



COMUNE DI
CECIMA
PROVINCIA DI PAVIA

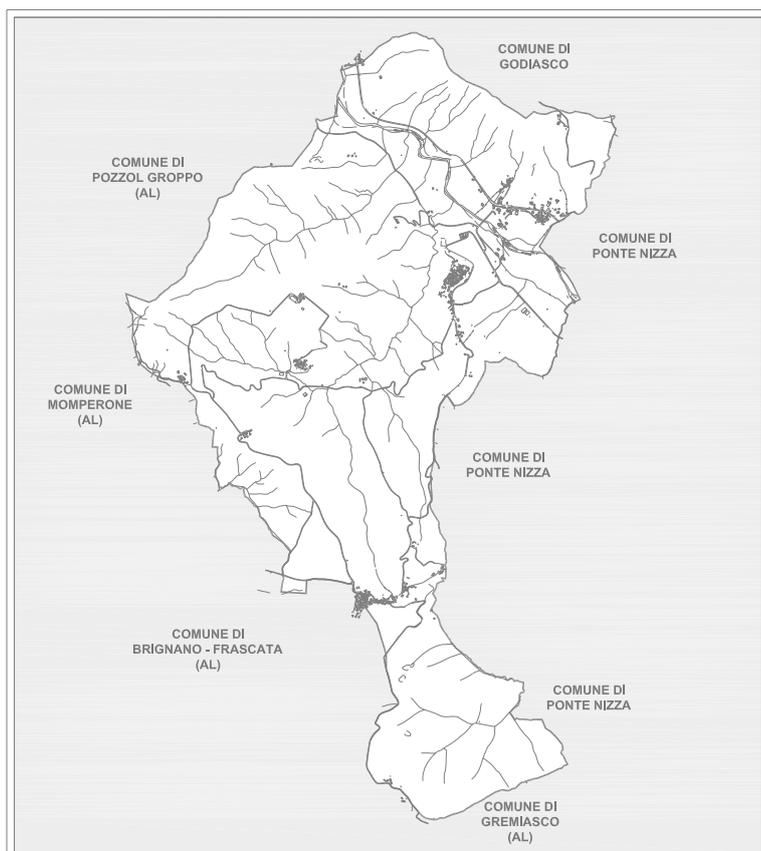
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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. Luigi Meisina (geologia)
s.t.C. (acustica)
Dott. Anzini Mauro (commercio)

COLLABORATORI

Dott. Ing. Gianluca Damo
Dott. Arch. Alessia Ferraresi
Dott. in Arch. Daniela Mallini

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Sindaco
CARLA CAROSIO

Il Responsabile Unico del Procedimento
Geom. VINCENZO PRIA

L'Assessore all'Urbanistica
BRUNO CHIAPPAROLI

Il progettista
Dott. Arch. LUIGI BARIANI

P.G.T.

DATA

OGGETTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E SCHEDE
NORMATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ELABORATO

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

DICEMBRE
2012

6

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

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.....	7
ART. 7. TITOLI ABILITATIVI ANTECEDENTI LA DATA DI APPROVAZIONE DEL PGT	7
ART. 8. EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DISPOSIZIONI DEL PGT	7
ART. 9. INDICI E PARAMETRI	8
ART. 10. VERIFICA DEGLI INDICI URBANISTICI	11
ART. 11. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI	11
ART. 12. DISTANZE DA RISPETTARE NELL'EDIFICAZIONE.....	13
ART. 13. ARRETRAMENTI E/O ALLINEAMENTI.....	14
ART. 14. CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	15
ART. 15. DESTINAZIONI D'USO ASSIMILABILI.....	16
ART. 16. MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO.....	16
ART. 17. DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PRIVATI.....	17
ART. 18. DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE/DI INTERESSE PUBBLICO	17
ART. 19. OPERE DI URBANIZZAZIONE – PRESUPPOSTO PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI ALL'EDIFICAZIONE.....	17
ART. 20. STRUMENTI ATTUATIVI	18
ART. 21. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI - PUA.....	18
ART. 22. PROCEDIMENTI SPECIALI.....	19
ART. 23. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	19
ART. 24. PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO - PCC.....	20
ART. 25. COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA	20
ART. 26. UTILIZZO DEI DIRITTI EDIFICATORI DERIVANTI DAI MECCANISMI DI COMPENSAZIONE E DI INCENTIVAZIONE	21
PARTE II	22
IL DOCUMENTO DI PIANO.....	22
ART. 27. NATURA, EFFICACIA E VALIDITÀ TEMPORALE.....	22
ART. 28. CONTENUTI E FINALITÀ	22
ART. 29. VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL DDP E MONITORAGGIO DELLA SUA ATTUAZIONE	22
ART. 30. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	22
ART. 31. INTERVENTI AMMESSI	23
ART. 32. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE/NON AMMESSE	23
ART. 33. STRUMENTI ATTUATIVI DEL DDP	24
ART. 34. PIANI DI COORDINAMENTO	24
ART. 35. RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI.....	24
PARTE III.....	25
IL PIANO DEI SERVIZI.....	25
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	25
ART. 36. NATURA EFFICACIA E VALIDITÀ TEMPORALE DEL PDS.....	25
ART. 37. CONTENUTI E FINALITÀ	25
ART. 38. ATTUAZIONE DEL PDS	25
ART. 39. 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.....	26
ART. 40. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI PREVISTI NEL TERRITORIO	26
ART. 41. DOTAZIONI MINIME PREVISTE DAL PDS.....	27
ART. 41.1 DOTAZIONI MINIME DA PREVEDERE NELL'AMBITO DI EVENTUALI PIANI ATTUATIVI E/O DI INTERVENTI SOGGETTI A PCC, IVI COMPRESI QUELLI RIGUARDANTI GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI CUI AL DDP.	27
ART. 41.2 DOTAZIONI MINIME DA PREVEDERE IN RELAZIONE AI NUOVI INTERVENTI CONSENTITI ALL'INTERNO DEL TESSUTO CONSOLIDATO.....	28
ART. 41.3 DOTAZIONI MINIME DA PREVEDERE IN RELAZIONE AI NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA PARTE V DELLE PRESENTI NTA	28
ART. 41.4 VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE, CONSEGUENTE A MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO.	29
ART. 41.5 MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI.....	29
TITOLO II.....	30
DISCIPLINA DELLE DIVERSE TIPOLOGIE DI SERVIZI	30
CAPO I	30
AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.....	30
ART. 42. ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE - AC	30
ART. 42.1 DISPOSIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI DI CULTO E DI ATTREZZATURE DESTINATE A SERVIZI RELIGIOSI SUB-AMBITO AC2	30
ART. 43. VERDE E ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO - AS.....	31

ART. 44. ATTREZZATURE TECNOLOGICHE - AT	31
ART. 45. ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO - AP	31
ART. 45.1 ATTREZZATURE POLIFUNZIONALI RICREATIVE – AP1	31
CAPO II	32
AREE E ATTREZZATURE PER LA MOBILITA'	32
ART. 46. PARCHEGGI A RASO – M1	32
CAPO III	32
LA RETE ECOLOGICA COMUNALE	32
ART. 47. AMBITI DI INTERVENTO PER LA RETE ECOLOGICA COMUNALE	32
TITOLO III.....	32
NORME FINALI E TRANSITORIE	32
ART. 48. IL PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO (PUGSS)	32
ART. 49. COORDINAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI CON IL PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE	33
ART. 50. REGIME TRANSITORIO DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	33
PARTE IV	34
IL PIANO DELLE REGOLE	34
TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI.....	34
ART. 51. NATURA, EFFICACIA E VALIDITÀ TEMPORALE.....	34
ART. 52. CONTENUTI.....	34
TITOLO II: CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI.....	34
ART. 53. ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	34
CAPO I – PREVISIONI DI LIVELLO SOVRAORDINATO.....	35
ART. 54. AREE DI ELEVATO CONTENUTO NATURALISTICO – ART. 34 – NTA - PTCP.....	35
CAPO II – IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE	35
ART. 55. AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ VEICOLARE E CICLOPEDONALE.....	35
ART. 55.1 DISCIPLINA DELLE INTERSEZIONI E DEGLI ACCESSI.....	35
ART. 55.2 LIMITE ZONE DI RISPETTO STRADALE	36
ART. 55.3 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER I PERCORSI CICLOPEDONALI	36
ART. 55.4 AREE DI SALVAGUARDIA DEI PERCORSI CICLOPEDONALI	36
ART. 56. NORME CONCERNENTI LE LINEE ELETTRICHE E RELATIVI ACCESSORI.....	37
ART. 57. ELETTRODOTTI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO	37
ART. 58. OLEODOTTI, GASDOTTI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO	37
CAPO III – IL SISTEMA INSEDIATIVO	37
ART. 59. ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO	37
ART. 60. NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	38
ART. 60.1 NORME GENERALI.....	38
ART. 60.2 PRESCRIZIONI TIPO-MORFOLOGICHE SPECIFICHE	39
ART. 60.3 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE: VERDE PUBBLICO, PARCHEGGI.....	40
ART. 60.4 IMMOBILI SOGGETTI A SPECIFICA TUTELA.....	40
ART. 61. TESSUTO EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE E/O PRIVO DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE	40
ART. 61.1 MODALITÀ ATTUATIVE.....	41
ART. 62. AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI - NORME GENERALI	41
ART. 62.1 DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE	41
ART. 62.2 LOTTO MINIMO E AREE DI PERTINENZA.....	41
ART. 63. AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITÀ EDILIZIA – TR1.....	41
ART. 64. AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITÀ EDILIZIA – TR2.....	42
ART. 65. AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ EDILIZIA – TR3	42
ART. 66. AMBITI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI	43
ART. 67. ATTIVITÀ AGRICOLE IN AMBITO EDIFICATO.....	44
ART. 68. AREE A VERDE PRIVATO – VP.....	44
CAPO IV – AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA E/O ALLA.....	44
SALVAGUARDIA AMBIENTALE	44
ART. 69. AREE AGRICOLE PRODUTTIVE DI INTERESSE PAESISTICO	44
ART. 70. AREE AGRICOLE DI PREVALENTE INTERESSE ECOLOGICO - AMBIENTALE.....	46
ART. 71. AREE AGRICOLE DI PARTICOLARE INTERESSE NATURALISTICO	46
ART. 72. AMBITO DI TUTELA E DI VALORIZZAZIONE DEI PRINCIPALI CORSI D'ACQUA.....	47
ART. 73. EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA	47
CAPO V – AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	48
ART. 74. AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA DELL'ABITATO	48
CAPO VI - AREE SOGGETTE A LIMITAZIONI D'USO E DI TRASFORMAZIONE.....	49
ART. 75. ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE.....	49
ART. 76. ZONE DI RISPETTO DELLE CAPTAZIONI D'ACQUA PER USO IDROPOTABILE	49
ART. 77. AREE INTERNE ALL'ABITATO CONSOLIDATO SOGGETTE A FORTI LIMITAZIONI DI NATURA GEOLOGICA E/O IDROGEOLOGICA.....	49
ART. 78. ULTERIORI LIMITAZIONI DI NATURA GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA	49
ART. 79. ZONE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO.....	49
TITOLO III.....	50
DISPOSIZIONI SPECIFICHE E DI SETTORE	50
ART. 80. CAVE E TORBIERE.....	50

