto indotto, nonche' di mitigazione dell'impatto paesistico rispetto al contesto di riferimento.

I Piani settoriali competenti, compatibilmente con le esigenze produttive del settore agricolo, dovranno prevedere specifiche disposizioni tese a:

- migliorare qualitativamente e quantitativamente i boschi esistenti (rimboschimenti, metodi di governo ecc.), privilegiando la messa a dimora e lo sviluppo delle specie autoctone;

- incentivare la naturalizzazione delle aree agricole dismesse, o il loro riuso secondo criteri di compatibilità ambientale;
- favorire la progressiva riconversione delle colture agricole pregiudizievoli per gli equilibri e per la qualità dell'ambiente interessato, con particolare riguardo alle zone interessate da dissesto idrogeologico (in atto o potenziale).

Art. 69.1 Interventi ammissibili e presupposti

L'edificazione anche per scopi agricoli, deve essere correlata al soddisfacimento di reali fabbisogni e al completamento/razionalizzazione delle abitazioni e delle attrezzature di aziende agricole già insediate in questi ambiti.

Eventuali nuovi insediamenti agricoli potranno essere ammessi, unicamente se dimostrata l'impossibilità di assecondare esternamente alle aree medesime il soddisfacimento delle esigenze aziendali anche in termini logistici.

Per le destinazioni ammesse, le modalità attuative, e per i requisiti soggettivi ed oggettivi valgono le disposizioni di cui al precedente Art. 67.

Sono in ogni caso esclusi gli allevamenti zootecnici a carattere industriale.

Art. 69.2 Prescrizioni tipo-morfologiche

Sono richiamate le norme tipologiche e paesistiche di cui alla PARTE VI - ART. 96 delle presenti norme.

Art. 70. Edifici non più funzionali all'attività agricola

Per gli edifici presenti all'interno del territorio agricolo e dei Nuclei Agricoli, ma non funzionali all'attività agricola, si applicano le disposizioni di cui al presente articolo.

a) edifici residenziali:

sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione. Sono altresì ammessi interventi di ampliamento "una tantum" per comprovate esigenze igieniche e funzionali. L'ampliamento non potrà in ogni caso superare il 20% del volume esistente con un massimo di 150 mc.

c) edifici non residenziali dismessi o non:

sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso. In caso di trasformazione finalizzata alla realizzazione di strutture ricettive (B&B) e/o turistico-ricreative, è altresì ammesso un ampliamento "una tantum" fino al 20% della SLP esistente.

Sono sempre ammessi i locali accessori e le pertinenze.

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente articolo, sono considerati edifici non funzionali all'attività agricola quelli che:

- risultano evidenziati come tali nelle tavole del PdR;
- Hanno usi diversi da quello agricolo risultante da atti pubblici (atti autorizzativi; accatastamenti e/o atti di acquisto antecedenti l'adozione del PGT) pur non essendo stati appositamente evidenziati sulle tavole del PdR.
- Hanno conseguito specifico attestato dalla provincia nei termini e con le modalità di cui al comma [3-bis dell'Art. 89 della LR. 12/2005](#).

Art. 70.1 Destinazioni non ammissibili

In caso di mutamento della destinazione d'uso in atto, non sono ammesse le seguenti funzioni:

- artigianale/industriale – I – nelle tipologie I2 – I3 – I4
- Commercio all'ingrosso – T2
- Attrezzature e impianti tecnologici – AT2-AT3
- Attrezzature cimiteriali – AC3

Si precisa che la modifica di destinazione d'uso dei manufatti ex agricoli (residenziali o no) non deve compromettere o limitare l'attività agricola svolta secondo le norme vigenti. Si prescrive quindi che non possa essere minimamente limitato lo svolgimento delle normali pratiche agricole esercitate secondo le norme vigenti (irrorazione, concimazione, arature, uso di macchinari e di motori agricoli, ecc.) e che il cambio di destinazione d'uso di detti manufatti potrà essere consentito solo se essi si trovano alle distanze previste da tutte le disposizioni di legge in materia (comprese le norme sanitarie) da stalle, concimaie,

coltivazioni soggette a trattamento agrotecnico, terreni in genere su cui viene o potrà essere esercitata una attività agricola per la quale è prescritta - dalle suddette disposizioni normative - una distanza minima.

CAPO VIII – AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'Art. 10 comma 1 della [LR. 12/2005](#), il PdR individua le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Dette aree sono inedificabili, ma la loro superficie può contribuire a determinare l'edificabilità su altre aree della stessa proprietà, secondo modalità, indici e parametri della zona agricola di cui al precedente Art. 67.

In base alle loro caratteristiche e/o collocazione sono suddivise come segue:

Art. 71. Aree di salvaguardia dell'abitato

Si tratta di aree poste nelle immediate vicinanze dell'abitato consolidato, che il PGT individua come "filtro" fra attività differenti. Le aree di salvaguardia consentono altresì di prevenire trasformazioni (anche agricole) che possano in qualche modo contrastare con i futuri sviluppi dell'abitato.

E' ammesso solamente lo svolgimento dell'attività agricola, con esclusione di qualsiasi edificazione ad eccezione delle sole coperture stagionali. Dette attività dovranno essere compatibili in termini di distanze e di ogni altra disposizione di legge in materia (comprese le norme sanitarie), con la presenza di insediamenti (residenziali o non) previsti dal PGT. In particolare si dovranno evitare spargimenti di biomasse, fitofarmaci e pratiche di fertirrigazione, ad una distanza inferiore a 50 mt. dalle zone urbanizzate.

In queste aree non e' ammesso alcun tipo di edificazione. La relativa superficie e' tuttavia computabile quale zona agricola produttiva ai fini di determinare l'edificazione in altri ambiti Agricoli appartenenti alla stessa proprietà.

Per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

- intervento conservativo,
- ristrutturazione,
- modifiche interne per realizzare volumi tecnici,
- ampliamenti in misura non superiore al 20% della volumetria esistente.

CAPO IX AREE SOGGETTE A LIMITAZIONI D'USO E DI TRASFORMAZIONE

Art. 72. Zone di rispetto cimiteriale

Le zone di rispetto cimiteriale sono individuate con apposita simbologia negli elaborati del PdR. All'interno di tali aree, oltre all'ampliamento delle strutture cimiteriali esistenti, possono essere realizzate esclusivamente zone a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale, purché compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo ([R.R. 9 novembre 2004 n. 6](#)).

Per gli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi conservativi che non comportino variazione del volume o della SLP, ad esclusione dei volumi tecnici dovuti alla necessità di adeguamenti igienici e tecnologici.

Art. 73. Zone di rispetto delle captazioni d'acqua per uso idropotabile

Relativamente alle captazioni idriche destinate al consumo umano ed individuate con apposita simbologia sulle Tavole 3.2a – 3.2b – 3.3a – 3.3b – 3.3c – 3.3d, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) alle zone di tutela assoluta, aventi un'estensione di 10 metri di raggio, si applicano le disposizioni previste dal [D.lgs. 3.04.2006 n. 152 Art. 94 comma 3](#). Le aree devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.
- b) Per quanto riguarda le zone di rispetto, delimitate sulle tavole del PdR, valgono le prescrizioni contenute al [comma 4 e 5 art. 94 del citato D.lgs. n. 152/2006](#), e le ulteriori disposizioni di cui alla [D.G.R. 10 Aprile 2003 n° 7/12693](#).

Oltre alle norme di riferimento sopra riportate, vengono richiamate le specifiche limitazioni di cui alla successiva PARTE VII "Componete geologica del PGT.

Art. 74. Aree di rispetto del reticolo idrico minore all'interno dell'abitato

In queste aree valgono le limitazioni d'uso di cui all'ART. 105.9 PARTE VII delle presenti norme – Classi IVC di fattibilità, oltre alle restanti disposizioni generali di cui allo studio geologico allegato al PGT. Per gli interventi non esclusi dalle suddette limitazioni, si applicano le disposizioni relative ai corrispondenti ambiti urbanistici.

Art. 75. Aree interne all'abitato consolidato soggette a forti limitazioni di natura geologica e/o idrogeologica

Riguardano alcune aree interne all'abitato consolidato, in parte già edificate, interessate da forti limitazioni di natura geologica (Classe IV di fattibilità) secondo quanto previsto nello studio geologico allegato al PGT, al quale si rimanda per la definizione della specifica sottoclasse. In queste aree si applicano le disposizioni normative riportate nello stesso studio geologico nonché nella PARTE VII delle presenti norme.

Art. 76. Ulteriori limitazioni di natura geologica, idrogeologica e sismica

Si richiamano le disposizioni generali e specifiche di cui alla PARTE VII delle presenti norme - Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT – ivi comprese quelle relative agli edifici esistenti.

Art. 77. Zone soggette a vincolo idrogeologico

Qualsiasi intervento o attività che comporti trasformazione d'uso dei suoli in queste zone, è soggetto all'autorizzazione di cui all'art. 7 del R.D. 30/12/23 n. 3267, con le procedure e secondo le competenze di cui all'art. 44 della L.R. n. 31/2008.

Per le destinazioni d'uso, le modalità d'intervento, gli indici ed i parametri, le prescrizioni morfologiche e paesistiche e quant'altro, valgono di norma le disposizioni relative alle corrispondenti zone agricole, fatte salve le disposizioni stabilite in sede di autorizzazione ai sensi della citata LR n. 31/2008.

Ai fini del presente articolo si intende per trasformazione d'uso del suolo ogni intervento artificiale che comporta una modifica permanente delle modalità di utilizzo e occupazione dei terreni soggetti a vincolo idrogeologico.

TITOLO III DISPOSIZIONI SPECIFICHE E DI SETTORE

Art. 78. Cave e torbiere

L'apertura e l'ampliamento di cave e torbiere e comunque la coltivazione delle sostanze minerali di cava è disciplinata dalla vigente legge regionale del 8/8/98 n. 14 e successive modificazioni ed integrazioni. È ammessa l'apertura e l'ampliamento di cave solo negli ambiti territoriali previsti dal Piano Cave della provincia di Pavia. Tali attività dovranno in ogni caso rispettare gli indirizzi ed i criteri di mitigazione/compensazione previsti nel vigente PTCP – Art. 22 e 33 comma 10.

Art. 79. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti (ambiti ammessi ed esclusioni)

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è regolato dagli artt. 63 e 64 della LR. 12/2005, nel rispetto delle altezze massime e delle norme morfologiche previste nei diversi ambiti territoriali dalle presenti norme.