ART. 81. RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI (AMBITI AMMESSI ED ESCLUSIONI).....	50
ART. 82. DISTRIBUTORI DI CARBURANTE	50
ART. 83. CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA (ART. 98BIS L.12/05).....	52
PARTE V	53
NORME PER IL SETTORE COMMERCIALE	53
ART. 84. NORME GENERALI.....	53
ART. 85. DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI	53
ART. 86. DESTINAZIONI D'USO PARACOMMERCIALI	53
ART. 87. DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA.....	54
ART. 88. DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI	54
ART. 89. TIPI DI ATTIVITÀ COMMERCIALE AMMISSIBILI NELLE SINGOLE ZONE O AMBITI URBANISTICI	55
ART. 90. DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER IL COMMERCIO ALL'INGROSSO	56
ART. 91. ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO FUNZIONALI AI NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI ..	56
ART. 91.1 PARCHEGGI.....	56
ART. 91.2 REQUISITI ORGANIZZATIVI DEGLI SPAZI COMMERCIALI	56
ART. 92. INDICAZIONI RELATIVE ALLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE DA EVIDENZIARE NEGLI ATTI AUTORIZZATIVI.....	56
ART. 93. MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE	57
ART. 94. SITUAZIONI ESISTENTI IN DIFFORMITÀ DALLE NORME VIGENTI	57
PARTE VI	58
DISCIPLINA PAESISTICA	58
TITOLO I.....	58
NORME GENERALI	58
ART. 95. VALENZA PAESISTICA DEL PGT	58
ART. 96. EFFICACIA DELLE NORME E CAMPO DI APPLICAZIONE	58
ART. 97. AREE E IMMOBILI SOGGETTI A SPECIFICA TUTELA.....	58
TITOLO II.....	59
ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA	59
ART. 98. CRITERI D'INTERVENTO PER LE AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA E/O DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	59
ART. 99. NORME DI SALVAGUARDIA PER I SISTEMI DI RILEVANZA PAESISTICA	60
ART. 100. ALTRI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO.....	64
ART. 101. CRITERI DI INTERVENTO RELATIVI AL TESSUTO EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE E/O PRIVO DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE.....	64
ART. 102. CRITERI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE DI INFRASTRUTTURE E PER GLI INTERVENTI DI RISANAMENTO IDROGEOLOGICO	65
ART. 103. CRITERI GENERALI PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI	66
TITOLO III.....	66
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI.....	66
ART. 104. NORME GENERALI.....	66
ART. 105. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN RELAZIONE ALLA SENSIBILITÀ PAESISTICA.....	66
PARTE VII	68
COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA.....	68
ART. 106. PREMESSE	68
ART. 107. NORME SULL'ESECUZIONE DELL'EDIFICAZIONE: ASPETTI GENERALI	68
ART. 108. CLASSIFICAZIONE SISMICA DEL TERRITORIO COMUNALE E NORME PER LA PROGETTAZIONE ANTISISMICA.....	70
ART. 109. COMPONENTE GEOLOGICA DEL PGT.....	70
ART. 110. AREE DI SALVAGUARDIA DELLE RISORSE IDRICHE	72
ART. 111. RETICOLO IDRICO – ZONE DI RISPETTO DEI CORSI D' ACQUA	73
ART. 112. NORME GENERALI PER L' USO DEL SUOLO AI FINI AGRICOLI E FORESTALI, PER LA SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA DEL TERRITORIO.....	79
ART. 113. TAB. 1 - CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - GEOTECNICA PER LE AZIONI DI PIANO: PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE	80
ART. 114. ALLEGATO 1 - PRESCRIZIONI INTEGRATIVE NELLE ZONE DI PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	88
ART. 115. TABELLA 2 - ELENCO DEI CORSI D'ACQUA CLASSIFICATI NEL RETICOLO IDRICO MINORE	89
ALLEGATO A – SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	91

PARTE I NORME GENERALI

Art. 1. Definizioni

Nel presente articolato normativo si assumono le seguenti definizioni:

PTR	Piano Territoriale Regionale
PPR	Piano 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
SCIA	Segnalazione certificata 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 1:50.000
- 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 1:10.000
- 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	scala 1:1.000
- 1.9b	Centri e/o nuclei di interesse storico-ambientale: individuazione del perimetro - frazioni	scala 1:1.000
- 1.10	Centri e/o nuclei di interesse storico-ambientale: analisi per unità urbanistica	
- 1.11	Aree ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico	scala 1:5.000
- 1.12	Il sistema insediativo: analisi funzionale	scala 1:5.000
- 1.13	Il sistema insediativo: analisi morfologica	scala 1:5.000
- 1.14	Il sistema 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	Stato di fatto della rete commerciale (localizzazione esercizi commerciali)	scala 1:5.000
- 1.17	Uso del suolo	scala 1:10.000
- 1.18	Caratterizzazione del tessuto rurale a scala locale	scala 1:10.000
- 1.19	Ambiti ed elementi funzionali all'individuazione della rete ecologica	scala 1:10.000
- 1.20	Carta del Paesaggio	scala 1:10.000
- 1.21	Aree e/o beni tutelati	scala 1:10.000

Scenario di piano:

- 1.22 Aspetti urbanistico territoriali scala 1:10.000
- 1.23 Sintesi valutativa degli aspetti paesistico-ambientali scala 1:10.000
- 1.24 Carta delle classi di sensibilità paesistica scala 1:10.000

Determinazioni di piano:

- 1.25 Carta delle previsioni di piano scala 1:10.000
- 1.26 Azioni strategiche di piano: verifica di compatibilità con i vincoli e le classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica scala 1:10.000
- 1.27 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
- 2.4 Il sistema dei servizi previsti dal PGT: Cecima, Ca' Dei Lucchelli, Ca' Dei Zanré, Ca' De Cucchi, Serra Del Monte, Ca' Del Monte, S. Bartolomeo, Colletta, Busanca. scala 1:2.000

Allegati:

- Carta della Rete Ecologica Comunale scala 1:10.000

3 Piano delle Regole

- 3.1 Quadro di riferimento normativo: Vincoli e prescrizioni di livello sovraordinato scala 1:5.000
- 3.2 Quadro di riferimento normativo: Ambiti extraurbani scala 1:5.000
- 3.3 Quadro di riferimento normativo: Cecima, Cà d'Anna, C. Isola, Molino dei Torti, Cà dei Zanré, Cà de Cucchi, Cà dei Lucchelli, Serra del Monte, C. Monte, San Bartolomeo, Colletta, Busanca, C. Colombera scala 1:2.000
- 3.4 Quadro di riferimento normativo: Nuclei di antica formazione: Capoluogo. scala 1:1.000
- 3.5 Quadro di riferimento normativo: Elementi e sistemi di interesse paesistico – ambientale scala 1:5.000
- 3.6 Quadro di riferimento normativo: Carta della sensibilità paesistica scala: 1:5.000

Allegati:

- Carta della Rete Ecologica Comunale scala 1:10.000

4 Componente geologica, idrogeologica e sismica

- A - Definizione Reticolo Idrico Minore
 - 00r Relazione illustrativa (parte 1^a) – Normativa di attuazione (parte 2^a)
 - 01r Carta del reticolo idrico e delle fasce di rispetto scala 1:10.000
 - 02 Relazione idrologica e idraulica

B - STUDIO INTEGRATIVO PER PGT 2010-2012

- 0.r Relazione geologica illustrativa
- 1.r Carta dei vincoli scala: 1:5.000
- 2.r Carta di sintesi scala: 1:5.000
- 3.r Carta della Pericolosità Sismica Locale PSL scala: 1:5.000
- 4.r Carta della fattibilità geologica per le azioni di Piano scala: 1:5.000
- 5.r Carta dei dissesti con legenda uniformata P.A.I.
- 6.r Norme geologiche di Piano
- 7 Sezioni topografiche - PSL
- 8 Indagine sismica MASW

C - STUDIO GEOLOGICO 2002 - stralcio

- 00 Relazione geologica generale
- 001 Carta geologica del territorio scala 1:10.000

D01 - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ATTO DI NOTORIETA' (All. 15 d.g.r. n. 8/1566/2005)

5 Relazione Generale

6 Norme Tecniche di Attuazione e schede normative degli Ambiti di Trasformazione

ALLEGATI:

A - Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano del PGT

- Rapporto Ambientale
- Sintesi non tecnica

- Parere Motivato
- Dichiarazione di Sintesi

B - Analisi e proposte per la programmazione urbanistica del settore commerciale

C - Classificazione acustica del territorio comunale

- Relazione illustrativa
- Tav 01 – Zonizzazione acustica scala 1:10.000
- Tav 02 – Zonizzazione acustica scala 1:5.000
- Tav 03 – Zonizzazione acustica scala 1:2.000
- Tav 04 – Zonizzazione acustica scala 1:2.000

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.

Gli Ambiti di trasformazione sono individuati e regolamentati direttamente dal documento di piano DdP attraverso i suoi elaborati grafici e le sue norme attuative. Nel PdR detti ambiti sono riportati unicamente al fine di rendere completa e organica la lettura delle previsioni di sviluppo e di assetto territoriale. In caso di discordanza tra le previsioni del PdR e quelle del DdP sono pertanto quest'ultime a prevalere.

Le previsioni che non riguardano direttamente gli 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.

Art. 5. Rinvio ad altre disposizioni

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

Art. 6. Poteri di deroga

Ai sensi dell'art. 40 della [LR. 12/2005](#), sono ammesse deroghe al PGT solo nel caso di edifici ed i impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo N.O. Regionale. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale.

Sono altresì richiamati i dispositivi di cui all'articolo 14 del [D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380](#).

Art. 7. Titoli abilitativi antecedenti la data di approvazione del PGT

Sono fatti salvi tutti i titoli abilitativi (permessi di costruire, DIA) aventi efficacia anteriore alla data di adozione del PGT, purché i lavori abbiano inizio entro il termine previsto nel titolo stesso.

Art. 8. Edifici in contrasto con le disposizioni del PGT

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le presenti norme tecniche, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altri intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

Sono invece consentiti, ai fini di migliorare le caratteristiche funzionali ed ambientali delle attività produttive in atto e degli impianti tecnologici di interesse pubblico esistenti, ampliamenti e ristrutturazioni sino ad un incremento massimo del 10% della Slp esistente alla data di adozione del presente Piano all'interno dell'area di pertinenza, in attesa dell'adeguamento alle previsioni di PGT e subordinatamente ad una specifica verifica di compatibilità ambientale.

Non sono soggetti alla presente normativa transitoria gli "Edifici non più funzionali all'attività agricola", per i quali valgono le disposizioni di cui all'Art. 73.

Per gli edifici destinati ad attività insalubri di prima classe, di cui al [R.D. 27 luglio 1934, n. 1265](#), e ad attività che per l'emissione di vapori, gas o altre esalazioni, scoli di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumore, possono essere causa di danno per la salute pubblica, fermi restando gli adempimenti e/o le limitazioni all'attività previste dalle vigenti disposizioni normative in materia, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, purché finalizzati alla eliminazione dei motivi di molestia, nocività e insalubrità.

Art. 9. Indici e parametri

Gli interventi edilizi ed urbanistici previsti dagli atti del PGT, siano essi pubblici o privati, sono regolati dai seguenti indici e/o parametri:

St - superficie territoriale (mq)

E' la superficie complessiva delle aree incluse o che comunque partecipano ad un piano attuativo, permesso di costruire convenzionato, programma integrato d'intervento (PUA - PCC - PII) e concorre in modo unitario alla determinazione della relativa capacità edificatoria. Essa è comprensiva della superficie fondiaria, delle aree per l'urbanizzazione primaria, di quelle per l'urbanizzazione secondaria e di mitigazione, e delle aree per la viabilità pubblica, indicate o meno sulle tavole del PdR ma comunque da 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 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 inclinate (una o due falde) aventi pendenza inferiore al 40%, non si tiene conto dei timpani laterali eccedenti le quote di cui sopra fino ad un massimo di mt. 1,80.

Nel caso di coperture a falde inclinate, aventi pendenza superiore al 40%, 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. Nel caso di terreni in pendenza si assume la quota media in corrispondenza di ciascun fronte del fabbricato. 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 è ricavata dal raccordo delle quote di riferimento relative alle suddette aree.

Per lotti aventi morfologia particolarmente scoscesa, con profili naturali di pendenza superiore al 40%, la commissione del paesaggio potrà valutare una deroga all'altezza massima (sul fronte a valle) fino ad un massimo di mt. 1,50, per dimostrate esigenze funzionali e/o progettuali.