In relazione a quanto disposto dall'Art. 65 della LR. 12/2005, sono esclusi dalla possibilità di recupero dei sottotetti, i seguenti ambiti territoriali e/o interventi edilizi:

- a) I Nuclei di antica formazione, limitatamente agli edifici soggetti a "Restauro e Risanamento conservativo" individuati nella tavola delle modalità d'intervento (TAV. 3.5). Per i restanti edifici è ammesso il recupero abitativo dei sottotetti solo se compatibile con il rispetto delle prescrizioni morfologiche di cui all'ART. 55 ed alle norme paesistiche di cui all'ART. 97.5.
- b) Edifici di interesse storico e/o tipologico esterni ai nuclei di antica formazione, individuati nella TAV. 3.5a - 3.5b "Quadro di riferimento normativo - Aspetti paesistico ambientali".
- c) le parti del territorio la cui sensibilità paesistica sia superiore a quella media, qualora l'intervento comporti modifica degli aspetti architettonici degli edifici, in contrasto con le norme morfologiche

previste per ogni ambito territoriale e con le norme paesistiche di cui alla PARTE VI delle presenti norme.

Nei restanti ambiti territoriali e' in genere ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, purché compatibile con le altezze max. e con le norme morfologiche stabilite per ogni ambito territoriale, nonché con le disposizioni paesistiche di cui alla PARTE VI delle presenti norme. La compatibilità e' accertata dalla competente commissione del paesaggio in sede di valutazione del progetto ai sensi del successivo TITOLO III o ai fini del rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica per gli interventi ricadenti in area soggetta a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/04.

Art. 80. Distributori di carburante

Le norme del presente articolo riguardano gli impianti per la distribuzione del carburante su strada e la prima assistenza agli autoveicoli, compresi i distributori di gas metano e di G.P.L., in applicazione della [LR. 5 ottobre 2004, n. 24](#) e dei relativi provvedimenti attuativi.

Art. 80.1 Zone in cui è consentita l'installazione di nuovi impianti e l'ammodernamento di impianti esistenti

Ai sensi della citata [LR n. 24/2004 – Art. 6](#), l'installazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante e' consentita nei seguenti ambiti territoriali:

- zone di rispetto stradale (Art. 50.2), nel rispetto di quanto previsto dal Nuovo codice della strada ([Legge 30 aprile 1992, n. 285](#)), e fermo restando il rilascio del parere tecnico favorevole dell'ente proprietario della strada, ai sensi dell'Art. [61 del DPR. 16.12.1992 n. 405](#) "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada".

L'installazione di nuovi impianti e' esplicitamente vietata nei seguenti casi:

- a) nel centro abitato, come definito dal Nuovo codice della strada:
 - per gli impianti situati nelle zone pedonali e/o a traffico limitato in modo permanente;
 - per gli impianti privi di sede propria per i quali il rifornimento, alle autovetture e/o all'impianto, avviene occupando la sede stradale;
- b) fuori dal centro abitato:
 - per gli impianti situati in corrispondenza di biforcazioni di strade di uso pubblico (incroci ad Y) e ubicati sulla cuspide degli stessi con accessi su più strade pubbliche;
 - per gli impianti situati all'interno di curve aventi raggio minore o uguale a metri 100;
 - per gli impianti privi di sede propria nei quali il rifornimento alle autovetture e/o all'impianto, avviene occupando la sede stradale;
 - per gli impianti situati a distanza inferiore a quella regolamentare da incroci o accessi di rilevanti importanza (stabilita in m 100,00, salvo distanza diversa stabilita dell'ente gestore della strada stessa); è ammessa una riduzione del 50% della suddetta distanza per gli impianti esistenti per i quali non sia possibile l'adeguamento ai fini viabili a causa di costruzioni esistenti o impedimenti naturali.

Art. 80.2 Requisiti e distanze minime da rispettare nella costruzione di nuovi impianti e nell'ammodernamento degli impianti esistenti

Sono richiamate integralmente le disposizioni di cui alla [D.C.R.15.12.2004 n. VII/1137](#) relative a:

- Requisiti qualitativi e quantitativi necessari per la realizzazione di nuovi impianti
- Requisiti qualitativi e quantitativi necessari per le modifiche degli impianti esistenti
- Requisiti relativi alle superfici minime delle aree sulle quali vengono collocati i nuovi impianti
- Condizioni di incompatibilità degli impianti esistenti
- Distanze minime da rispettare nella realizzazione degli impianti

Art. 80.3 Indici e Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf = 0,30 mq/mq

H = max 6,00 ml

Rc = max 20%

Dc = 5,00 ml

Ds= 5 ml dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, del ciglio stradale, per ogni apparecchiatura infissa al suolo, per tutti i manufatti edilizi, compresi i lembi esterni delle pensiline.

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

Art. 80.4 *Impianti ad uso privato*

Sono consentiti solo nelle seguenti zone, per i soli impianti ad uso dell'attività aziendale:

- Tessuto urbano prevalentemente produttivo
- Attività agricole in ambito edificato
- Zone agricole

Valgono i criteri del Capo II del [R.R.13 maggio 2002, n. 2](#).

Art. 80.5 *Disposizioni particolari per gli impianti ricadenti in zona di interesse storico e paesistico – ambientale*

Al fine di mitigarne l'impatto visivo, si dovrà porre particolare attenzione a:

- utilizzo di materiali e colori, nelle finiture, adeguate all'inserimento nell'ambiente circostante, sia costruito che naturale;
- contenimento, nel numero e nelle dimensioni, di pali, cartelli, insegne luminose e non, ed altra segnaletica;
- dotazione di aiuole e spartitraffico coltivati a verde, nonché di alberature adeguate ad ombreggiare le zone di parcheggio ed a mascherare l'impianto verso le aree contermini;

Art. 81. *Centri di telefonia in sede fissa (Art. 98bis L.12)*

In relazione a quanto disposto dalla [LR 12/2005 – Art. 98bis](#), e' ammessa la localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa nei seguenti ambiti territoriali:

- nuclei di antica formazione
- ambiti del tessuto edificato di recente formazione;

Dal punto di vista urbanistico dovranno essere rispettati gli indici ed i parametri previsti per gli ambiti interessati dalla localizzazione. Il rilascio del relativo titolo autorizzativo (o la DIA) e' subordinato alla dimostrazione di un'adeguata accessibilità dei siti interessati e di una idonea disponibilità di spazi per parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.

Quando si tratta di mutamenti di destinazioni d'uso con precedente funzione residenziale o comunque sotto dotata in termini di parcheggio, il richiedente dovrà reperire spazi di parcheggio ad uso pubblico in misura non inferiore al 50 % della SLp interessata dal centro di telefonia.

PARTE V

NORME PER IL SETTORE COMMERCIALE

Art. 82. Norme generali

La presente PARTE V recepisce la normativa nazionale e regionale sul commercio, e contiene disposizioni specifiche relative all'insediamento di attività commerciali e paracommerciali, nonché alla valutazione della compatibilità urbanistica ai fini commerciali.

Le attività commerciali e quelle ad esse equiparate, oltre ad essere assoggettate a quanto riportato nel presente titolo, dovranno rispettare le norme di cui agli altri Titoli delle presenti NTA. In caso di contrasto prevarranno le norme specifiche di cui al presente Titolo.

Per quanto riguarda gli aspetti autorizzativi, i relativi procedimenti, si rimanda alla disciplina nazionale e regionale di settore.

Art. 83. Destinazioni d'uso commerciali

Nell'ambito della presente normativa si considerano destinazioni d'uso commerciali, indipendentemente dal titolo giuridico dell'attività e dalla natura dell'operatore, quelle connesse allo svolgimento delle seguenti attività:

- a) vendita di merci al dettaglio e all'ingrosso
- b) somministrazione di alimenti e/o bevande

Rientrano nell'attività di vendita delle merci tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da persone fisiche o giuridiche a condizione che gli spazi siano idonei a consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla vendita;
- il deposito e la conservazione delle merci poste in vendita nell'esercizio;
- l'accesso al pubblico.

Oltre agli spazi destinati alla vendita, rientrano nelle destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

Rientrano nell'attività di somministrazione di alimenti e bevande tutte le modalità di utilizzazione di spazi, costruiti o aperti, per lo svolgimento di attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla somministrazione;
- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci somministrate nell'esercizio;
- l'accesso al pubblico (anche se limitato a categorie particolari di utenti).

Oltre agli spazi di somministrazione al pubblico, rientrano nelle destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali i servizi igienici, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, locali di preparazione, cottura, confezionamento e simili, locali per il lavaggio delle stoviglie, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

Art. 83.1 *Attività di commercializzazione diretta dei propri prodotti, negli stessi locali o in altri adiacenti*

La vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo.

Art. 84. Destinazioni d'uso paracommerciali

Sono considerate destinazioni equiparate al commercio (paracommerciali) quelle attinenti alle attività per l'erogazione diretta di servizi resi nei locali adibiti alla fruizione dei medesimi (con esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, assistenziale, o religiosa). Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività di acconciatore, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di

gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, centri di telefonia/internet, ecc, ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività di trattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali: locali notturni; sale da ballo; sale da gioco, o biliardo, bingo, ecc.; bowling, bocciodromi, ecc.; cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi.

Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al comma 1: i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, punti SNAI, sale scommesse e simili); le attività di noleggio di beni mobili registrati o no.

Sono escluse tutte le attività ricadenti nella tipologia di altre destinazioni d'uso specificamente individuate dal PGT.

Art. 85. Definizione della superficie di vendita

Art. 85.1 Superficie di vendita commerciale e paracommerciale

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

L'area di vendita del singolo esercizio commerciale e' circoscritta, separata e distinta da quella di eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

La superficie di vendita di merci ingombranti non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami e di materiale edile, altre tipologie simili), e' calcolata in misura di 1/8 della SLP.

In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza del pubblico durante le operazioni di vendita.

Art. 86. Definizione e classificazione degli esercizi commerciali

Ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente, le destinazioni commerciali al dettaglio si suddividono nelle seguenti categorie:

- Esercizi di Vicinato – V - aventi una superficie di vendita fino a 150 mq.
- Medie strutture di livello 1 – M1 - aventi una superficie di vendita da 151 a 600 mq.
- Medie strutture di livello 2 – M2 - aventi una superficie di vendita da 601 a 1.500 mq.
- Centro Commerciale delle medie strutture di livello 1 – MCC1 - aventi una superficie di vendita complessiva da 151 a 600 mq.
- Centro Commerciale delle medie strutture di livello 2 – MCC2 – aventi una superficie di vendita complessiva da 601 a 1.500 mq.
- Grandi Strutture – GS - aventi una superficie superiore a 1500 mq.

Sotto il profilo merceologico, ed ai soli fini dell'ammissibilità urbanistica relativa alla destinazione d'uso, le attività di vendita si distinguono in:

- a) Alimentari – A -: esercizi destinati esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari, con una quota di non alimentare ricadente nei settori dei generi per la pulizia della persona, della casa e dalle cose e dei piccoli accessori domestici non superiore al 25%.
- b) Non alimentari – N -: esercizi destinati esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari, con una quota di alimentare non superiore al 5% e comunque non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato.

L'articolazione delle diverse categorie e dei relativi settori merceologici ammesse nei diversi ambiti territoriali, è riportata al successivo art. 87 nella tabella relativa.

Art. 86.1 Strutture di vendita organizzate in forma unitaria

Secondo la definizione riportata al punto 4.2 della DGR. 2 agosto 2007 n. 8/5258, per struttura di vendita organizzata in forma unitaria e' da intendersi una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente. A tale definizione sono riconducibili:

- I Centri commerciali;
- I parchi commerciali

Rientrano nella definizione di "centro commerciale":

- Il centro commerciale tradizionale
- Il centro commerciale multifunzionale
- Il Factory Outlet Centre

Sono richiamate le specifiche definizioni di cui al punto 4.2.1 della DGR 2 agosto 2007 n. 8/5258.

Il ricorrere degli elementi che possono costituire una struttura unitaria deve essere verificato in ogni caso quale che sia la formula o la dizione commerciale adottata.

Fatto salvo quanto sopra, non e' considerata struttura organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche che si caratterizzano come "centri commerciali naturali" compresi i mercati su aree pubbliche.

Art. 87. Tipi di attività commerciale ammissibili nelle singole zone o ambiti urbanistici

All'interno del territorio comunale sono ammessi esclusivamente spazi commerciali aventi le caratteristiche di vicinato secondo la definizione del precedente ART. 86, con esclusione quindi di esercizi della media e della grande distribuzione. Gli esercizi di vicinato sono a loro volta consentiti/non consentiti nei vari ambiti territoriali previsti dal PGT, secondo quanto indicato nella seguente tabella:

AMBITI TERRITORIALI	VICINATO			MEDIE STRUTTURE							
	VA	VN	VP	M1A	M1N	M1P	MCC1	M2A	M2N	M2P	MCC2
NUCLEI DI ANTIVA FORMAZIONE	A	A	A	N	N	N	N	N	N	N	N
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA'	A	A	A	N	N	N	N	N	N	N	N
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD MEDIA DENSITA'	A	A	A	N	N	N	N	N	N	N	N
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD BASSA DENSITA'	A	A	A	N	N	N	N	N	N	N	N
PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO	N	A	A	N	N	N	N	N	N	N	N
ATTIVITA' AGRICOLE IN AMBITO EDIFICATO	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
A VERDE PRIVATO	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
PUAV - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI	A	A	A	N	N	N	N	N	N	N	N
AREE AGRICOLE PRODUTTIVE DI INTERESSE PAESISTICO	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
AREE AGRICOLE DI PREVALENTE INTERESSE ECOLOGICO-AMBIENTALE	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA	A	A	A	N	N	N	N	N	N	N	N

A Tipologia ammessa
N Tipologia non ammessa

Le esclusioni o gli obblighi di presenza indicati nelle norme di ambito sono da considerarsi inderogabili, in quanto scelte fondamentali di governo del territorio.

Art. 88. Disposizioni particolari per il commercio all'ingrosso

Il commercio all'ingrosso, intendendosi come tale l'attività di chi professionalmente acquista e rivende in nome proprio merci ad utilizzatori professionali, deve essere svolto in locali diversi da quelli utilizzati per il commercio al dettaglio, ad eccezione delle merceologie indicate al punto 7.2 della DGR 8/5054 del 4.07.2007.

Quando la configurazione strutturale degli spazi utilizzati per l'ingrosso li rende assimilabili ad attività terziario/direzionali o produttive, le modalità di insediamento e le norme di ammissibilità sono quelle della presente normativa applicabili a tali attività.

Qualora la strutturazione sia tale da ricadere nelle destinazioni commerciali come definite dall'art. 86, si applicano le relative disposizioni, con le precisazioni e limitazioni di cui ai seguenti commi.

Art. 89. Attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali

Le nuove strutture edilizie destinate ad insediamenti ad uso commerciale o paracommerciale dovranno essere dotate di spazi ad uso pubblico, compresi i parcheggi, secondo quanto previsto alla PARTE III delle presenti NTA – Art. 37.3.

Art. 89.1 Parcheggi

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato, in caso di comprovata necessità possono essere utilizzate come standard di parcheggio anche aree non contigue agli spazi commerciali purché siano poste a distanza non superiore a 150 m di percorso pedonale.

Le aree di parcheggio di superficie superiore a 400 mq debbono essere dotate di adeguata piantumazione.

Art. 89.2 Requisiti organizzativi degli spazi commerciali

Art. 89.3 Aree di carico e scarico e servizi

Ogni spazio commerciale o assimilato deve disporre di una adeguata superficie da adibire al carico e scarico delle merci, a deposito delle stesse ed ad altri servizi per il personale. Lo spazio destinato allo scarico delle merci deve essere direttamente collegato al deposito delle stesse, in modo tale che la merce in attesa di stoccaggio non debba mai occupare spazi pubblici o condominiali.

Art. 89.4 Spazi pedonali

Gli spazi commerciali debbono disporre di una idonea area destinata a spazio pedonale. In particolare negli interventi attuati mediante piani attuativi l'accesso del pubblico all'esercizio deve avvenire da uno spazio/percorso pedonale e non direttamente dalla strada.

Art. 90. Indicazioni relative alla destinazione d'uso commerciale da evidenziare negli atti autorizzativi

Nei piani attuativi, nei permessi di costruire e nelle DIA, nonché nei relativi provvedimenti di agibilità, le indicazioni relative alle destinazioni d'uso dovranno essere fornite, per le attività commerciali ed equiparate, con riferimento ad una o più delle categorie di cui al precedente Art. 86.

All'atto di presentazione di Piano Attuativo, permesso di costruire o DIA, il proponente dovrà puntualmente indicare quali destinazioni commerciali intenda realizzare.

Non possono essere insediate attività commerciali o equiparate di categoria o sottocategoria diverse da quelle previste dal Piano Attuativo, dal Permesso di Costruire, o dalla DIA.

Art. 91. Mutamenti della destinazione d'uso commerciale

Ai soli fini del presente articolo, non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso, e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo ai fini edilizio/urbanistico, gli eventuali usi diversi, rispetto alle prescrizioni normative, di singoli locali, purché non interessino più del 30% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 20 mq per ogni unità immobiliare, non diano luogo alla creazione di una nuova unità immobiliare né alla creazione di accessi diretti da aree pubbliche o condominiali. Resta ferma l'esigenza di munirsi degli eventuali altri titoli autorizzativi di natura diversa che fossero richiesti da altre norme legislative e/o regolamentari.

Art. 92. Situazioni esistenti in difformità dalle norme vigenti

La presenza di attività esistenti alla data di adozione del PGT, non rispondenti alle presenti norme, è ammessa fino alla cessazione dell'attività. Sono comunque ammessi i subingressi.

L'ampliamento è ammesso fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita, per una sola volta, purché con tale ampliamento non si superi il limite dimensionale della tipologia di appartenenza, come definita all'Art. 86.

Per la quota di superfici aggiuntive, entro i limiti di cui al comma 3, è richiesta comunque la cessione della aree per servizi pubblici previste per la tipologia di appartenenza.

PARTE VI DISCIPLINA PAESISTICA

TITOLO I NORME GENERALI

Art. 93. Valenza paesistica del PGT

Secondo il "principio di maggior definizione", di cui all'art. 6 della normativa del Piano Paesistico Regionale, al PGT di Rocca Susella e' attribuita specifica "Valenza paesistica" in relazione ai suoi contenuti conoscitivi, descrittivi e normativi. Le norme di cui al presente Titolo assumono pertanto efficacia di "disciplina paesistica" per il territorio interessato.

Art. 94. Efficacia delle norme e campo di applicazione

La disciplina paesistica del PGT è estesa a tutto il territorio Comunale, e trova riscontro applicativo nel "Quadro di riferimento normativo: Elementi e sistemi di interesse paesistico - ambientale" (Tav. n. 3.5a - 3.5b) allegato al PdR e, per quanto non in contrasto con questo elaborato, negli altri documenti del PGT. Le norme paesistiche sono da considerarsi "integrative" di quelle urbanistiche e di quelle geologiche, ai fini di verificare la fattibilità degli interventi di modificazione territoriale.

Nelle aree sottoposte a vincolo paesistico ai sensi degli [artt. 136 e 142 del D.LGS. n. 42/2004](#), fino all'adozione di eventuali atti di modifica del vincolo stesso secondo quanto previsto all'art. 39 del vigente PTCP, valgono le procedure previste dal citato [D.Lgs. n. 42/04 CAPO IV](#) nonche' le disposizioni ed i criteri di cui alla [L.R. 12/2005](#), con le precisazioni ed integrazioni di cui al presente TITOLO.

Art. 95. Aree e immobili soggetti a specifica tutela

Il territorio di Rocca Susella e' interessato dai seguenti provvedimenti di vincolo (diretti o indiretti):

Beni culturali – D.Lgs. 42/04 Artt. 10:

- Chiesa di S. Zaccaria con provvedimento risalente al 27 maggio 1908.

Beni culturali – D.Lgs. 42/04 Art. 12:

Sono altresì soggetti a tutela fino a quando non sia espletata la procedura di verifica di interesse ai sensi del D.Lgs. 42/04 art. 12, gli immobili di proprietà pubblica e/o di Enti/Persone giuridiche anche private senza fini di lucro, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre 50 anni. In particolare si evidenziano:

- Chiesa Parrocchiale dei SS Pietro e Paolo;
- Chiesetta di Gaminara;
- Cimitero di San Zaccaria;
- sede del Circolo Ricreativo di Cà Nuova Sturla.

Beni paesaggistici – D.Lgs. 42/04 Art. 142:

- lettera c - corsi d'acqua pubblici (e relative sponde per una profondità di 150 m) nei tratti non derubricati ai sensi dello stesso provvedimento – Art. 142 - 3° comma e successivi D.G.R. n. 12028/86 - Torrente Ardivestra, Torrente Schizzola, Torrente Rile;
- lettera g - i boschi.

Sono stralciate dal vincolo, secondo quanto previsto all'Art. 142 comma 2 del [D.Lgs. n. 42/04](#), le aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate nel vigente PRG quali zone A e B.