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, è 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

È la distanza che intercorre tra edifici fronteggianti, disposti tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto.

Tale distanza si misura a partire dal limite esterno dell'involucro dell'edificio, intendendosi compresi entro tale limite anche i porticati, le logge e i corpi aggettanti chiusi. Sono esclusi dalla verifica della distanza gli elementi tecnologici e/o impiantistici quali ad esempio: canne fumarie esterne, piccoli manufatti per l'alloggiamento di contatori ecc.

Nel caso in cui gli edifici o parti di edifici si fronteggino in parallelo, la distanza è misurata sulla perpendicolare alle proiezioni orizzontali del limite esterno come sopra definito. Nel caso in cui invece gli edifici o parti di edifici si fronteggino tra di loro con un angolo inferiore a quello retto, la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra gli edifici medesimi.

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

È la distanza che intercorre tra l'edificio e il confine del lotto di proprietà. Tale distanza si misura sulla retta più breve compresa tra la linea di confine del lotto e la proiezione orizzontale del limite esterno dell'edificio, intendendosi compresi entro tale limite anche i porticati, le logge, i corpi aggettanti chiusi e gli aggetti aperti superiori a mt. 1,50.

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

È 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. 10. 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. 9, 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. 25.

Art. 11. 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 e della sagoma 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, ivi compresi quelli a carattere accessorio e/o pertinenziale, 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 inedificato;
- 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 inedificato.

Art. 12. 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: e' 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 il limite esterno di edifici antistanti (come definito all'ART. 9), sia esistenti che di nuova realizzazione. Qualora lungo la parete finestrata come definita al punto precedente, esistano logge e/o porticati, la distanza minima deve intercorrere dal limite esterno dei medesimi.
- 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, e' 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, e' 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 e' 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.

La norma di cui al presente comma non può 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 e' 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., e' 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.

E' 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 è 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. 13. 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. 14. 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 V 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 Slp per ogni unità aziendale, incrementabile del 100% in caso di unità con Slp > 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 Slp;

I4 attività di rottamazione compresi gli spazi coperti per uffici, guardiole e servizi, nella misura massima di 50 mq di Slp;

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.

Quando non diversamente esplicitato nelle norme di zona, sono da intendersi sempre compresi nelle destinazioni d'uso di cui sopra, e quindi compatibili con le stesse, gli interventi pertinenziali ed accessori alle attività previste.

Art. 15. 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. 14, si procede per analogia, assimilando tali nuovi usi a quelli precedentemente elencati che producano medesimi effetti sul territorio.

Art. 16. 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. 11, 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. 17. 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. 9 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. 18. 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. 10bis e Art. 51](#).

Art. 19. 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. 20. Strumenti attuativi

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

Art. 21. Piani urbanistici attuativi - PUA

Il ricorso al piano attuativo e' 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 piu' 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 modalita' 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 cosi' 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 sopraccitata L.R. – Art. 12 comma 4 – per la presentazione dei piani attuativi e' 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, a prescindere dalla proprietà delle aree sulle quali la SIp 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.

Convenzione per i piani attuativi

La Convenzione alla cui stipula e' 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. 41). 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 puo' 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. 39.

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. 22. 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. 23. 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. 24. Permesso di costruire convenzionato - PCC

Il ricorso al Permesso 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. 21)

Art. 25. 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.

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 consorziale) 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.

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. 26. 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. 27. 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. 28. 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. 29. 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. 30. Individuazione degli ambiti di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione urbanistica sono individuati nella Carta delle Previsioni di Piano – TAV. n. 1.25 e sono articolati come segue:

- Ambiti prevalentemente residenziali
- Ambiti prevalentemente turistico - ricettivi

Non necessitano di variante al DdP, gli scostamenti di modesta entità rispetto ai perimetri individuati, finalizzati a rendere coerenti le previsioni con lo stato reale dei luoghi e/o con i limiti di proprietà.

L'eventuale suddivisione in sub-ambiti potrà essere valutata dal Comune su proposta di uno o più soggetti interessati, ed eventualmente acconsentita senza procedura di variante al PGT, a condizione che siano

rispettati i limiti complessivi e le impostazioni generali relative all'ambito di trasformazione individuato nel DdP (aree di cessione, infrastrutture, servizi, mitigazioni, compensazioni ecc.), e previa formale comunicazione a tutte le proprietà incluse nell'ambito medesimo.

Per le aree da destinare a servizi pubblici e per le urbanizzazioni primarie (viabilità) eventualmente individuate negli elaborati grafici, potranno essere approvate traslazioni in sede di piano attuativo, a condizione che sia dimostrata la maggior funzionalità della scelta rispetto al contesto ed agli obiettivi di piano, e nel rispetto delle quantità minime previste.

Art. 31. Interventi ammessi

Le schede allegate in calce alle presenti norme, oltre a rappresentare graficamente gli Ambiti di trasformazione, ne determinano la potenzialità edificatoria, la destinazione prevalente, i criteri attuativi secondo quanto specificato negli articoli successivi.

La potenzialità edificatoria è espressa con riferimento a tre distinti parametri:

- St o Ut: quella indicata nelle schede rappresenta il valore minimo attuabile nel comparto;
- Incrementi dovuti al trasferimento di diritti edificatori da altri ambiti (vedi Art. 25) e/o all'impegno per la realizzazione di interventi di interesse pubblico in aggiunta a quelli dovuti per l'attuazione delle previsioni d'ambito (o di comparto);
- Incrementi dovuti al conseguimento di standard qualitativi nella progettazione/realizzazione degli interventi.

La sommatoria dei tre parametri (minimo + incrementi) determina la potenzialità edificatoria massima ammessa nell'ambito di trasformazione o nei sub-ambiti di attuazione.

E' facoltà del Comune subordinare l'attuazione delle previsioni d'ambito al raggiungimento di un indice minimo di edificabilità comprensivo di una quota parte degli incrementi previsti per il trasferimento di diritti edificatori derivanti da meccanismi compensativi o per la realizzazione di interventi di interesse pubblico in aggiunta a quelli dovuti.

La superficie fondiaria (Sc), la superficie di cessione (Ce), la superficie coperta (Sc), la superficie drenante (Sd), l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf), l'indice di densità fondiaria (If), il rapporto di copertura (Rc), la densità arborea (A), saranno definiti direttamente in sede di pianificazione attuativa, fermo restando il rispetto dei seguenti valori minimi:

- a) Ambiti prevalentemente residenziali:
 - Sc \leq 1/4 di Sf
 - Sd \geq 40% di Sf
 - A 1 albero di alto fusto ogni 100 mq. di Sf
- a) Ambiti prevalentemente turistico-ricettivi:
 - Sc \leq 1/4 di Sf
 - Sd \geq 40% di Sf
 - A 1 albero di alto fusto ogni 80 mq. di Sf

Art. 32. Destinazioni d'uso ammesse/non ammesse

Per la definizione e l'articolazione delle diverse destinazioni d'uso si applica quanto previsto al precedente Art. 14.

Ferma restando la destinazione d'uso prevalente stabilita nelle schede allegate alle presenti norme (All.to A), negli ambiti di trasformazione individuati dal DdP si considerano non ammesse le seguenti funzioni:

a) Ambiti a prevalente destinazione residenziale

Destinazioni d'uso non ammesse

- agricola - Ag
- artigianale/industriale - I
- Commercio all'ingrosso - T2

Le destinazioni terziarie/direzionali sono ammesse in misura non superiore al 30% della Slp prevista.

b) Ambiti a prevalente destinazione turistico-ricettivi

Destinazioni d'uso non ammesse

- agricola – Ag
- residenziale – ad eccezione di quelle destinate al personale di custodia e/o del titolare come esplicitato all'Art. 14
- artigianale/industriale – I
- Commercio all'ingrosso – T2

Per quanto riguarda il settore commerciale, si richiamano le disposizioni generali di cui alla Parte V "Norme per il settore commerciale" delle presenti norme. Quanto alle tipologie commerciali e/o paracommerciali compatibili con le previsioni dei diversi ambiti, valgono le indicazioni di cui alla seguente tabella:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	VICINATO			MEDIE STRUTTURE							
	VA	VN	VP	M1A	M1N	M1P	MCC1	M2A	M2N	M2P	MCC2
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI - ATR	A	A	A	A	A	A	N	N	N	N	N
PREVALENTEMENTE TURISTICO/RICETTIVI - ATT	A	A	A	•	A	A	N	N	N	N	N

A Tipologia ammessa
N Tipologia non ammessa
• Tipologia ammessa limitatamente alle Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande

Art. 33. Strumenti attuativi del DdP

Le previsioni del DdP relative agli Ambiti di trasformazione si attuano mediante Piani di lottizzazione di iniziativa privata (PL) o Permessi di costruire convenzionati (PCC). Gli interventi conseguenti all'approvazione dei Piani attuativi saranno soggetti a Permesso di costruire o a DIA secondo le disposizioni di legge.

Art. 34. Piani di coordinamento

Qualora l'estensione degli ambiti di trasformazione, la complessità delle scelte in gioco, la necessità di raggiungere determinati obiettivi, lo richieda, il Comune potrà predisporre uno specifico "Piano di coordinamento" preliminarmente all'adozione dei piani attuativi previsti dal DdP, e previa semplice approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Il Piano di coordinamento dovrà individuare:

- il perimetro dei sub-ambiti, corrispondente alle unità urbanistiche minime di intervento;
- l'assetto viario
- le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale coerentemente con le disposizioni del PdS

Art. 35. Rinvio ad altre disposizioni

Per quanto non contemplato nelle presenti norme si rinvia alla normativa statale, regionale e, per quanto non in contrasto con queste, alle norme del PdS e del PdR.

Sono richiamate in particolare le disposizioni relative agli aspetti Paesistico – ambientali di cui alla PARTE VI e alla componente geologica idrogeologica e sismica di cui alla PARTE VII delle presenti norme.

PARTE III IL PIANO DEI SERVIZI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 36. 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.

Le previsioni interne agli ambiti di trasformazione individuati dal DdP, in quanto soggetti all'obbligo di pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, ed al momento non ancora convenzionati, 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. 37. 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. 38. 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.

La realizzazione e/o riqualificazione di attrezzature pubblico previste dal PdS, per l'interesse che dette attrezzature rivestono per l'intera collettività, può avvenire nel contesto di attuazione degli interventi previsti

dal DdP e/o dal PdR (PUA; PDC; PII ecc.), anche quando non collocati nelle immediate adiacenze di questi.

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. 39. 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. 40. Classificazione delle aree e attrezzature per servizi previsti nel territorio

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;
- V – Ambiti di intervento per la rete ecologica comunale

Le *Aree/Attrezzature pubbliche e 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 dell'obbligo e più in generale le attrezzature per l'istruzione.
- AC Attrezzature di interesse comune: sono quelle destinate ad ospitare le attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.

- AS Verde e 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. 41.

Le aree/attrezzature per la mobilità (Ambito "M") comprendono:

M1 Parcheggi a raso

Le attrezzature di cui al presente comma rientrano fra le opere di urbanizzazione primaria ai sensi della LR 12/2005 Art. 44 comma3.

Gli ambiti di intervento per la *Rete ecologica comunale* (Ambito "V") comprendono:

V1 Proposta di parco locale di interesse sovracomunale:

- area del torrente Staffora
- area del monte Vallassa – Guardamonte

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. 41. 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. 41.1 Dotazioni minime da prevedere nell'ambito di eventuali piani attuativi e/o di interventi soggetti a PCC, ivi compresi quelli riguardanti gli Ambiti di Trasformazione di cui al DdP.

Nell'ambito dei Piani attuativi o degli interventi soggetti a PCC dovrà essere assicurata la seguente dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico:

- | | | |
|---|----------------|-------------------------|
| • 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. 41.3 | |

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. 41.5.