Si precisa che la perimetrazione di queste aree, così come riportata sulle tavole 3.1a - 3.1b, e' da considerarsi indicativa. Per una più puntuale verifica del vincolo si richiama la normativa vigente e le circolari interpretative emanate dagli Enti competenti.

Per gli immobili di cui al presente articolo, valgono le competenze e le procedure di cui al D.Lgs. [42/2001](#) ed alla [LR 12/2005 TITOLO V – CAPO II](#).

TITOLO II ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA

La disciplina paesaggistica di cui al presente Titolo, si articola come segue:

- criteri d'intervento per le aree destinate all'attività agricola e/o di salvaguardia ambientale riguardanti:
 - Ambito di pertinenza dei principali corsi d'acqua
 - Aree agricole produttive di interesse paesistico
 - Aree agricole di prevalente interesse ecologico – ambientale
- norme di salvaguardia per i seguenti sistemi di rilevanza paesistica:
 - corsi d'acqua minori con funzione di connessione ecologica
 - emergenze geomorfologiche – orridi
 - geositi di interesse sedimentologico
 - viabilità di interesse storico
 - nuclei di interesse storico – ambientale
 - edifici/elementi di particolare valenza tipologica e/o luoghi della memoria
 - percorsi di fruizione panoramica e ambientale
 - visuali sensibili
 - altri elementi costitutivi del paesaggio
- criteri di intervento per il tessuto edificato di recente formazione e/o privo di interesse storico – ambientale
- criteri generali per la progettazione e la realizzazione di infrastrutture a rete e/o puntuali
- criteri generali per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Qualsiasi intervento che comporti modifica nell'assetto del territorio e nell'aspetto esteriore dei luoghi, oltre a rispettare le disposizioni di natura urbanistica e geologica di cui alle presenti norme, deve conformarsi alle disposizioni del presente TITOLO.

Entro un anno dall'approvazione del PGT, il Comune approverà con delibera del C.C. uno specifico repertorio delle tipologie, dei materiali e delle gamme cromatiche da adottare negli interventi edilizi, articolate in relazione agli ambiti sopra evidenziati.

Art. 96. Criteri d'intervento per le aree destinate all'attività agricola e/o di salvaguardia ambientale

I criteri paesistici di cui al presente articolo si applicano ai seguenti ambiti territoriali:

- a) Ambito di pertinenza dei principali corsi d'acqua
- b) Aree agricole produttive di interesse paesistico
- c) Aree agricole di prevalente interesse ecologico – ambientale

Gli interventi in queste zone devono essere improntati ad un giusto rapporto fra le esigenze funzionali legate all'attività produttiva, e il corretto uso del territorio al fine di mantenere e/o ripristinare gli equilibri ambientali ed i caratteri tipici del paesaggio.

Vanno in genere conservati i sistemi vegetazionali diffusi (quelli di ripa lungo i fossi, quelli interpoderali, le macchie ecc.) sia per il loro valore ecologico che paesaggistico.

Va' conservata, eventualmente ripristinata e mantenuta efficiente la rete di scolo principale e secondaria.

Eventuali riassetti aziendali o sostituzioni colturali che comportino modifiche morfologiche e del reticolo, devono essere autorizzate dal Comune, previa documentazione del nuovo assetto previsto e dei ripristini paesistico-ambientali, ivi compresi quelli relativi agli equipaggiamenti vegetazionali che dovranno essere attuati mediante l'uso di specie autoctone.

Non potranno essere previste attività di cava né discariche o luoghi di deposito per materiali dismessi.

Nella edificazione, si dovranno adottare i seguenti criteri:

- tipologie e materiali coerenti con quelli tradizionalmente adottate nel contesto agricolo di riferimento;
- Tetti prevalentemente a falde inclinate (pendenza non inferiore al 30%), con manto di copertura in tegole laterizie di recupero o con effetto cromatico analogo;
- colorazioni esterne delle murature scelte nella gamma cromatica delle terre; le soluzioni “faccia a vista” sono ammesse se preesistenti o, in caso di nuove costruzioni, se coerenti con il contesto di riferimento e realizzate con materiali della tradizione locale;
- aperture esterne di forma e dimensione coerente con la tradizione costruttiva locale; soluzioni alternative, conseguenti a ragioni progettuali e/o compositive dimostrabili, possono essere autorizzate su conforme parere della Commissione per il paesaggio.

- serramenti esterni in legno, ferro o lega metallica, a condizione che sia riproposto l'effetto tipologico e cromatico dei serramenti tradizionalmente utilizzati nella zona.
- portoni: in legno o ferro/vetro;
- parapetti di balcone in ferro, a disegno semplice;
- recinzione dei fondi eseguite con sistemi tradizionali quali siepi, steccati in legno, ad eccezione di quelle eventualmente usate per la stabulazione estiva.

E' fatto divieto di:

- Usare strutture prefabbricate in c.a.p. per le quali non sia previsto il totale rivestimento o l'inglobamento con sistema costruttivo tradizionale;
- usare elementi prefabbricati in cls. modulari per recinzioni;
- usare rivestimenti murali plastici, mattoncini, piastrelle.

Ogni intervento edificatorio deve essere accompagnato da adeguata piantumazione adottando specie autoctone.

Art. 97. Norme di salvaguardia per i sistemi di rilevanza paesistica

Art. 97.1 Corsi d'acqua minori con funzione di connessione ecologica

Sono così individuati i corsi d'acqua, naturali e/o naturalizzati, e le relative aree di rispetto, al fine di garantirne la funzione idraulica e di salvaguardarne i contenuti naturalistici e paesistici quali elementi lineari di connessione ecologica.

E' prevista la tutela della morfologia naturale del corso d'acqua, e della vegetazione di ripa, per l'alto valore paesistico ed ecologico che la stessa riveste. Per gli aspetti relativi alla conservazione e gestione della vegetazione si fa riferimento all'Art. 5 della [LR 31.03.2008 N. 10](#). L'eventuale sostituzione e/o l'introduzione di nuove alberature, deve essere effettuata con specie autoctone e comunque concordata con i competenti uffici Comunali.

Sono richiamate le specifiche limitazioni e le prescrizioni di cui alla PARTE VII delle presenti norme "Aspetti geologici idrogeologici e sismici del PGT".

Art. 97.2 Emergenze geomorfologiche

L'interesse ambientale di questi elementi e/o siti è determinata dai seguenti aspetti:

- a) peculiarità geologica e/o geomorfologica (rarietà, valore testimoniale, valore didattico);
- b) valore funzionale quali fattori abiotici di ecosistemi e di biocenosi forestali significative;
- c) integrità e leggibilità rispetto al contesto di appartenenza;
- d) evidenza percettiva nella caratterizzazione del paesaggio.

Il principio generale da adottare rispetto a questi elementi, è quello della conservazione dei caratteri morfologici e della valorizzazione paesistica. Sono pertanto da escludersi tutti gli interventi che possano alterarne o comprometterne l'integrità e la riconoscibilità causando sbancamenti o movimenti di terra significativi, introduzione di elementi di interferenza visuale, cancellazione dei caratteri specifici.

Art. 97.3 Geositi di interesse sedimentologico

Anche in relazione alle previsioni di livello sovraordinato, il PGT riconosce il valore paesaggistico dei geositi quali località, aree o elementi dove sia possibile definire un interesse geologico o geomorfologico per la conservazione associabile ad un valore scientifico, ai fini della comprensione dei processi geologici in atto e/o nei termini dell'esemplarità didattica riferita alla dinamica del nostro pianeta, alla ricostruzione dell'evoluzione biologica e delle fluttuazioni climatiche durante il passato geologico, come alla ricostruzione della conformazione geomorfologica attuale e della percezione sociale consolidata di un territorio correlata alle sue specificità naturalistiche e geologiche.

L'obiettivo perseguito è l'assoluto rispetto dell'assetto geomorfologico e la naturale evoluzione degli equilibri ecologici, nonché la loro valorizzazione per scopi didattici e scientifici.

In queste aree non sono ammesse attività, anche di carattere temporaneo, che possano modificare lo stato dei luoghi e gli equilibri ivi compresi. In particolare non sarà possibile:

- a) realizzare nuovi edifici, nonché interventi su quelli esistenti, diversi dall'ordinaria e straordinaria manutenzione e consolidamento restauro o ristrutturazione, senza alterazione di volume;

- b) aprire nuove strade e costruire infrastrutture in genere;
- c) attivare discariche di ogni genere ed entità e/o impianti per la gestione dei rifiuti;
- d) aprire cave o torbiere, riattivare quelle inattive e comunque estrarre materiali inerti;
- e) effettuare sbancamenti o altre alterazioni allo stato dei luoghi;
- f) circolare con mezzi motorizzati diversi da quelli addetti alle attività finalizzate alla protezione e allo studio delle caratteristiche geologiche dei siti, nonché connessi alle attività agro- silvo-pastorali ammesse; il transito deve comunque avvenire lungo i percorsi esistenti (strade ordinarie, di tipo agricolo forestale, interpoderali);
- g) raccogliere o asportare flora spontanea, fossili e minerali;
- h) modificare il regime delle acque
- i) realizzare impianti fotovoltaici, eolici, installare impianti per la tele e radiocomunicazione;
- j) ogni altro tipo di artificializzazione contrastante con gli obiettivi di conservazione e valorizzazione della naturalità che caratterizza queste aree.

Art. 97.4 Viabilità di interesse storico

Obiettivo di piano e' la salvaguardia e la valorizzazione paesistica del tracciato e degli elementi sia strutturali che di arredo che del verde ad esso storicamente connessi.

Negli interventi edilizi che interessano cortine edilizie o lotti interclusi, si dovranno rispettare gli allineamenti dell'edificato esistente.

Le vecchie recinzioni in muratura dovranno essere conservate, compatibilmente con la sicurezza della circolazione stradale e quando non contrastano con l'assetto urbano circostante.

In ambito extraurbano gli interventi sulla viabilità, compatibilmente con le esigenze connesse alla sicurezza del traffico, dovranno salvaguardare le opere d'arte ed i manufatti di interesse storico (ponti ecc.).

Per la valorizzazione paesistica del tracciato e per il decoro urbano dei nuovi insediamenti in affaccio, il PGT, fuori dai centri abitati e dalle aree già interessate da insediamenti consolidati, oltre a garantire il mantenimento di ampie visuali e di spazi aperti sul paesaggio agrario di particolare valore paesistico, prevede specifiche regolamentazioni per le aree prospicienti i tracciati, tese a:

- controllare la qualità dei nuovi insediamenti e l'ordinato affaccio dei medesimi – garantire adeguati arretramenti rispetto alle sedi viarie;
- perseguire la sistemazione delle fasce libere per un corretto inserimento ambientale e di mitigazione degli interventi.

In queste aree non e' ammessa l'installazione di cartelloni pubblicitari ma unicamente la segnaletica stradale e quella direzionale al servizio delle nuove attività insediate.

Art. 97.5 Nuclei di antica formazione (di interesse storico – ambientale)

Per la delimitazione dei nuclei storici si e' assunta quale base di riferimento la perimetrazione degli insediamenti riportati nella prima levata delle tavolette IGM 1:25000, comprendendo gli spazi aperti interclusi.

Gli scostamenti rispetto a tale delimitazione, sono motivati da riscontri oggettivi sulle caratteristiche fisiche e ambientali degli insediamenti, effettuati sia su base documentale che con verifiche in loco.

Gli agglomerati così definiti, insieme alla viabilità di cui al precedente paragrafo, costituiscono gli elementi essenziali della struttura storico-insediativa del territorio interessato.

Oltre alle modalità di intervento ed alle prescrizioni morfologiche di cui all'Art. 56 delle presenti NTA, ed alle Tavole specifiche del PdR, dovranno sempre essere rispettate le seguenti disposizioni:

1. spazi aperti ed elementi di connessione

Ogni progetto di intervento deve prevedere un'adeguata sistemazione delle aree pertinenziali, avendo riguardo di salvaguardare i caratteri estetici ed ambientali tipici del nucleo storico, e di garantire un adeguato tasso di permeabilità della superficie interessata. In particolare:

- Devono essere conservate le pavimentazioni in pietra esistenti. Eventuali integrazioni e/o ripristini dovranno essere eseguite con materiali e tecniche compatibili;
Per le nuove pavimentazioni si dovranno adottare soluzioni coerenti con quelle della tradizione locale (pietra; misto stabilizzato; ghiaino ecc.);
- Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono;
- Nel caso di spazi a parco e giardino storico di pregio occorre garantire la massima tutela e riqualificazione, dato il loro significato storico architettonico e ambientale. Gli interventi devono

perciò tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie e rispettare l'andamento naturale del terreno.

- Dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi di pregio (fontane, edicole, arredi esterni ecc.);
- I vecchi muri di recinzione in pietra e/o mattoni, dovranno essere conservati e/o ripristinati. Le eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate secondo analoga tipologia, o comunque come da tradizione locale;
- È fatto divieto di eliminare i passaggi pubblici che mettano in comunicazione edifici e cortili o altri spazi di pertinenza.

2. *Caratteri architettonici degli edifici*

- a) dovranno essere eliminate tutte le superfetazioni costituite da: tettoie, parti aggettanti chiuse, tamponamenti di qualsiasi tipo di ballatoi, balconi, terrazze e porticati, se non rispondenti alle caratteristiche di cui alle presenti norme;
- b) I portali e le logge dovranno essere mantenuti tali ripristinando le forme e le caratteristiche originali ivi compresi i materiali e le tecniche costruttive. La loro chiusura e' eccezionalmente consentita, soltanto per comprovate esigenze funzionali. In questo caso deve essere realizzata mediante serramenti in ferro e vetro, con esclusione di altri materiali, e deve essere rispettosa delle caratteristiche architettoniche dell'esistente conservandone ogni elemento edilizio tipico con l'adozione degli adeguati ed opportuni accorgimenti progettuali.
- c) I tetti saranno realizzati a falde inclinate (pendenza min. 30% - mx. 40%), con manto di copertura in coppi di laterizio "di recupero" o, in alternativa, ad effetto antichizzato. I canali e pluviali saranno in rame o in lamiera zincata verniciati nei colori tradizionali, con sezione tonda. Sono ammesse finestre in sviluppo di falda. Eventuali abbaini, realizzati anche in funzione del recupero abitativo dei sottotetti, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - avere forma e dimensione rigorosamente coerenti con quelle tradizionali dei luoghi;
 - essere posizionati su falde non prospettanti sugli spazi pubblici (e' ammesso il mantenimento di quelli esistenti);
 - avere una distanza l'uno dall'altro non inferiore a mt. 4,00.
- d) Le murature esterne dovranno essere finite con intonaco a base di calce. La soluzione a "faccia a vista" potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste finiture. Le tinteggiature dovranno essere a base di malta o calce, con opportuno fissaggio. Saranno utilizzate tinte ottenute da terre naturali, di intensità e saturazione media. Sono fortemente sconsigliati i rivestimenti con malta di cemento, salvo gli zoccoli degli edifici, e l'uso di tinte sintetiche lavabili. Il colore da usarsi dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada o del comparto nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori rappresentanti l'ambiente. Esso dovrà essere comunque concordato con gli Uffici competenti anche sulla base di campioni di tinta in loco.
- e) I davanzali e le opere in pietra naturale in genere saranno in beola, pietra serena o altro materiale analogo (evitare parti lucidate), negli spessori e nelle sagome tradizionali.
- f) Le aperture esterne dovranno avere forma e misure tradizionali. È vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato. L'oscuramento esterno dovrà essere del tipo a persiane all'italiana verso strada e del tipo a persiane all'italiana o antoni verso il cortile. Non è ammesso l'uso di avvolgibili, a meno che non fossero già previsti nel progetto originario.
- g) Per la realizzazione di negozi (vetrine ed ingressi in particolare) dovrà essere data la preferenza ai seguenti materiali: ferro, leghe pesanti, ferro - legno, legno. Le chiusure esterne dovranno essere in legno; è ammesso l'uso di serrande e cancelletti a maglie aperte.

Le insegne a pannello devono essere di norma collocate all'interno dell'apertura di vetrina. La superficie dell'insegna a pannello non deve superare 1/5 di quelle del foro - vetrina e comunque l'altezza massima del pannello non deve superare i 50 cm. Sui pannelli non devono essere applicati elementi scatolari, al neon, o comunque generanti luce diretta.

Soluzioni alternative, conseguenti a ragioni progettuali dimostrabili, e tali da non pregiudicare l'omogeneità della facciata e della cortina edilizie, possono essere autorizzate su conforme parere della Commissione per il paesaggio.

Sono ammesse insegne a bandiera purché di forma e materiale tradizionale, escludendo comunque elementi al neon o generanti luce diretta.
- h) Le parti in ferro dovranno essere improntate alla massima semplicità e realizzate con ferri pieni (tondi, quadri o piatti). Le parti in ferro recuperate dovranno garantire una soluzione omogenea per l'intero fronte, ed essere dimensionate compatibilmente con le aperture.

- i) Eventuali contatori gas o acqua non dovranno, nel limite del possibile essere collocati sulle murature prospicienti la pubblica via, e comunque essere inseriti in apposita nicchia con antina di chiusura a raso muro, eseguite in ferro e verniciati nei colori tradizionali.
- l) Nei collegamenti fra corpo principale e secondario da ripristinare e quando è necessario sostituire parti di recente costruzione, è ammesso l'uso di tecnologie moderne, con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno). L'inserimento di ascensori è condizionato al rispetto dell'impianto tipologico dell'edificio, e non deve comunque interessare ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico ed architettonico.

Art. 97.6 *Edifici di particolare valenza tipologica e luoghi della memoria*

Trattasi in particolare dei seguenti edifici:

- Chiesa di S. Zaccaria
- Rocca de' Ghislanzoni

soggetti a specifica tutela ai sensi del D.Lgs. 42/04. Per eventuali interventi su questi immobili valgono pertanto i criteri autorizzativi previsti dalla suddetta norma.

Vanno salvaguardate le visuali verso questi siti, così come individuate nelle TAV. 3.5a e 3.5b, evitando intrusioni e o occlusioni che ne possano alterare la corretta percezione, evitando anche la posa in opera di cartelloni pubblicitari nei tratti stradali interessati dalle suddette visuali.

Art. 97.7 *Percorsi di fruizione panoramica e ambientale*

Sono compresi all'interno di tale categoria alcuni tracciati di interesse locale, caratterizzati da visuali paesistiche privilegiate, per profondità e ampiezza, che consentono di cogliere aspetti distintivi del paesaggio agrario.

L'interesse paesistico di tali percorsi risiede principalmente nelle particolari relazioni di natura storico culturale e visiva che instaurano con il contesto territoriale.

Non sono ammessi: interventi che compromettano la qualità e la fruibilità paesistica dei tracciati, né l'installazione di cartellonistica pubblicitaria. Per i cartelli esistenti alla data di entrata in vigore del PGT. non possono essere rinnovate le concessioni in essere.

Per la valorizzazione paesistica dei tracciati il PGT, fuori dai centri abitati e dalle aree già interessate da insediamenti consolidati, oltre a garantire il mantenimento di ampie visuali e di spazi aperti sul paesaggio agrario valore paesistico, prevede specifiche regolamentazioni per le aree prospicienti i tracciati; in particolare:

- Tutte le aree prospicienti i tracciati, devono essere mantenute in condizioni di decoro ambientale a cura dei proprietari. Qualsiasi discarica o deposito di material, anche temporaneo, e' vietata se non in aree appositamente individuate dal Comune;
- Devono essere salvaguardate le visuali nei tratti di particolare valenza panoramica (TAV. 3.5° e 3.5b) e le vedute sui luoghi di particolare interesse ambientale e/o simbolico, anche prevedendo opportuni arretamenti e altezze limitate nell'edificazione agricola che si interpone fra il percorso e i luoghi suddetti;
- perseguire la sistemazione delle fasce libere per un corretto inserimento ambientale e di mitigazione degli interventi.

In queste aree non e' ammessa l'installazione di cartelloni pubblicitari ma unicamente la segnaletica stradale e quella direzionale al servizio delle nuove attività insediate.

Art. 98. *Altri elementi costitutivi del paesaggio*

Art. 98.1 *Boschi*

A prescindere da quelle già individuate sulle tavole del PGT, sono comunque da considerare boschi le superfici interessate da formazioni vegetali aventi le caratteristiche qualitative e quantitative di cui alla [L.R. n. 31 del 5.12.2008 art. 42](#).

Ferme restando le disposizioni Regionali in materia e le norme relative ai vincoli Paesistici, i boschi sono da assoggettare a conservazione, e gli indirizzi di governo sono da definire attraverso piani di assestamento o di gestione che dovranno tenere conto delle caratteristiche fitosanitarie delle diverse biocenosi presenti e dei fattori geopedologici e climatici della stazione.

In assenza di detti piani sono da consentire solo tagli colturali, la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti delle vigenti prescrizioni e le attività di allevamento compatibili con le caratteristiche delle diverse biocenosi.