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. 41.3 |

Art. 41.2 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. 41.1 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. 300,00.
- 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. 17.

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. 41.3 delle presenti norme.

Art. 41.3 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			
	VN	50% Slp	50% Slp	Si consente la monetizzazione della quota eccedente il parcheggio
	VP			
MEDIA	M1A			
	M1N	50% Slp	100% Slp ¹	Si consente la monetizzazione della quota eccedente il parcheggio
	M1P			

¹ Riducibile a 75% della SLP per interventi all'interno del tessuto edificato consolidato

Le superfici di cui sopra sono da considerarsi in aggiunta ai parcheggi pertinenziali funzionali all'attività commerciale, quantificati ai sensi dell'Art. 17.

Art. 41.4 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 uso 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. 41.5. Devono comunque essere garantiti i parcheggi pubblici o ad uso pubblico nelle quantità minime di cui al precedente Art. 41.1.

Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, l'incremento del fabbisogno di aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale è relazionato unicamente a nuove attività commerciali non costituenti unità di vicinato, ed è determinato come al comma precedente.

Art. 41.5 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.

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. Parte di tali proventi possono altresì essere impiegati per l'attuazione di interventi di miglioramento sulla rete ecologica comunale.

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".

Gli interventi ricadenti in ambiti vincolati ex. legge n. 1089/39 sono soggetti alle limitazioni previste nel Decreto Ministeriale di apposizione del vincolo e devono in ogni caso essere autorizzati dalla competente soprintendenza.

Sono ammesse modifiche agli indici previsti, ai fini di adeguare le strutture esistenti agli standard quantitativi e qualitativi previsti dalla normativa e dalla programmazione di settore, previa Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'Art. 6 delle presenti NTA.

Art. 42. Attrezzature di interesse comune - AC

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

- AC1 Attrezzature civiche e 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.

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. 42.1 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 presente articolo, 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. 42.

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. Verde e 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
- AS2 Verde pubblico e/o attrezzato

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.

Indici e parametri ambientali:

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

$I_p(Sf) \geq 50\%$;

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

A ≥ 1 albero/150 mq Sf; 1 albero/80 mq Sf per AS2

Ar ≥ 2 arbusti/150 mq Sf; 1 albero/80 mq Sf per AS2

Art. 44. Attrezzature tecnologiche - AT

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

- AT1 Impianti di depurazione
- AT2 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.

Indici e parametri ambientali:

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

$I_p(Sf) \geq 20\%$

Art. 45. Attrezzature private di interesse pubblico - AP

Art. 45.1 Attrezzature polifunzionali ricreative – AP1

Nel sub-ambito AP1, destinato alle attrezzature socio-assistenziali, le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: Residenze Sanitario Assistenziali, Centri Diurni Integrati, Comunità alloggio, Centri di pronto intervento, Cliniche mediche, Centri socio educativi, Centri di aggregazione giovanile, attrezzature para ospedaliere e simili.

Sono inoltre ammesse, nei rispetto degli indici di zona, le eventuali residenze del personale addetto alla custodia, e manutenzione degli edifici, le abitazioni a servizio del personale di assistenza e/o dei titolari dell'attività nella misura del 20% della SIp prevista con un massimo di 250 mq.

Indici e parametri

If 1,50 mc/mq

H max 9,50 m

$I_p \geq 1/3$ Sf

Rc $\leq 1/3$ Sf

Indici e parametri ambientali

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

A ≥ 1 albero/250 mq di superficie complessiva

Ar ≥ 2 arbusti/250 mq di superficie complessiva

CAPO II AREE E ATTREZZATURE PER LA MOBILITA'

Per questi ambiti il Piano dei Servizi non definisce indici e parametri da rispettare per gli interventi edilizi ad eccezione di quelli ambientali.

Il progetto delle singole opere dovrà in ogni caso essere coerente con i caratteri morfologici del contesto urbano e/o ambientale di riferimento.

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".

Gli interventi ricadenti in ambiti vincolati ex. legge n. 1089/39 sono soggetti alle limitazioni previste nel Decreto Ministeriale di apposizione del vincolo e devono in ogni caso essere autorizzati dalla competente soprintendenza.

Sono ammesse modifiche agli indici previsti, ai fini di adeguare le strutture esistenti agli standard quantitativi e qualitativi previsti dalla normativa e dalla programmazione di settore, previa Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'Art. 6 delle presenti NTA.

Art. 46. Parcheggi a raso – M1

Per l'ambito M destinato alle attrezzature per la mobilità le destinazioni d'uso principali sono le seguenti:

- M1 Parcheggi a raso

Indici e parametri ambientali:

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

A ≥ 1 albero/50 mq di superficie complessiva

CAPO III LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

Art. 47. Ambiti di intervento per la rete ecologica comunale

Le risorse derivanti da interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole allo stato di fatto, sono da destinare obbligatoriamente, così come stabilito dall'art. 43 bis L.R. 12/05, a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità da attuarsi nelle seguenti aree, individuate nelle tavole n. 3, n. 4.1/4.2 del presente Piano dei Servizi come ambiti di intervento per la rete ecologica comunale:

V1 - Proposta Di Parco Locale Di Interesse Sovracomunale:

- Area Del Torrente Staffora
- Area Del Monte Vallassa - Guardamonte

TITOLO III NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 48. Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS)

Il Comune di Cecima 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.

La redazione ed approvazione del PUGSS è vincolante per la attivazione degli interventi negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, pertanto fino alla approvazione del PUGSS ogni intervento comportante la realizzazione di interventi nel sottosuolo dovrà essere preceduto da idonea conferenza dei servizi promossa dal Comune e con la partecipazione degli Enti e Società cui compete la gestione delle reti.

Art. 49. 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. 50. 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. 51. Natura, efficacia e validità temporale

Il Piano delle Regole è parte integrante del Piano di Governo del Territorio ed è redatto [ai sensi dell'art. 10bis 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., ad eccezione degli ambiti di trasformazione che si attuano mediante piani attuativi, e secondo criteri insediativi/morfologici dettati direttamente dal DdP.

Il PdR non ha termini di validità ed è sempre modificabile fermo restando il rispetto delle procedure di cui alla [LR n. 12/2005 – Art. 13](#)

Art. 52. 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 rischio 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.

La corretta attuazione del PdR avviene attraverso l'applicazione delle sue diverse componenti e cioè:

- le prescrizioni di livello sovraordinato (TAV. 3.1a/b)
- il quadro di riferimento normativo – aspetti urbanistici (TAV. 3.2a/b – 3.3 – 3.4)
- il quadro di riferimento normativo – aspetti paesistico-ambientali (TAV. 3.5a/b – 3.6a/b)
- il quadro di riferimento normativo – Vincoli e classi di battibilità geologica, idrogeologica e sismica (TAV. 3.7a/b)
- le norme tecniche di attuazione

TITOLO II: CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

Art. 53. 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/b – 3.3)

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

- Gli ambiti di competenza del Documento di Piano

CAPO I – PREVISIONI DI LIVELLO SOVRAORDINATO

Art. 54. Aree di elevato contenuto naturalistico – ART. 34 – NTA - PTCP

Sono aree caratterizzate dalla permanenza di un elevato grado di naturalità, per le quali il PGT persegue obiettivi di tutela e di valorizzazione coerentemente con le indicazioni di cui all'Art. 34 del vigente PTCP. Su queste aree valgono le disposizioni di cui all'Art. 34 comma 13, 14, 17,18,19 del PTCP stesso. Inoltre, in relazione a quanto previsto al comma 15 dell'Art. 34 del PTCP, si prescrive quanto segue:

- non e' ammesso alcun tipo di edificazione, neanche di tipo agricolo;
- possono essere eventualmente autorizzati piccoli edifici funzionali alla manutenzione del patrimonio naturalistico, e/o ad attività didattiche, turistiche, ricreative. Tali edifici dovranno avere caratteristiche costruttive e tipologiche particolarmente coerenti con il contesto di riferimento, e non potranno superare i seguenti indici/parametri:
IF 0,06 mc/mq con un massimo di 150,00 mc
Hmax. Mt. 3,00
- le eventuali recinzioni sono ammesse solo se compatibili con la funzionalità dell'area naturalistica e dovranno essere dei seguenti tipi: siepi arbustive autoctone; staccionate aperte in legno o similari.

CAPO II – IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

Art. 55. 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. 55.1 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

Fermo restando quanto già indicato nelle tavole del PdR, I piani attuativi dovranno prevedere soluzioni viabilistiche improntate a criteri di razionalità, funzionalità e sicurezza sia per il traffico veicolare che per quello ciclopedonale.

Dovranno preferibilmente essere evitati gli accessi diretti alle strade provinciali, utilizzando la viabilità locale esistente o prevedendo nuove strade di arroccamento che abbiano il compito di indirizzare il traffico nelle intersezioni già in atto. In relazione al nuovo carico di traffico indotto, tali intersezioni dovranno essere eventualmente adeguate.

Nuovi collegamenti con la viabilità provinciale fuori dal centro abitato, potranno avvenire solo mediante intersezioni a rotatoria oppure tramite intersezioni che consentano la sola svolta a destra senza possibilità di attraversamento della carreggiata. Tali intersezioni dovranno essere posizionate ad un'adeguata distanza fra loro (non inferiore a mt. 1.000; 500 mt. per quelle che consentono la sola svolta a dx.).

Art. 55.2 Limite 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 comprese nella fasce di rispetto, derivante dall'applicazione degli indici territoriali o fondiari di piano, può essere utilizzata con trasposizione sulla superficie contigua appartenente alla stessa proprietà ed avente la stessa destinazione di zona, al di là della linea di arretramento. Per le aree a destinazione agricola, la superficie e' computabile ai fini di determinare la capacità edificatoria in altri ambiti Agricoli esterni alla zona di salvaguardia, anche se non contigui.

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. 55.3 Disposizioni particolari per i percorsi ciclopeditoni

Le tavole del PdR individuano con apposito segno grafico i nuovi percorsi ciclopeditoni da realizzare sia in adiacenza alla viabilità ordinaria che in sede propria. L'esatta ubicazione del tracciato ed il suo ingombro saranno definiti in sede di progettazione degli interventi; eventuali scostamenti rispetto alle indicazioni del PdR, necessarie per adattare il progetto alla reale situazione dei luoghi, non costituiscono variante al PdR.

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. 55.4 Aree di salvaguardia dei percorsi ciclopeditoni

Trattasi di aree interne e/o prossime all'abitato consolidato, poste in adiacenza a tracciati ciclopeditoni di nuova previsione (Greenway). L'obiettivo della norma e' quello di una corretta contestualizzazione del tracciato sia in termini di sicurezza che di qualità paesaggistica.

In queste aree non e' ammesso alcun tipo di edificazione (comprese le recinzioni). Per gli edifici eventualmente esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

- intervento conservativo,
- ristrutturazione,

- modifiche interne per realizzare volumi tecnici,

Art. 56. Norme 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. 57. 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 e' consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza di persone non inferiore a quattro ore.

Art. 58. Oleodotti, gasdotti e relative fasce di rispetto

La Costruzione di nuovi oleodotti, gasdotti e di altre infrastrutture lineari energetiche per la coltivazione di idrocarburi, dovrà rispettare le distanze le norme tecniche dettate dalla normativa di settore, con particolare riferimento al [D.M. 17.04.2008](#).

Per le infrastrutture esistenti, a prescindere dalle indicazioni grafiche del PdR, valgono le distanze di sicurezza previste dalle specifiche normative con particolare riferimento a quanto prescritto dal [D.M. 17.04.08](#).

All'interno delle fasce di rispetto delimitate in base ai parametri di cui sopra, non e' ammessa alcuna nuova edificazione. Per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia con possibilità di sopralzo per adeguamenti funzionali, senza aumento del numero dei piani.

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 appartenente alla stessa proprietà ed avente la stessa destinazione di zona, al di là della linea di arretramento.

CAPO III – II SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 59. Articolazione del sistema insediativo

In base a quanto previsto dalla [LR 12/2005 – Art. 10bis](#) – 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 edificato
- d) aree destinate al verde privato;
- e) Distributori di carburante

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.

Art. 60. Nuclei di antica formazione

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. 10bis](#). 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. 60.1 Norme generali

Destinazioni d'uso non ammissibili

Ai sensi della [LR 12/2005 Art. 10bis](#), 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
- produttivo – I2-I3-I4
- Commercio all'ingrosso – T2

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

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 in base alle prescrizioni morfologiche di cui all'Art. 60.2, 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".

Per gli altri indici/parametri si fa riferimento a quelli definiti all'Art. 9.

Gli ampliamenti conseguenti all'utilizzo di bonus volumetrici di incentivazione (Art. 25), 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).

Sempre in deroga alle limitazioni di cui sopra ma nel rispetto delle norme estetiche generali e delle norme morfologiche, possono essere realizzati nelle aree libere (ad esclusione di quelle specificamente tutelate ai sensi del successivo Art. 60.4) piccoli manufatti destinati a funzioni accessorie e/o pertinenziali di edifici esistenti, se dimostrata l'impossibilità di ricavare tali spazi all'interno del corpo edilizio principale. Tali manufatti dovranno in ogni caso integrarsi ed armonizzarsi con il tessuto storico di riferimento, e la loro superficie lorda non potrà essere superiore a mq. 20,00.

Vanno in ogni caso rispettate le distanze di cui al precedente Art. 12.

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. 11 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/complexità 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.

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 pertinenziali 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, è richiesto l'inserimento planivolumetrico dell'intervento nell'unità urbanistica di riferimento, così come individuata nelle schede di analisi dei nuclei storici allegate al quadro conoscitivo del PGT (Elab. 1.10). Tale inserimento dovrà essere altresì documentato con simulazione fotocompositiva come già previsto nella disciplina paesistica di cui alla Parte VI delle presenti norme.

Art. 60.2 Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche

A specificazione ed integrazione delle modalità d'intervento di cui al precedente Art. 11, valgono le seguenti disposizioni:

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 è 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.

Edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia

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, con un massimo di cm. 50 rispetto allo stato preesistente. Tale possibilità non è ammessa, per edifici e/o per parti di edifici che compongono un organismo edilizio o una cortina aventi, a giudizio della commissione per il paesaggio, caratteri architettonici unitari di significativo interesse;
- 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.

Edifici soggetti ad interventi di demolizione e ricostruzione; ampliamento; nuova costruzione

Principio generale da adottare rispetto a questi interventi: 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 mantenere l'allineamento lungo strada, fatti salvi eventuali arretramenti imposti dal Comune per ragioni di funzionalità e/o di sicurezza;
- d) altezza massima non superiore a quella degli edifici adiacenti o circostanti (nel caso di edifici isolati). Non si tiene conto in questo caso, di fabbricati 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.

Art. 60.3 Aree per attrezzature pubbliche: Verde pubblico, Parcheggi

Gli interventi nelle aree così identificate sono regolati direttamente dal Piano dei Servizi, nel rispetto delle Norme generali di cui al precedente Art. 60.1 e della Disciplina paesistica di cui alla PARTE VI delle presenti norme.

Art. 60.4 Immobili 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), quando 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.

Art. 61. Tessuto edificato di recente formazione e/o privo di interesse storico - ambientale

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 densità edilizia
 - A bassa densità edilizia

- A densità edilizia molto bassa
- b) ambito prevalentemente produttivo
 - c) attività agricole in ambito edificato
 - d) aree a verde privato
 - e) distributori di carburante esistenti

Art. 61.1 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. 62. Ambiti prevalentemente residenziali - Norme generali

Art. 62.1 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 limitatamente alle stalle e alle altre attività che possono generare situazioni di incompatibilità con gli edifici residenziali
- Artigianale/industriale – ad eccezione dell'artigianato di servizio e non molesto
- Commercio all'ingrosso – T2

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

Per le attività produttive esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo. Eventuali ampliamenti potranno essere consentiti solo previa attestazione, mediante idonea documentazione, che gli stessi sono essenziali per il proseguimento dell'attività, in relazione alla necessità di adeguamento tecnologico, nonché al miglioramento dell'ambiente di lavoro o per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante. L'autorizzazione agli interventi di cui al presente comma dovrà essere rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi.

Non sono consentiti in ogni caso ampliamenti relativi a cicli di lavorazione classificati come insalubri di I^a classe.

Art. 62.2 Lotto minimo e aree di pertinenza

Nelle aree soggette a pianificazione attuativa, individuata direttamente sulle tavole o conseguente all'applicazione delle norme di cui al precedente Art. 61.1, i lotti edificabili dovranno avere una superficie fondiaria non inferiore a mq. 800. Negli ambiti residenziali a bassa densità (TR3), la dimensione del lotto minimo di cui sopra dovrà sempre essere rispettata ancorché non assoggettati a pianificazione attuativa.

Nelle aree destinate a verde devono essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono, assicurando la massima permeabilità possibile degli spazi aperti.

Art. 63. Ambito prevalentemente residenziale ad alta densità edilizia – TR1

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

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. 8,50 per TR1A Mt. 7,50 per TR1B 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.

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. 64. Ambito prevalentemente residenziale a media densità edilizia – TR2

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

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. 8,50 per TR2A Mt. 7,50 per TR2B nel caso di cortine edilizie o di edifici in linea, non potrà in ogni caso essere superata di oltre cm. 60 l'altezza dell'edificio più alto fra quelli adiacenti. Non si tiene conto in questi casi, di edifici accessori e/o precari (box, tettoie, depositi, fabbricati rurali ecc.).
Ip	≥ 30% di Sf
Rc	≤ 1/3 di Sf
A	≥ 1 albero/150 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.

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. 65. Ambito prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia – TR3

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.

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 mt. 7,50
- Ip $\geq 35\%$ di Sf
- Rc $\leq 1/4$ di Sf
- A ≥ 1 albero/100 mq

Art. 66. Ambiti prevalentemente produttivi

Sono caratterizzati dalla presenza di attività prevalentemente artigianali e/o industriali, con tipologie edilizie a ciò funzionali, per lo più di recente realizzazione.

Prescrizioni particolari

- Sono vietate le attività inserite nell'elenco di cui al D.M. 05.09.1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.", salvo eventuale deroga per le attività insalubri di seconda classe, concessa su conforme parere degli uffici competenti.

Destinazioni d'uso non ammesse

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

- Residenziale – R, ad eccezione di quelle destinate al personale di custodia e/o del titolare come esplicitato all'Art. 14
- Agricola – Ag
- Terziaria/direzionale – T, ad eccezione della tipologia T2 "commercio all'ingrosso)

Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- Uf $\leq 0,60$ mq/mq
- H max mt. 7,50 ad esclusione dei volumi tecnici i quali non potranno in ogni caso superare i 2 mt oltre la copertura;
- Ip $\geq 15\%$ di Sf
- Rc $\leq 50\%$ di Sf
- A ≥ 1 albero/200 mq Sf

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

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

Prescrizioni tipo-morfologiche

Considerata la sensibilità paesistica dell'area, gli interventi dovranno perseguire la massima compatibilizzazione con il contesto interessato, adottando soluzioni tipologiche, articolazione dei volumi, dimensioni, materiali e cromatismi coerenti con il paesaggio circostante, e mitigando correttamente eventuali impatti visivi.

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. 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. 67. Attività agricole in ambito edificato

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

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 IV – Art. 69. Non sono ammesse le stalle e le altre attività produttive che possono generare effetti di incompatibilità con le destinazioni presenti negli ambiti limitrofi.

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.

Art. 68. Aree a verde privato – VP

Si tratta di aree interne o adiacenti all'edificato consolidato, sistemate a verde o a coltivo (giardini e orti), di proprietà privata, la cui salvaguardia è determinata da specifiche esigenze funzionali e/o di equilibrio ecologico in ambito urbano. In queste aree non è ammesso alcun tipo di edificazione, ad eccezione di piccoli manufatti accessori per il ricovero di attrezzi da destinare alla manutenzione del verde (superficie massima pari a 15 mq e altezza non superiore a 3,00 m).

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.

CAPO IV – AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA E/O ALLA SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 69. Aree agricole produttive di interesse paesistico

Riguardano quelle parti del territorio che, per conformazione morfologica e caratteristiche podologiche, più 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 più funzionale all'agricoltura, per usi alternativi purché compatibili con il contesto agricolo.

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, oltretutto 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.

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. 9 delle presenti norme.

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 è previsto il ricorso al Piano urbanistico attuativo.

La realizzazione di nuovi fabbricati è assentita unicamente mediante permesso di costruire.

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

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.

Prescrizioni tipo-morfologiche

Sono richiamate le norme tipologiche e paesistiche di cui alla PARTE VI - Art. 98 delle presenti norme.

Art. 70. 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 naturalità 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. Più in generale, vanno escluse le attività antropiche che inducano alla frammentazione della continuità riconosciuta tramite il PGT.

Eventuali opere infrastrutturali dovranno prevedere specifici interventi di deframmentazione e di compatibilizzazione ecologica nei punti di conflitto indotto, nonché 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).

Interventi ammissibili e presupposti

L'edificazione 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. 69.

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

Prescrizioni tipo-morfologiche

Sono richiamate le norme tipologiche e paesistiche di cui alla PARTE VI - Art. 98 delle presenti norme.

Art. 71. Aree agricole di particolare interesse naturalistico

Trattasi di aree nelle quali fattori fisici, ambientali e/o storico insediativi, hanno contenuto la pressione antropica favorendo la permanenza di un elevato grado di naturalità. Tali aree rappresentano la contestualizzazione a livello locale delle previsioni del PTCP relative alle "Aree di elevato contenuto naturalistico" – ART. 34 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.

Sono richiamate integralmente le disposizioni di cui al precedente Art. 54.

Art. 72. Ambito di tutela e di valorizzazione 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.

Interventi ammissibili e presupposti

Non e' ammessa alcuna nuova edificazione; le aree sono tuttavia computabili secondo i parametri di cui al precedente Art. 69, 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. 69, 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 precedente Art. 69.

Per gli edifici esistenti sono consentiti solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento nella misura di cui all'Art. 69 "Interventi sugli edifici esistenti e funzionali all'attività agricola" e di cui all'Art. 73.

Prescrizioni tipo-morfologiche

Sono richiamate le norme tipologiche e paesistiche di cui alla PARTE VI - Art. 98 delle presenti norme.

Art. 73. 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, e' altresì ammesso un ampliamento "una tantum" fino al 20% della SLP esistente.

Sono sempre ammessi i locali accessori e le pertinenze purché previsti all'interno delle aree pertinenziali dell'edificio principale così come desumibile dagli atti catastali. La superficie di tali aree non può essere superiore a mq. 3.000.

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](#).

Nel caso di edifici parzialmente crollati, ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo, si considera "volume esistente" quello desumibile attraverso documentazioni catastali, fotografiche o altre attestazioni probanti, oltre che dai rilievi dello stato di fatto.

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

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 V – 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. 69.

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

Art. 74. Aree agricole 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 VI - AREE SOGGETTE A LIMITAZIONI D'USO E DI TRASFORMAZIONE

Art. 75. 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. 76. 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 – 3.3, 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. 77. 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. 78. 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. 79. 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. 80. 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. 81. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti (ambiti ammessi ed esclusioni)

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti e' 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. 3.4), se il recupero comporta modifiche morfologiche dell'edificio. Per i restanti edifici e' ammesso il recupero abitativo dei sottotetti solo se compatibile con il rispetto delle prescrizioni morfologiche di cui all'Art. 60 ed alle norme paesistiche di cui all'Art. 99.
- b) Edifici di particolare valenza tipologica e/o simbolica esterni ai nuclei di antica formazione, individuati nella TAV. 3.5a - 3.5b "Quadro di riferimento normativo - Elementi e sistemi di interesse paesistico – ambientale", se il recupero comporta modifiche morfologiche dell'edificio.
- 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 di cui alla PARTE VI ai fini del rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica per gli interventi ricadenti in area soggetta a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/04.