Art. 98.2 Vegetazione diffusa: Filari e vegetazione sparsa

Sono compresi in questa categoria: le biocenosi frammentarie di consistenza e dimensioni minori rispetto a quelle dei popolamenti forestali, la vegetazione di ripa lungo il reticolo idrico, la vegetazione interdodale, i filari e gli esemplari isolati quando presentano elevato interesse tipologico e botanico.

Questi elementi assumono un'importanza non marginale nel paesaggio agrario sia dal punto di vista ecologico-funzionale sia sotto il profilo paesaggistico.

Le norme di cui ai commi seguenti si applicano agli elementi esistenti di fatto, anche se non riportati nella cartografia. L'obiettivo da perseguire è la tutela dell'esistente, nel rispetto delle esigenze fitosanitarie e biologiche delle cenosi. In particolare:

- Per i filari collocati lungo le strade rurali, i viali di accesso agli insediamenti agricoli ed i fossi, gli esemplari isolati di elevato interesse tipologico e botanico, è prevista la conservazione integrale, limitando di conseguenza interventi che possano arrecare danno agli alberi ivi compresa l'esecuzione di interventi in profondità sul terreno circostante alla vegetazione esistente entro una fascia di 5,00 m. L'eventuale sostituzione e/o l'introduzione di nuovi elementi, deve essere effettuata con specie autoctone e comunque analoghe a quelle esistenti.
- Per la vegetazione posta lungo le partizioni colturali, i fossi minori e per gli esemplari isolati non aventi particolare interesse tipologico e botanico, è possibile derogare al principio di conservazione integrale nell'ambito di piani di dettaglio e/o di progetti operativi ivi compresi quelli relativi alla bonifica agraria ed al miglioramento fondiario tesi al raggiungimento di nuovi assetti territoriali e/o produttivi, prevedendo idonei interventi mitigatori, sostitutivi e/o di ripristino, volti al conseguimento di adeguati equilibri ambientali.

Art. 99. Criteri di intervento relativi al tessuto edificato di recente formazione e/o privo di interesse storico - ambientale

Questi criteri si applicano alle parti del tessuto edificato esterne ai nuclei di antica formazione, ai lotti interclusi ed a quelli di completamento. Si tratta di agglomerati per lo più di recente formazione, o che comunque, anche per effetto di significative trasformazioni nella struttura originaria, non presentano caratteristiche tipologiche e/o architettoniche di particolare rilievo. A ciò si aggiunga una perdurante banalizzazione degli interventi edilizi che spesso hanno trascurato qualsiasi riferimento lessicale agli elementi connotativi e tradizionali del territorio.

Cio' nonostante, anche in relazione al contesto geografico di appartenenza, ed agli obiettivi generali di qualità paesistica posti, il PGT detta criteri d'intervento al fine di qualificare gli ambiti in oggetto e renderli maggiormente coerenti con il paesaggio circostante.

Gli interventi edilizi, specie se adiacenti ai nuclei di antica formazione, dovranno adottare tipologie e materiali costruttivi compatibili con quelli della tradizione locale. soluzioni alternative, conseguenti a ragioni progettuali e/o compositive specifiche, possono essere autorizzate su conforme parere della Commissione per il paesaggio.

Le tinte esterne dovranno essere individuate nella gamma cromatica delle "terre" con chiarezza e saturazione media.

I tetti dovranno essere, di norma, a falde inclinate con manto superiore in tegole laterizie o in cemento color "cotto antichizzato".

Non è ammesso l'uso di strutture prefabbricate in CAP per le quali non sia previsto il tamponamento esterno con metodo tradizionale.

È altresì vietato l'uso di recinzioni prefabbricate in cls.

Le aree esterne di pertinenza, dovranno essere adeguatamente sistemate e piantumate con l'utilizzo di alberature di specie autoctona. Tali sistemazioni devono essere esplicitate nelle tavole di progetto e la loro ultimazione è condizione per il rilascio del permesso di agibilità degli edifici.

Art. 100. Criteri generali per la progettazione di infrastrutture e per gli interventi di risanamento idrogeologico

La realizzazione di nuove linee elettriche dovrà essere progettata in modo da ridurre al minimo l'interferenza con le visuali aperte, adattando i tracciati ai contesti morfologici ed agli elementi strutturali del

paesaggio. Questo criterio vale in particolare in corrispondenza dei percorsi paesistici di valenza panoramica, e delle visuali sensibili individuate sulle tavole Paesistiche. In corrispondenza di tali contesti:

- aree e beni tutelati, con particolare riferimento alle lettere a) e b) dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2005;
- nuclei di antica formazione;
- luoghi della memoria e della tradizione;
- edifici/elementi di particolare valenza tipologica/architettonica;
- aree a sensibilità paesistica molto elevata;

Le linee dovranno possibilmente essere interrato.

Analoghi criteri dovranno essere adottati per l'ubicazione degli impianti di tele e radio comunicazione. Inoltre, anche all'esterno degli ambiti di cui al precedente comma, l'ubicazione di detti impianti dovrà essere preceduta da un'accurata indagine finalizzata ad individuare siti di limitata percezione dal sistema della viabilità e dei percorsi di fruizione del territorio.

La previsione e la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità, o di interventi per il risanamento idrogeologico comportanti significativi impatti sul territorio, deve essere corredata da approfondimenti tematici relativi agli aspetti paesistici del contesto interessato, e da specifiche indicazioni progettuali volte a garantire:

- la salvaguardia o il ripristino delle componenti paesaggistiche di maggior connotazione del contesto;
- la non occlusione di visuali significative;
- la minor compromissione possibile di corridoi verdi ed ecologici;
- l'introduzione e la contestualizzazione di significativi equipaggiamenti verdi nelle aree interessate e la ricostituzione di alberate e di macchie boschive;
- la riqualificazione di situazioni di degrado e compromissione paesaggistica dei territori interessati;
- l'individuazione di interventi compensativi prioritariamente finalizzati al miglioramento del paesaggio in riferimento all'inserimento dell'infrastruttura.

Art. 101. Criteri generali per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

Ferme restando le competenze relative all'autorizzazione di interventi relativi ad immobili e aree soggette a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, valgono i seguenti criteri paesistici:

- a) Gli impianti a diretto servizio dei fabbricati, dovranno essere di tipo "totalmente integrato", con eventuali sistemi di accumulo collocati nel sottotetto;
- b) Altre tipologie di impianti ubicati in ambiti a sensibilità paesistica superiore o uguale a quella "media": l'ubicazione dovrà essere preceduta da un'accurata indagine finalizzata ad individuare siti di limitata percezione dal sistema della viabilità e dei percorsi di fruizione del territorio. La valutazione degli impatti visivi dovrà tenere in particolare considerazione le visuali dai percorsi e dai luoghi di valenza panoramica, prevedendo, se del caso, l'attuazione di misure mitigative (cortine alberate, dossi e altre modellazioni del terreno ecc.).
- c) ai fini del rilascio delle autorizzazioni previste dalla vigente normativa, e ferme restando le competenze e le procedure ivi riportate, e' da considerarsi particolarmente critica la realizzazione di impianti di cui al precedente punto b) nei seguenti ambiti o in diretto rapporto visivo con i medesimi:
 - aree e beni tutelati, con particolare riferimento alle lettere a) e b) dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2005;
 - nuclei di antica formazione;
 - luoghi della memoria e della tradizione;
 - edifici/elementi di particolare valenza tipologica/architettonica;
 - aree a sensibilità paesistica molto alta;

In sede di procedimento, anche in relazione a quanto disposto dalle "Linee guida" approvate con D.M. 10.09.10, si dovrà tenere conto delle esigenze di tutela e di salvaguardia di questi ambiti; l'eventuale autorizzazione dovrà in particolare verificare che l'insediamento e l'esercizio dell'impianto non compromettano e/o non interferiscano negativamente con la tutela del patrimonio culturale e del paesaggio e, per le zone agricole e/o di salvaguardia ambientale, anche con la tutela della biodiversità e con la valorizzazione del settore agricolo, in particolare quello caratterizzato da tradizioni agroalimentari locali.

TITOLO III

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

Art. 102. Norme generali

Ai sensi dell'Art. 25 NTA del PTPR e dell'Art. 37 delle NTA del vigente PTCP, in tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, Ivi compresi i piani attuativi di cui all'Art. 22 e 23 delle presenti norme, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico al fine di valutarne il corretto inserimento nel contesto di riferimento.

Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche agricole, mentre sono soggetti al suddetto esame gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale su parchi e giardini tutelati ai sensi del [D. Lgs. N. 42/04](#), ovvero ritenuti di interesse storico-ambientale dal PGT.

Nelle aree soggette a vincolo paesistico, l'autorizzazione di cui [all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/04](#) così come subdelegata agli Enti competenti, sostituisce l'esame paesistico di cui al presente articolo.

Contestualmente all'elaborazione del progetto, il progettista provvede agli adempimenti previsti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvati con [D.G.R. n. 7/II045 dell'8.11.2002](#).

Il criterio generale che sottende la valutazione paesistica, e' quello di una corretta contestualizzazione dell'intervento, avvalendosi dei riferimenti conoscitivi e delle valutazioni già effettuate in sede di PGT (Carta del Paesaggio), integrate da ulteriori analisi che la scala progettuale rende più appropriate e coerenti.

Art. 103. Classificazione del territorio in relazione alla sensibilità paesistica

Ai fini di agevolare l'applicazione metodologica prevista dai Criteri Regionali di cui al precedente 103, Il PGT, sulla base delle analisi territoriali e paesistiche effettuate, articola il territorio comunale in "ambiti di sensibilità paesistica" quale sintesi di differenti modi di valutazione in chiave sistemica, vedutistica e simbolica sia a livello locale che sovralocale.

La classificazione di cui al comma precedente, riportata nelle TAV. 3.6a e 3.6b del PdR, e' da considerarsi vincolante ai fini del percorso di valutazione dell'impatto paesistico.

Le schede di valutazione dei diversi ambiti e tutto il materiale di analisi paesistica a corredo del PGT, sono messi a disposizione dei progettisti per una corretta lettura degli elementi che concorrono alla definizione della classe di sensibilità e, conseguentemente, per un'adeguata contestualizzazione dei progetti.

La documentazione normalmente prevista a corredo dei progetti di trasformazione del territorio, deve sempre essere integrata da un report fotografico che documenti il contesto paesistico di riferimento sia a livello locale che sovralocale.

Quando l'intervento interessa ambiti di sensibilità superiore a quella "media", dovrà essere altresì allegata una simulazione fotocompositiva del progetto, con adeguata rappresentazione del contesto interessato.