Art. 82. 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.

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:

- Ambiti a destinazione specifica
- Ambiti prevalentemente produttivi -I
- Altre aree, ricadenti entro la fascia di arretramento dalle strade (Art. 37 - fasce di rispetto per infrastrutture della mobilità), 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.

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

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).

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](#).

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. 83. Centri di telefonia in sede fissa (Art. 98bis L.12/05)

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. 84. 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. 85. 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.

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. 86. 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. 87. Definizione della superficie di vendita

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 servizi, 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. 88. 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%. E' da intendersi compresa in questa categoria merceologica l'attività di somministrazione di alimenti e bevande.
- 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. 89 nella tabella relativa.

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. 89. 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. 88, 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 ANTICA FORMAZIONE	A	A	A	N	N	N	N	N	N	N	N
TR1a - PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA'	A	A	A	•	N	N	N	N	N	N	N
TR1b - PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA'	A	A	A	•	N	N	N	N	N	N	N
TR2a - PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD MEDIA DENSITA'	A	A	A	•	N	N	N	N	N	N	N
TR2b - PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD MEDIA DENSITA'	A	A	A	•	N	N	N	N	N	N	N
TR3 - PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD BASSA DENSITA'	A	A	A	•	N	N	N	N	N	N	N
TP - PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO	A	A	A	A	A	A	N	N	N	N	N
ATTIVITA' AGRICOLE IN AMBITO EDIFICATO	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
VP - A VERDE PRIVATO	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
AREE PER DISTRIBUTORI DI CARBURANTE	A	A	A	•	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
AREE AGRICOLE DI PARTICOLARE INTERESSE NATURALISTICO	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
AMBITO DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI PRINCIPALI CORSI D'ACQUA	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
AREE INTERNE ALL'ABITATO CONSOLIDATO SOGGETTE A FORTI LIMITAZIONI DI NATURA GEOLOGICA	A	A	A	N	N	N	N	N	N	N	N

A Tipologia ammessa
N Tipologia non ammessa
• Tipologia ammessa limitatamente alle Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande

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. 90. 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. 91. 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 Art. 18 delle presenti NTA.

Art. 91.1 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. 91.2 Requisiti organizzativi degli spazi commerciali

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.

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. 92. 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. 88.

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. 93. 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. 94. 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. 88.

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. 95. Valenza paesistica del PGT

Secondo il "principio di maggior definizione", di cui all'art. 6 della normativa del Piano Paesistico Regionale, al PGT di Cecima 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. 96. 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. 97. Aree e immobili soggetti a specifica tutela

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

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

- Chiesa parrocchiale dei SS. Martino e Lazzaro
- Mura di cinta del borgo di Cecima
- Area di interesse archeologico "del Castelliere del Guardamonte" (DM 13 marzo 1995)

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:

- Municipio;
- Chiesa di Serra del Monte;
- Cimitero del capoluogo.

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 - orrente Staffora, torrente Semola, rio Suarola, rio Bescarate, rio San Vito;
- 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 piu' 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
 - Aree agricole di particolare interesse naturalistico
- norme di salvaguardia per i seguenti sistemi di rilevanza paesistica:
 - corsi d'acqua minori con funzione di connessione ecologica
 - 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 particolare valenza paesistica
 - 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. 98. 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) Aree agricole produttive di interesse paesistico
- b) Aree agricole di prevalente interesse ecologico – ambientale
- c) Aree agricole di particolare interesse naturalistico
- d) Ambito di pertinenza dei principali corsi d'acqua

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. 99. Norme di salvaguardia per i sistemi di rilevanza paesistica

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”.

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 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 che non siano strettamente funzionali alla valorizzazione dei geositi e/o all'ordinaria pratica agricola;

- c) attivare discariche di ogni genere ed entità;
- d) aprire cave o torbiere, riattivare quelle inattive e comunque estrarre materiali inerti;
- e) effettuare sbancamenti o altre alterazioni allo stato dei luoghi;
- f) modificare il regime delle acque
- g) realizzare impianti fotovoltaici, eolici, installare impianti per la tele e radiocomunicazione;
- h) ogni altro tipo di artificializzazione contrastante con gli obiettivi di conservazione e valorizzazione della naturalità che caratterizza queste aree.

Viabilità di interesse storico

Obiettivo di piano è 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 è ammessa l'installazione di cartelloni pubblicitari ma unicamente la segnaletica stradale e quella direzionale al servizio delle nuove attività insediate.

Nuclei di antica formazione (di interesse storico – ambientale)

Per la delimitazione dei nuclei storici si è 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. 60 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;
- Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate essenze di tipo autoctono;
- Nel caso di spazi a parco e giardino di impianto storico, occorre garantire la massima tutela e riqualificazione, dato il loro significato storico 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. soluzioni alternative, conseguenti a particolari ragioni progettuali e/o compositive, possono essere autorizzate su conforme parere della Commissione per il paesaggio. È vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato. Per l'oscuramento esterno dovranno essere adottate persiane o antoni. 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.

Edifici di particolare valenza tipologica e luoghi della memoria

Trattasi in particolare dei seguenti edifici:

- Chiesa di Santi Martino e Lazzaro
- Mulino dei Torti

Vanno salvaguardate le visuali verso questi siti, 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.

Per gli immobili soggetti a specifica tutela ai sensi del D.Lgs. 42/04, valgono le disposizioni di cui al precedente Art. 60.4. Per gli interventi su immobili non soggetti a specifica tutela si applicano le prescrizioni morfologiche di cui al precedente Art. 60.2 "Edifici soggetti a risanamento conservativo" e le norme paesistiche di cui al precedente Art. 99 "Nuclei di antica formazione – Caratteri architettonici degli edifici".

Zone di interesse archeologico

Rientrano in questa categoria le aree interessate dal rinvenimento di testimonianze archeologiche o motivatamente ritenute "a rischio di ritrovamento", ancorché non direttamente coinvolte da regolari campagne di scavo.

In relazione agli approfondimenti effettuati ed alla documentazione disponibile, sono individuati due livelli di attenzione e di salvaguardia:

a) Zona di Guardamonte (Monte Vallassa)

Si tratta di zona di notevole interesse archeologico in quanto la presenza archeologica vi è meglio documentata da riscontri contemporanei e nella quale è molto probabile effettuare nuovi ritrovamenti. In questa area tutti i progetti pubblici e privati che prevedono lavori di scavo di qualsiasi natura ed entità, dovranno essere preventivamente sottoposti al parere della competente Soprintendenza Archeologica della Lombardia):

b) Restanti zone individuate nel territorio comunale

Prima dell'inizio di qualsiasi lavoro sia pubblico che privato che prevedano operazioni di scavo di qualsiasi natura, dovrà essere data formale comunicazione (da parte del committente) alla competente Soprintendenza Archeologica della Lombardia.

Non sono soggette a limitazioni per effetto del presente articolo, anche in assenza dei piani di settore di cui al comma 2, le seguenti attività:

- interventi direttamente connessi alle attività di studio e di ricerca sui siti, da parte degli Enti e degli Istituti scientifici autorizzati;
- interventi di manutenzione e di risanamento conservativo delle infrastrutture e/o del patrimonio edilizio esistente;
- l'ordinaria utilizzazione agricola dei suoli secondo gli ordinamenti colturali in atto.

Percorsi di interesse paesistico

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. 3.5a e 3.5b) e le vedute sui luoghi di particolare interesse ambientale e/o simbolico, anche prevedendo opportuni arretramenti 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. 100. Altri elementi costitutivi del paesaggio

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.

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 interpodereale, 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 e' 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, e' 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, e' 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. 101. 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 qualita' paesistica posti, il PGT detta criteri d'intervento al fine di qualificare gli ambiti in oggetto e renderli maggiormente coerenti con il paesaggio circostante. In particolare:

- gli interventi edilizi, specie se adiacenti ai nuclei di antica formazione, dovranno adottare tipologie e materiali costruttivi compatibili con quelli della tradizione locale;
- 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 e' ammesso l'uso di strutture prefabbricate in CAP per le quali non sia previsto il tamponamento esterno con metodo tradizionale.

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

Soluzioni alternative, conseguenti a ragioni progettuali e/o compositive specifiche, possono essere autorizzate su conforme parere della Commissione per il paesaggio.

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 e' condizione per il rilascio del permesso di agibilita' degli edifici.

Le disposizioni di cui l presente ART. si applicano anche agli ambiti di trasformazione residenziale.

Art. 102. 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 sensibilita' paesistica molto elevata;

Le linee dovranno possibilmente essere interrate.

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 viabilita' 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 relative 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. 103. 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, è 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. 104. Norme generali

Ai sensi dell'Art. 35 NTA del PPR 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. 21 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, è 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. 105. 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

Art. 106. Premesse

Le prescrizioni geologiche e geotecniche di seguito elencate per classi e sottoclassi di idoneità all' utilizzo a scopi edificatori e/o alle modifiche di destinazione d'uso del territorio comunale, sono redatte con riferimento alle Direttive Regionali "Criteri e indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T." – d.g.r. n. 8/1566 del 22.12.2005 aggiornato con la d.g.r. n.8/7374/2008 e con la d.g.r. n. 9/2616 del 30.11.2011 , nonché al D.M. 14.09.2008 – Nuove Norme tecniche per le costruzioni (NTC 2008).

Rispetto all' edizione 2002, approvata con parere della Regione Lombardia – DG Territorio e Urbanistica Prot. Z1.2003.07047 del 10.02.2003, le attuali norme riprendono le prescrizioni precedenti e le integrano in modo particolare per l'aspetto sismico, recependo anche le più recenti indicazioni del parere di Regione Lombardia – Struttura pianificazione e programmazione di bacino e locale, Prot. N. Z1.2012.0004004 del 14.02.2012.

La zonazione geologica, condotta su base geomorfologica, idrogeologica, geotecnica e derivata dalla "sovrapposizione grafica" di più tematismi, ivi compresi gli elementi geomorfologici, topografici e geotecnici influenti sulla risposta sismica locale, riguarda ambiti omogenei per pericolosità geologica, geotecnica e sismica e per vulnerabilità idrogeologica e idraulica, in relazione allo stato di dissesto in atto e alle condizioni geomorfologiche - litologiche e idrogeologiche del territorio comunale che risulta classificato dal punto di vista sismico in Zona 3 (definita "a media sismicità").

Alle suddette zone di fattibilità sono sovrapposti gli ambiti soggetti ad amplificazione sismica locale differenziata (analisi di 1° e 2° livello), in accordo con le Direttive regionali 2008 e le NTC 2008 (refer. Allegato A)

La verifica della pericolosità alla scala locale e più in generale la verifica geologica-geotecnica del singolo progetto, dovranno avvenire in ogni caso secondo quanto previsto dalla normativa specifica, di seguito elencata, adottando le prescrizioni idonee a superare le limitazioni di carattere geologico-geotecnico (es. interferenza falda acquifera, scadenti caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione, stabilità degli scavi provvisori e definitivi, stabilità del pendio, fattori topografici e stratigrafici, ecc.).

Normativa di riferimento :

- D.M. 14.09.2008 : *Norme tecniche per le costruzioni (in particolare : Capitolo 5 – Norme sulle costruzioni; Capitolo 6 – Azioni antropiche; Capitolo 7 – Norme per le opere interagenti con i terreni e con le rocce, per gli interventi nei terreni e per la sicurezza dei pendii) e Circolare esplicativa NTC 2008 N. 617/2009*
- O.P.C.M. n. 3274 del 20.03.2003 e successive m. e i.: (Allegati 2 e 4)
- *Eurocodice EC7 – Progettazione geotecnica 2009*
- *Eurocodice EC8 – Progettazione delle strutture per la resistenza sismica 2009*
- D.M.LL.PP. 12.12.1985 : *Norme tecniche relative alle tubazioni*

Raccomandazioni :

- *Raccomandazioni sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geotecniche - AGI 1977*
- *Raccomandazioni sulla programmazione ed esecuzione delle prove di laboratorio - AGI 1990*

Le prescrizioni e le osservazioni ordinate per classe e sottoclasse di fattibilità nella tabella I annessa, riguardano le indagini geologiche, geotecniche e ambientali supplementari da eseguire per il singolo progetto, le specifiche costruttive degli interventi edificatori e delle eventuali opere di mitigazione del rischio idrogeologico - idraulico, nonché le limitazioni d'uso del suolo a destinazione agricolo-forestale e particolare (risorse naturali, beni geologici).

Art. 107. Norme sull'esecuzione dell'edificazione: aspetti generali

Su tutte le aree interessate da nuove edificazioni, anche se di completamento, devono essere applicate le prescrizioni del D.M. 14.09.2008 – Norme tecniche per le costruzioni (Capitoli 3.2 – Azione sismica 6 –

Progettazione geotecnica e 7 – Progettazione per azioni sismiche, Ulteriori precisazioni contenute nell' Circolare n. 617/2009 del C.S. LL.PP.), integrate dalle specifiche tecniche dell' Allegato 2-3 dell' O.P.C.M. n. 3274/2003, ed inoltre osservate le prescrizioni geologiche-geotecniche dettate dall'appartenenza ad una delle classi di "fattibilità geologica" definite nella carta di fattibilità in scala 1: 5000 aggiornata Febbraio 2012 (intero territorio comunale, Tavola B.4r).

Tutti gli interventi pubblici e privati devono essere progettati e realizzati nel rispetto della normativa vigente sopra indicata e di quella correlata. A questa condizione possono derogare le tipologie di intervento ("costruzioni semplici") con ridotta incidenza sul terreno in termini di carico indotto e di modifica geomorfologica (recinzioni, pavimentazioni esterne, cordoli in muratura, ecc) per le quali sono ammesse regole di progetto semplificate che non prevedono verifiche di sicurezza dettagliate, secondo quanto specificato al punto 7.8.1.9 delle NTC 2008.

Le suddette semplificazioni non si applicano agli edifici e alle opere strategici e rilevanti, così come individuati dal Decreto C.D.P.C. n. 3685/2003 e dal Decreto d.u.o R.L. n. 19904 del 21.11.2003 (riferimento d.g.r. n.14964 del 7.11.2003).

Per gli interventi di ristrutturazione e per le variazioni di destinazione d'uso che comportino incrementi dei carichi originari superiori al 20 % dovranno comunque essere verificate le condizioni geologico-tecniche del terreno di fondazione e dell'intorno significativo ed accertate con specifica relazione tecnica le condizioni di sicurezza statica delle strutture esistenti (eventuale degrado dei materiali ed eventuali dissesti in atto o pregressi).

Per gli interventi sul patrimonio culturale si deve fare riferimento alle "Linee Guida per l'applicazione della normativa tecnica di cui all' Ordinanza P.C.M. n. 3274/2003" elaborate dal Dipartimento della Protezione civile di concerto con il Dipartimento dei beni culturali e paesaggistici, aggiornate con le osservazioni, le prescrizioni e le raccomandazioni espresse dal Consiglio Superiore dei LL.PP. nel voto n.92 del 23.07.2010.

La compatibilità idrogeologica e geotecnica di ciascun progetto e la definizione della categoria del sottosuolo di fondazione ai fini della valutazione dell' azione sismica, dovranno essere basate su rilevamenti e indagini geognostiche - geotecniche rapportate alla dimensioni e all'incidenza dell' opera, nonché allo stato di conoscenza dell' area e al suo grado di pericolosità, documentando gli studi e le indagini con la Relazione geologica e la Relazione geotecnica.

Laddove disponibili ed esaustivi potranno essere acquisiti i risultati di precedenti studi e indagini depositati presso Enti Pubblici o in possesso dello stesso Professionista che ne dovrà certificare la provenienza e la corrispondenza con il contesto dell' intervento.

La verifica geologica e geotecnica dovrà in ogni caso precedere la progettazione esecutiva dell' intervento, in modo da fornire al Progettista il necessario supporto per la definizione delle strutture di fondazione/elevazione, del piano di sicurezza e dei criteri tecnico-esecutivi, anche in relazione alla fruibilità ambientale dei locali interrati.

I profili di scavo di sbancamento generale e di riporto, nonché i piani di fondazione, dovranno essere chiaramente indicati nei disegni di progetto (planimetrie e sezioni in scala 1 : 100) sulla base di un adeguato rilievo topografico plano-altimetrico esteso a un intorno significativo dell' opera.

Sugli stessi elaborati sarà sovrapposta anche la ricostruzione geologica degli strati di terreno più sensibilmente influenzati dai carichi di progetto, come riportata negli elaborati della Relazione geologica e geotecnica.

Le opere complementari di sistemazione ambientale dell'area di intervento dovranno essere ugualmente esplicitate con elaborati grafici in scala adeguata.

L' esecuzione di scavi, riporti, piani di fondazione, opere complementari, dovrà essere verificata anche mediante controlli geologico-geotecnici aventi lo scopo di confermare le scelte iniziali e di apportare eventualmente le modifiche esecutive che si rendessero necessarie in corso d' opera per garantire la sicurezza prestazionale e l'agibilità nel tempo della costruzione.

I risultati di tali verifiche, eseguite con il controllo dell' Ufficio Tecnico comunale, saranno tradotti in elaborati geologici di sintesi che unitamente ai disegni esecutivi-costruttivi aggiornati, formeranno la documentazione

di base per il collaudo e/o la gestione dell' opera nel tempo, da conservare presso l'Amministrazione Comunale e presso il Proprietario.

In generale le scelte di progetto, oltre che coerenti con le condizioni di idoneità geologica dell' area di intervento, dovranno essere improntate anche a un corretto rapporto costi/benefici, soprattutto se riferiti a modesti interventi (sia privati che pubblici), ricercando le alternative di ubicazione e le soluzioni di minore impatto sul territorio.

Art. 108. Classificazione sismica del territorio comunale e norme per la progettazione antisismica

L' O.P.C.M. n. 3274 del 20.03.2003 e s.m. e i., la d.g.r. n. 7/14964 del 7.11.2003 e il D.M. 14.09.2005 avevano classificato il territorio comunale in Zona 3, con i seguenti parametri :

- $a_g = 0,15 g$
- valori soglia di F_a per periodo compreso tra 0,5 e 1,5 s : 1,5 (sottosuolo di fondazione B); 1,9 (sottosuolo C); 2,3 (sottosuolo D); 2,0 (sottosuolo E)
- severità sismica omogenea : fascia 5 e relativi accelerogrammi registrati

Con le NTC 2008 l' azione sismica di progetto è valutata in condizioni di campo libero su sito di riferimento rigido (sottosuolo di categoria A) a superficie orizzontale, riferendosi non più ad una zona sismica territorialmente coincidente con più entità amministrative, come avveniva in precedenza, ma bensì sito per sito e costruzione per costruzione.

Viene definita un' "azione sismica di base" secondo la procedura indicata dall'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia INGV e dalle NTC (coordinate del sito di progetto --> accelerazione massima al sito a_g -> valore massimo di del fattore di amplificazione dello spettro in accelerazione orizzontale F_o -> periodo T_c).

L' azione sismica di base viene quindi corretta in funzione dei fattori topografici e stratigrafici che influenzano la risposta sismica locale, ottenendo l'azione di progetto.

Alla scala della pericolosità sismica locale l' analisi di 1° livello (refer. Allegato 5 delle Direttive regionali – dgr. N. 7374/2008) ha individuato gli elementi topografici, geomorfologici e litologici che possono influire sulla risposta sismica locale (Tavole 1.a – 1.b)

L' analisi di 2° livello, condotta nelle aree urbanizzate e in quelle di prevedibile urbanizzazione, si è basata su dati litostratigrafici, sismostratigrafici e geotecnici acquisiti dal professionista nel corso della progettazione ed esecuzione di interventi di difesa del suolo, nonché da misure specifiche di $V_s,30$ con prospezione sismica MASW.

I risultati dell' analisi, riferiti a sottosuolo tipo B (categoria prevalente), indicano che il fattore di amplificazione sismica locale (F_a) per condizioni litostratigrafiche supera in diversi ambiti di "pianura" e di "pendio" il valore soglia comunale di cui al citato allegato 5 e che quindi in tali contesti devono essere applicati per la progettazione (livello 3°) gli accelerogrammi registrati corrispondenti alla fascia sismica di appartenenza (5 nel caso specifico).

Gli effetti di sito per fattori morfologici (scenari di creste e scarpate) sono rappresentati per gli ambiti urbanistici di interesse da valori di F_a generalmente contenuti nel valore soglia comunale ($F_a = 1,2 - 1,4$).

Art. 109. Componente geologica del PGT

Il territorio comunale è stato suddiviso in tre classi principali di fattibilità (2,3,4), con capacità di utilizzo differenziata e decrescente, in relazione a condizioni di rischio idrogeologico e idraulico via via maggiori (refer. Art. 113 Tabella 1)

Non ricorrono nel caso specifico zona riferibile alla classe 1, ne aree perimetrate ad elevato rischio idrogeologico (PAI – PS267).

Le aree di frana verificate come stabilizzate o inattive, a seguito della realizzazione di interventi a finanziamento pubblico per la mitigazione del rischio idrogeologico (abitato di Busanca e settori NE/NW del Capoluogo-zona Chiesa) sono individuate dalle sottoclassi **3a4 e 3a2** rispettivamente, con specifiche prescrizioni.

La fascia d'alveo compresa tra le sponde incise e le aree golenali adiacenti interessate da fenomeni di esondazione per portate di piena al colmo per tempi di ritorno $Tr \leq 200$ anni, corrispondono alle zone Ee-Eb del P.A.I. e sono riportate in classe 4a (la zona Eb con pericolosità elevata è di fatto assimilata alla zona Ee con pericolosità molto elevata, quindi con vincolo più cautelativo)

Le fasce sottoposte ad esondazione per portate di piena al colmo con $Tr = 500$ anni (aree Em del PAI) sono riportate in sottoclasse **3b4**.

Le fasce **4a** e **3b4** sono state definite sulla base dello Studio idraulico Prof.Ing. L. Natale (Regione Lombardia, 1997) e come tali considerate, anche se non riprese nella cartografia ufficiale del PAI (la Monografia del T. Staffora – Ottobre 2002 – Sottoprogetto SP 1.4 dell'Autorità di Bacino del F. Po, non ufficializza di fatto i risultati del suddetto studio idraulico)

Alla fascia di rispetto idraulico di 10 m dei corsi d'acqua principali e minori definiti alla scala comunale, è stata assegnata la sottoclasse unica 4f.

Nei tratti di reticolo idrico minore attraversante nuclei abitati, l'individuazione della fascia di rispetto è avvenuta in deroga alla norma specifica (art. 96, lett. f) del R.D. n. 523/1904) con verifica di compatibilità idrologica-idraulica.

La sovrapposizione degli elementi che controllano la pericolosità sismica locale consente una valutazione più completa dei parametri da considerare nella progettazione delle costruzioni, sia pubbliche (specie quelle definite strategiche e rilevanti - rifer. Elenco in relazione e rappresentazione nelle carte di Tavv. 04-05), sia private.

La classificazione adottata ha lo scopo di fornire le indicazioni in merito alla destinazione d'uso delle aree urbanizzate e da urbanizzare, sulla base delle caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche e litologiche dei terreni sia di copertura che del substrato.