PARTE VII

COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Ogni intervento comportante modificazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale, oltre ad essere compatibile con le norme di cui ai precedenti TITOLI, dovrà rispettare le prescrizioni di seguito riportate. Dette norme discendono direttamente dallo Studio sugli aspetti geologici, idrogeologici e sismici redatto ai sensi della L.R. 12/2005 ed allegato al PGT quale parte integrante. In caso di discordanza fra le norme riportate nel citato studio geologico e lo stralcio riportato nel presente TITOLO, prevalgono le prime.

Art. 104. Prescrizioni generali

Per tutte le future aree di potenziale espansione urbanistica previste dalla Revisione del Piano Regolatore Generale Comunale si ritiene opportuno, al fine della prevenzione del rischio idrogeologico, adottare interventi conservativi atti ad eliminare le condizioni di potenziale degrado; in particolare è necessario programmare la manutenzione ordinaria degli alvei dei corsi d'acqua al fine di evitare, nel caso di piene straordinarie, l'accumulo di materiale in corrispondenza delle opere di attraversamento (ponti). In questo modo sarà possibile garantire il normale deflusso delle acque incanalate ed evitare probabili esondazioni locali.

Art. 105. Prescrizioni relative alle singole classi di fattibilità

Art. 105.1 Classe III di fattibilità – prescrizioni

Le indagini di tipo geologico - tecnico preventive da realizzare per valutare l'effettiva compatibilità degli interventi consentiti in riferimento allo stato dei luoghi ed i criteri cui la loro progettazione deve essere subordinata, dovranno essere mirate ad accertamenti in sito di carattere geologico - morfologico, geotecnico, idrogeologico ed idraulico, secondo quanto evidenziato dalle specifiche problematiche dei luoghi interessati dagli interventi.

OLTRE ALLA RACCOLTA DI DATI PREGRESSI ED AL RILEVAMENTO DI SUPERFICIE DOVRANNO ESSERE ESEGUITE INDAGINI GEOGNOSTICHE E GEOTECNICHE IN SITO DI TIPO DIRETTO E/O INDIRETTO, POSSIBILMENTE IN CONFORMITÀ A QUANTO INDICATO DALLE NORME A.G.I. 1977 E SUCC. MOD. (LA DEFINIZIONE DEL NUMERO E TIPO DI INDAGINI SARÀ EFFETTUATA DAL PROFESSIONISTA INCARICATO IN RELAZIONE ALLA NATURA LITOLOGICA DEI TERRENI, ALLA TIPOLOGIA E DIMENSIONE DELLE OPERE E DEGLI INTERVENTI IN PROGETTO).

In particolare, le indagini geognostiche a livello puntuale, definite in numero, tipologia e profondità in relazione alla situazione geologica locale ed alle caratteristiche delle opere in progetto, dovranno consistere in: apertura di trincee e/o sondaggi geognostici e/o prove penetrometriche e altre prove in sito spinte a profondità significativa; tali indagini dovranno consentire una caratterizzazione fisico - meccanica del sottosuolo sufficientemente rappresentativa della situazione locale per tutta l'area e la porzione di sottosuolo interessati dagli effetti indotti dagli interventi in progetto.

Nelle zone di versante le indagini dovranno essere sempre estese ad un intorno significativo in riferimento all'opera prevista ed alla situazione locale, al fine di evitare qualsiasi interferenza negativa tra l'opera e il pendio stesso.

Le indagini dovranno essere svolte rigorosamente nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle normative di settore vigenti.

Si dovrà inoltre far riferimento, per la progettazione delle opere, a quanto previsto dal D.M. LL. PP. 11.03.88 n. 47 e relativa circolare applicativa, nonché dal D.M. 14/09/2005 "Norme Tecniche per le costruzioni".

Art. 105.2 Classe IIIa di fattibilità

NELLE AREE RICADENTI IN QUESTA CLASSE È NECESSARIO EFFETTUARE INDAGINI ESTESE E PUNTUALI DI CARATTERE GEOTECNICO ED IDROGEOLOGICO, DI TIPO DIRETTO E/O INDIRETTO, ATTE A VERIFICARE PREVENTIVAMENTE LA COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI PROGETTO CON LA STABILITÀ DEI LUOGHI E QUINDI A DEFINIRNE LE CONDIZIONI DI AMMISSIBILITÀ.

Le indagini da eseguire dovranno essere mirate ad accertare, mediante rilievi geologici - geomorfologici ed idrogeologici diretti, al fine di valutare le effettive condizioni di stabilità dell'area, e del relativo sottosuolo, oggetto di intervento comprendendo anche un significativo intorno; dovranno inoltre essere compiute, per la progettazione degli interventi, prove geotecniche quali ad esempio, prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, per la valutazione delle caratteristiche fisico - meccaniche dei terreni e delle relative condizioni di stabilità prima e dopo la realizzazione dell'opera, al fine di definire i criteri di intervento e le specifiche di progetto nell'ottica di preservare la stabilità dei luoghi; in tal senso occorrerà considerare adeguatamente

anche le problematiche e le relative soluzioni progettuali connesse alla regimazione delle acque superficiali e sotterranee.

GLI STUDI DOVRANNO PERTANTO COSTITUIRE BASE PER LA PROGETTAZIONE DEFINITIVA DELLE OPERE, SECONDO QUANTO PREVISTO DAL D.M. N. 47 DELL'11/03/1988 E RELATIVA CIRCOLARE APPLICATIVA E DAL D.M. 14/09/2005 "NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI" .

Art. 105.3 Classe IIIb di fattibilità

In queste aree possono essere ammesse esclusivamente le opere e gli interventi consentiti dal comma 4 dell'art. 9 (*Limitazioni all'attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico*) del Titolo I delle Norme di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) redatto ai sensi della L. 183/89, art. 17 comma 6ter ed approvato ed adottato, ai sensi della medesima legge, dal Comitato Istituzionale Autorità di Bacino del Fiume Po con Delib. n. 18 del 26/05/2001.

Quindi, per quanto non espressamente indicato dalla norma citata, si ritengono ammissibili nella classe in oggetto, interventi di ampliamento delle costruzioni esistenti e/o la costruzione di nuovi fabbricati, e gli interventi di trasformazione d'uso del suolo che non comportino variazioni significative o impatti negativi all'assetto geomorfologico ed idrogeologico dei luoghi.

La progettazione dovrà essere supportata quindi da indagini di carattere geologico -tecnico ed idrogeologico atte a verificare le condizioni effettive di stabilità dei siti di intervento e significativo intorno prima della realizzazione delle opere, l'efficacia e l'efficienza delle opere di risanamento eseguite in passato, le caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni interessati direttamente ed indirettamente dagli interventi in programma, al fine di valutare la effettiva compatibilità delle opere in progetto con le condizioni generali di stabilità dei luoghi, nonché le modalità per la corretta regimazione delle acque superficiali ed eventualmente di quelle sotterranee.

In particolare per le aree rientranti in questa sottoclasse, dovranno essere valutati attentamente i parametri geotecnici dei terreni investigati attraverso l'esecuzione di indagini dirette quali, ad esempio, sondaggi geognostici con campionamento di campioni di terreno indisturbati e/o prove penetrometriche statiche e/o dinamiche.

GLI STUDI DOVRANNO PERTANTO COSTITUIRE BASE PER LA PROGETTAZIONE DEFINITIVA DELLE OPERE, SECONDO QUANTO PREVISTO DAL D.M. N. 47 DELL'11/03/1988 E RELATIVA CIRCOLARE APPLICATIVA E DAL D.M. 14/09/2005 "NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI".

Art. 105.4 Classe IIIc di fattibilità

In queste aree sono ammessi interventi di ampliamento delle costruzioni esistenti e/o la costruzione di nuovi fabbricati, e gli interventi di trasformazione d'uso del suolo che non comportino variazioni significative o impatti negativi all'assetto geomorfologico ed idrogeologico dei luoghi. Data la vulnerabilità medio – alta dei territori rientranti in questa classe, la progettazione dovrà essere supportata da indagini geologico – tecniche atte a verificare non solo le condizioni effettive di stabilità dei siti di intervento e significativo intorno ma anche l'idrogeologia dei luoghi, al fine di verificare eventuali possibilità di interferenza delle opere con la falda freatica.

GLI STUDI DOVRANNO PERTANTO COSTITUIRE BASE PER LA PROGETTAZIONE DEFINITIVA DELLE OPERE, SECONDO QUANTO PREVISTO DAL D.M. N. 47 DELL'11/03/1988 E RELATIVA CIRCOLARE APPLICATIVA E DAL D.M. 14/09/2005 "NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI".

Art. 105.5 Classe III d di fattibilità

Nelle aree ricadenti in questa classe è sconsigliabile la realizzazione di qualsiasi tipo d'intervento di trasformazione d'uso del suolo, particolarmente di quelli edificatori.

In tali aree deve considerarsi consentita esclusivamente la realizzazione di opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza del pendio e la realizzazione di eventuali opere infrastrutturali non altrimenti localizzabili, previo specifici interventi di messa in sicurezza dal punto di vista della stabilità dei versanti.

Per tutte le classi III di fattibilità con CONSISTENTI LIMITAZIONI le indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche per valutare la stabilità dell'insieme fondazione – terreno, sono previste per :

- Fondazioni dirette (superficiali) di nuove edificazioni e di edifici industriali (capannoni) al fine di determinare il carico limite del complesso fondazione – terreno ed i cedimenti totali e differenziali;

- Fondazioni profonde (pali – micropali) e opere di consolidamento del terreno;
- Manufatti di materiali sciolti (rilevati);
- Realizzazione di piani interrati e garage sotterranei
- Fronti di scavo non armati di dimensioni (ampiezza e profondità) tali da risultare pericolosi per la sicurezza;
- Discariche e colmate;
- Fognature e condotte interrate;
- Fattibilità geotecnica di opere su grandi aree;
- Ristrutturazioni che prevedono sovraccarichi alla struttura preesistente e sostanziali alterazioni dello schema statico del fabbricato.

LA RELAZIONE GEOTECNICA DOVRÀ ESSERE PRODOTTA IN SEDE DI PRESENTAZIONE DEGLI ELABORATI PROGETTUALI, PER INTERVENTI CHE COMPREDANO LE SUDDETTE OPERE ELENcate (AI SENSI DEL D.M. 11/03/88 E RELATIVA CIRCOLARE APPLICATIVA E DAL D.M. 14/09/2005 “NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI”).

Nella tabella seguente sono state individuate le categorie che rientrano nella casistica delle normali pratiche edilizie con le relative prescrizioni sulla progettazione geotecnica in funzione della tipologia d'intervento.

TIPO DI INTERVENTO EDILIZIO		OBBLIGO DI RELAZIONE GEOTECNICA
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo (*)	con interventi che prevedono sovraccarichi alla struttura preesistente e sostanziali alterazioni dello schema statico del fabbricato	<i>si</i>
ampliamenti o nuove costruzioni	Residenziale	<i>si</i>
	Industriale	<i>si</i>
	interventi residenziali e non residenziali subordinati a preventiva pianificazione (P.L.)	<i>si</i>
	Realizzazione di piani interrati	<i>si</i>

(*) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ex art. 31 L.457/78

PER GLI INTERVENTI CHE RICHIEDONO LA RELAZIONE GEOTECNICA, L'IDONEITÀ DELLE SOLUZIONI PROGETTUALI DEVE ESSERE DIMOSTRATA MEDIANTE CALCOLI GEOTECNICI SUI CARICHI AMMISSIBILI E SULLE VALUTAZIONI DEI CEDIMENTI, E LA CARATTERIZZAZIONE DEL SOTTOSUOLO DEVE ESSERE OTTENUTA PER MEZZO DI RILIEVI, INDAGINI E PROVE ESEGUITE AI SENSI DEL D.M. 11/03/88 E DAL D.M. 14/09/2005 “NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI”.

Art. 105.6 Classe IV di fattibilità – prescrizioni

In linea generale, nelle aree ricadenti in tale classe, deve essere esclusa ogni nuova edificazione mentre è consentita esclusivamente la realizzazione di opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 12/05 senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo.

Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di fenomeno di rischio caratterizzante i siti.

Art. 105.7 Classe IVa di fattibilità, FRANE ATTIVE

NELLE AREE RICADENTI IN TALE CLASSE È VIETATO QUALSIASI INTERVENTO EDIFICATORIO O DI TRASFORMAZIONE D'USO DEL SUOLO AD ESCLUSIONE DI QUELLI MIRATI ALLA MITIGAZIONE, RISANAMENTO, BONIFICA DEI MOVIMENTI GRAVITATIVI DEL TERRENO IN ATTO.

In particolare, nelle aree che rientrano in questa classe, aree Fa "legenda P.A.I.", fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 Ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, sono esclusivamente consentiti:

- Gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- Gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera A dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato del dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato del dissesto in essere.

Art. 105.8 Classe IVb di fattibilità, FRANE QUIESCENTI

In queste aree possono essere ammesse esclusivamente le opere e gli interventi consentiti dal comma 3 dell'art. 9 delle N.d.A. del P.A.I. per frane quiescenti (Fq), ovvero:

- interventi di demolizione senza ricostruzione;
- interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera A dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978 n. 457;
- interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- opere di bonifica sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- ristrutturazione e realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.
- interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo così come definiti alle lettere B e C dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978 n. 457 senza aumenti di superficie e volume;
- interventi di ampliamento degli edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;
- realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. lgs. Del 5 febbraio 1997 n. 22;
- esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D. Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D. Lgs. 22/97) alla data di entrata in vigore del PAI, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale Autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica degli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo e successive modifiche.

Art. 105.9 Classe IVc di fattibilità

In questa classe sono ammesse le sole opere di regimazione idraulica atte a favorire il deflusso delle acque o di difesa di fondo o spondale strettamente necessarie per manutenzione e pubblica utilità; l'ammissibilità di tali opere deve essere tuttavia subordinata ad una valutazione preventiva mediante uno studio idraulico ed ambientale mirato a valutare l'efficacia degli interventi in relazione alla dinamica complessiva del corso d'acqua e la loro compatibilità con lo stato dei luoghi e delle opere già esistenti, nonché a definirne i criteri cui la loro progettazione e realizzazione è subordinata.

Le attività espressamente vietate e consentite all'interno di tali aree sono già state indicate nello "Studio di Individuazione del reticolo idrico principale e minore di competenza comunale" redatto nel 2005 dal Comune, ai sensi della D.G.R. Lomb. n. 7/7868/2002 e D.G.R. Lomb. n. 7/13950/2003 (parere favorevole espresso dalla Regione Lombardia – Giunta Sicurezza, Polizia locale e Protezione civile Sede territoriale di Pavia, Prot. N. Y153.2005.0001992 del 07/03/2005).

105.1.1 SOTTOCLASSE 4C1

Attività vietate, oltre a quanto disposto dall'art. 96 del R.D. 523/1904:

- *gli scavi, le piantagioni, il movimento terra, la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati ivi comprese le recinzioni con muraure che si elevino oltre la quote del piano campagna;*
- *gli spostamenti in sede degli alvei, fatti salvi eventi straordinari causati da situazioni calamitose, tali spostamenti devono essere comunque prescritti ed autorizzati dall'amministrazione comunale su richiesta dell'ufficio tecnico o di organi superiori;*
- *la tombinatura dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 41 del D. lgs. 152/1999 e succ. mod. e integrazioni e del regolamento regionale ancora da emanare;*
- *in caso di eventuali richieste di nuovi costruzioni tra fabbricati esistenti in zone già edificate poste a distanza inferiore a quella dei 3 m può essere mantenuto il filo dei fabbricati esistenti considerando come tale quello più vantaggioso ai fini della salvaguardia della fascia di rispetto;*

Attività consentite previo autorizzazione da parte del Comune (autorità idraulica competente sul reticolo minore):

- *eventuali modifiche delle sezioni trasversali e/o longitudinali dei corsi d'acqua che comportino variazioni di pendenza e/o variazioni della sezione;*
- *interventi che non siano suscettibili di influire né direttamente né indirettamente sul regime dei corsi d'acqua;*
- *opere di difesa radenti, ossia senza restringimento della sezione d'alveo ed a quota non superiore al piano campagna, da realizzare in maniera tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti d'alveo. Tali opere dovranno essere progettate con norme costruttive e pendenze tali da permettere l'accesso al corso d'acqua; la realizzazione di muri verticali o ad elevata pendenza dovrà essere consentita unicamente all'interno di centri abitati e, in ogni modo, dove non siano possibili scelte di intervento a causa della limitatezza delle aree disponibili;*
- *recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica situate alla distanza di 4 m dalle sponde;*
- *opere previste agli art. 95, 97, 98 del R.D. 523/1904*
- *attraversamenti (ponti, gasdotti, fognature, tubature ed infrastrutture a rete in genere); gli interventi di questo tipo aventi luce superiore ai 6 metri dovranno essere realizzati secondo le disposizioni della direttiva dell'Autorità di Bacino del Po "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B" - paragrafi 3 e 4. In ogni caso, in base a quanto disposto dalla D.G.R. D.G.R. Lomb. n. 7/13950/2003, i manufatti di attraversamento non dovranno, in alcun modo:*
 - *restringere la sezione mediante spalle e rilevati di accesso,*
 - *avere l'intradosso a quota inferiore al piano campagna,*
 - *comportare una riduzione della pendenza del rio mediante l'utilizzo di soglie di fondo.*
 - *gli attraversamenti ed i manufatti realizzati al di sotto dell'alveo dovranno:*
 - *essere posti a quote inferiori a quelle raggiungibili in base all'evoluzione morfologica prevista dell'alveo;*

- essere comunque adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua.

105.1.2 SOTTOCLASSE 4C2

Attività vietate oltre a quanto disposto dall'art. 96 del R.D. 523/1904:

- nuove edificazioni, le piantagioni ed i movimenti in terra; sono ammesse solo interventi finalizzati al recupero conservativo degli edifici e delle infrastrutture esistenti (art. 31 lettera a) b) c) della Legge 457/78);
- tombinatura dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 41 del D. lgs. 152/1999 e succ. mod. e integrazioni e del regolamento regionale ancora da emanare;

Attività consentite previo autorizzazione da parte della Regione Lombardia (autorità idraulica competente sul reticolo principale):

- COSTRUZIONI TEMPORANEE, PRIVE DI FONDAZIONI IN CLS OVVERO IN CA SOLIDALI CON IL TERRENO DI FONDAZIONE (ES. RICOVERI PER ATTREZZI O PER ANIMALI DOMESTICI) FACILMENTE RIMUOVIBILI IN CASO DI NECESSITÀ;
- RECINZIONI ASPORTABILI FORMATE DA PALI E RETE METALLICA, SITUATE ALLA DISTANZA MINIMA DI 10 METRI DALLA SOMMITÀ DELLA SPONDA INCISA;
- TUTTE LE OPERE PREVISTE DAGLI ART. 95, 97 E 98 DEL R.D. 523/1904.

Art. 106. Costruzione di nuovi cimiteri ed ampliamento di quelli esistenti

Per la costruzione di nuovi cimiteri e l'ampliamento di quelli esistenti si dovrà redigere una relazione geologica ed idrogeologica ai sensi del D.P.R. 10.09.1990, n° 285 "Approvazione del regolamento di polizia mortuaria".

Art. 107. Ricerca e sfruttamento di acque sotterranee

Per la terebrazione di pozzi (ad uso industriale, ad uso irriguo, ad uso igienico -sanitario) la procedura prevede come prima fase una domanda di autorizzazione all'escavazione e una domanda di concessione per lo sfruttamento delle acque sotterranee captate dal pozzo da terebrare, la suddetta domanda deve essere presentate presso gli uffici dell' Amministrazione Provinciale di Pavia – Ufficio Acque.

La documentazione necessaria prevede una relazione tecnica relativa alle caratteristiche costruttive del pozzo da realizzare (diametro di perforazione, tipo di pompa, filtri, cementazioni, ecc,) ed uno studio geologico idrogeologico relativamente alla delimitazione degli acquiferi captati (circolazione idrica superficiale e sotterranea), al grado di vulnerabilità assicurato dagli spessori impermeabili presenti.

Per i pozzi ad uso domestico lo scavo del pozzo e l'utilizzo dell'acqua non è soggetto ad autorizzazione e concessione, è prevista unicamente la segnalazione dell'avvenuto reperimento di acqua da parte dell'utilizzatore agli enti competenti.

Per pozzo ad uso domestico si intende, ai sensi dell'art. 93 del r.d. 1775/33, l'utilizzazione di acqua estratta dal proprietario del fondo (o altri utilizzatori) esclusivamente per servire i fabbisogni potabili, di abbeveraggio bestiame e/o innaffiamento di giardini e orti afferenti direttamente al medesimo proprietario o i suoi familiari.

Non sono riferibili all'uso domestico le utilizzazioni di acqua sotterranee per coltivazioni o allevamenti i cui prodotti finali sono destinati alla vendita.