Per le aree direttamente interessate da dissesti idrogeologici (frane) e idraulici valgono le prescrizioni più restrittive contenute nelle Norme di Attuazione (N.d.A.) del P.A.I. (artt. 9 e 50)

Le classi e sottoclassi di fattibilità geologica sono rappresentate nella cartografia geologica specifica che costituisce parte integrante delle presenti Norme Geologiche (Carte di fattibilità geologica delle azioni di piano, Tavola **B.5r** in scala 1 : 5000).

Dal punto vista grafico per ciascuna classe i poligoni afferenti alle diverse sottoclassi sono stati campiti con retini o campo pieno, mantenendo il colore di base (giallo, arancione, rosso/viola)

Classe 2 (giallo) – Fattibilità con modeste limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa, con riferimento al D.M. 14.09.2008 – Norme tecniche per le costruzioni.

Sono state distinte 4 sottoclassi in funzione della morfologia e delle condizioni di drenaggio delle acque superficiali.

Classe 3 (arancione) – Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe comprende le zone di dorsale, di versante e di fondovalle nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

Sono distinte 14 sottoclassi, in funzione delle condizioni geomorfologiche e geostatiche, nonché della pericolosità idraulica.

La sottoclasse **3c2** riguarda la protezione idrogeologica dell'acquifero principale del rilievo arenaceo di Serra del Monte - Cà del Monte.

Classe 4 (rosso/viola) – Fattibilità con gravi limitazioni

Comprende le aree direttamente interessate dai dissesti idrogeologici e idraulici (frane attive e quiescenti, esondazione torrentizia) e quelle all'intorno delle medesime, per le quali sussistono ancora condizioni di pericolosità / vulnerabilità medio-elevata ("aree generiche").

Sono distinte le sottoclassi 4a (alveo attivo e zone golenali dei corsi d'acqua principali sottoposti ad esondazione per portate di piena con $Tr \leq 200$ anni, corrispondenti alle aree indifferenziate Ee + Eb del PAI), 4e (aree di tutela assoluta delle opere di captazione idropotabile), 4f (fascia di rispetto idraulico di 10 m dei corsi d'acqua principali e minori, 4b-4c-4d (fenomeni di dissesto idrogeologico per frane di scivolamento e di crollo e per fenomeni di disgregazione/erosione in rocce disgregabili-alterabili ed aree adiacenti coinvolgibili dagli stessi fenomeni – "aree generiche").

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all' utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d' uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti, ricadenti nelle "aree generiche", sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo, come definiti dall' art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L. R. 12/2005 e s.m. e i., senza aumento di superficie o volume e senza l'aumento del carico insediativo.

Sono consentite inoltre le innovazioni necessarie per l' adeguamento alla normativa antisismica.

Per gli edifici esistenti ubicati in aree direttamente sottoposte a dissesto idrogeologico-idraulico valgono le prescrizioni più restrittive del P.A.I. (art. 9, comma 2 e art. 50, comma 3 delle N.d.A.)

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente ed attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano nell'ambito di vulnerabilità/pericolosità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell' Autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

----- ○○○○○○ -----

Le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3, 4, (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi (piani di iniziativa privata o di attuazione pubblica) in quanto propedeutici alla pianificazione dell' intervento e alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica e geotecnica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (L.R. 12/05, art.14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/05, art. 38).

Gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14.09.2008 – Norme tecniche per le costruzioni e dalla Circolare esplicativa n.617/2009.

Nel prospetto di Tab. 1 (Art. 113) annessa vengono ripresi in dettaglio per ogni classe e sottoclasse di fattibilità gli elementi caratteristici e le limitazioni delle corrispondenti aree, le prescrizioni ed i contenuti obbligatori della relazione geologica-geotecnica di supporto al progetto, integrati dalle ulteriori prescrizioni dell' All. 1 (Art. 114) per le zone di pericolosità sismica locale.

Art. 110. Aree di salvaguardia delle risorse idriche

Le aree di protezione assoluta (4e) e di salvaguardia delle opere di captazione (sorgenti e pozzi trivellati) sono definite con il criterio geometrico (raggio di 10 m e di 200 m rispettivamente dal punto di captazione).

Per gli interventi di particolare entità per dimensioni e profondità di scavo, ricadenti nel rilievo arenaceo di Serra del Monte-Cà del Monte, dovrà essere sviluppato un'adeguato studio idrogeologico che analizzi la loro compatibilità con le caratteristiche dell'acquifero e la sua vulnerabilità.

Art. 111. Reticolo idrico – Zone di rispetto dei corsi d' acqua

Autorità idraulica

L'Autorità deputata allo svolgimento dell'Attività di Polizia Idraulica, così come definita nel Titolo I - paragrafo 2 della d.g.r. n. 2762/2011, è:

- per il reticolo idrico principale: Regione Lombardia in collaborazione con AIPO dove competente ;
- per il reticolo idrico minore: i Comuni (ai sensi dell'art. 3, c. 114, l.r. 1/2000);
- per i canali di bonifica e/o irrigazione: i Consorzi di Bonifica (ai sensi dell'art. 85, c. 5, l.r. 31/2008).

Nel territorio comunale non sono presenti tratti di corsi d'acqua principali in cui AIPO ha la competenza idraulica.

Prescrizioni e vincoli (R.D. n. 523/1904 ; d.g.r. n. 2762/2011 – Allegati B, C, E)

Le prescrizioni e i vincoli di polizia idraulica per le fasce di rispetto del reticolo idrico principale di competenza regionale e di quello minore, di competenza comunale (rif. Art. 115 Tab.2), sono precisati nella Relazione Settembre 2010 e nella tavola A.01 in scala 1:10.000 aggiornati Aprile 2012 (entrambi valutati dalla Regione Lombardia – STER di Pavia – Struttura Sviluppo del Territorio - U.O.O. Tutela del Territorio con rilascio di parere prescrittivo Prot. N. AE10.2012.0000797 – del 22.02.2012.

Tali prescrizioni e vincoli sono di seguito ripresi in dettaglio con riferimento al R.D. n°523/1904 “Testo unico delle leggi sulle opere idrauliche” e alle successive disposizioni regionali in materia, di cui alla D.G.R. 22.12.2011 n° 9/2762 “*Semplificazione dei canoni di polizia idraulica e riordino dei reticoli idrici*” e ai relativi allegati che costituiscono parte integrante della medesima :

B – Criteri per l' esercizio dell' attività di polizia idraulica di competenza comunale

C – Canoni regionali di Polizia idraulica

E – Linee guida di polizia idraulica

REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n°523 “Testo unico delle leggi sulle opere idrauliche”

Per i fiumi, i torrenti, i rivi, gli scolatoi pubblici ed i canali di proprietà demaniale valga quanto disposto dagli artt. 59, 96, 97, 98 del R.D. n° 523/1904.

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

Art. 59

Trattandosi di argini pubblici, i quali possono rendersi praticabili per strade pubbliche e private sulla domanda che venisse fatta dalle amministrazioni o da particolari interessati, potrà loro concedersene l'uso sotto le condizioni che per la perfetta conservazione di essi argini saranno prescritte dal prefetto, e potrà richiedersi alle dette amministrazioni o ai particolari un concorso nelle spese di ordinaria riparazione e manutenzione.

Allorché le amministrazioni o i privati si rifiutassero di assumere la manutenzione delle sommità arginali ad uso strada, o non la eseguissero dopo averla assunta, i corrispondenti tratti d'argine verranno interclusi con proibizione del transito.

Capo VII – Polizia delle acque pubbliche

art. 96 (art. 168, legge 20 marzo 1985, n. 2248, allegato F).

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

- a. *La formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque. Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime ed innocue concessioni della pesca, quando in esse si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;*
- b. *Le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;*

- c. *Lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea a cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatori pubblici la stessa proibizione è limitata ai piante aderenti alle sponde;*
- d. *La piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella nelle rispettive località stabilita, o determinata dal prefetto, sentite le amministrazioni dei comuni interessati e l'ufficio del genio civile;*
- e. *Le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sotto banche lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;*
- f. *Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;*
- g. *Qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;*
- h. *Le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatori pubblici tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;*
- i. *Il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe e banchine dei pubblici canali e loro accessori;*
- j. *L'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minore di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;*
- k. *Qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;*
- l. *I lavori od atti non autorizzati con cui si venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari.*
- m. *Lo stabilimento di molini natanti.*

art. 97

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

- a) *la formazione di pennelli, chiuse ed altre simili opere nell'alveo dei fiumi e torrenti per facilitare l'accesso e l'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;*
- a) *la formazione di ripari a difesa delle sponde che si avanzano entro gli alvei oltre le linee che fissano la loro larghezza normale;*
- b) *i dissodamenti dei terreni boscati e cespugliati laterali ai fiumi e torrenti a distanza minore di metri cento dalla linea a cui giungono le acque ordinarie, ferme le disposizioni di cui all'art. 95, lettera c);*
- c) *le piantagioni delle alluvioni a qualsivoglia distanza dalla opposta sponda, quando si trovino di fronte di un abitato minacciato da corrosione, ovvero di un territorio esposto al pericolo di disalveamenti;*
- d) *la formazione di rilevati di salita o discesa dal corpo degli argini per lo stabilimento di comunicazione ai beni, agli abbeveratoi, ai guadi ed ai passi dei fiumi e torrenti; f-g-h-i) (lettere abrogate dall'articolo 224, numero 19, del R.D. n. 1775 del 1933)*
- f. *la ricostruzione, tuttoché senza variazioni di posizione e forma, delle chiuse stabili ed incili delle derivazioni, di ponti, ponti canali, botti sotterranee e simili esistenti negli alvei dei fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici e canali demaniali (lettera parzialmente abrogata dall'articolo 224, numero 19, del R.D. n. 1775 del 1933)*
- g. *il trasporto in altra posizione dei molini natanti stabiliti sia con chiuse, sia senza chiuse, fermo l'obbligo dell'intera estirpazione delle chiuse abbandonate;*
- h. *l'estrazione di ciottoli, ghiaia, sabbia ed altre materie dal letto dei fiumi, torrenti e canali pubblici, eccettuate quelle località ove, per invalsa consuetudine si suole praticare senza speciale autorizzazione per usi pubblici e privati. Anche per queste località però l'autorità amministrativa limita o proibisce tali estrazioni ogniqualvolta riconosca poterne il regime delle acque e gli interessi pubblici o privati esserne lesi;*
- i. *l'occupazione delle spiagge dei laghi con opere stabili, gli scavamenti lung'esse che possano promuovere il deperimento o recar pregiudizio alle vie alzaie ove esistono, e finalmente la estrazione di ciottoli, ghiaie o sabbie, fatta eccezione, quanto a detta estrazione, per quelle località ove per consuetudine invalsa suolsi praticare senza speciale autorizzazione.*

art. 98

Non si possono eseguire, se non con speciale autorizzazione del ministero dei lavori pubblici, e sotto la osservanza delle condizioni dal medesimo imposte, le opere che seguono:

a-b-c) (lettere abrogate dall'articolo 224, numero 19, del R.D. n. 1775 del 1933 in relazione all'articolo 217 dello stesso)

- d) le nuove costruzioni nell'alveo dei fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici o canali demaniali, di chiuse, ed altra opera stabile per le derivazioni di ponti, ponti canali e botti sotterranee, non che le innovazioni intorno alle opere di questo genere già esistenti; (lettera parzialmente abrogata dall'articolo 224, numero 19, del R.D. n. 1775 del 1933 in relazione all'articolo 217 dello stesso)*
- e) la costruzione di nuove chiaviche di scolo a traverso gli argini e l'annullamento delle esistenti,*
- f) (omissis)*

Vincoli di polizia idraulica sul reticolo idrografico minore : attività vietate e attività soggette ad autorizzazione comunale

Attività vietate

Entro le fasce di rispetto definite con i criteri di cui alla d.g.r. n. 9/2762 del 22.12.2011, Allegati B e E , sono vietati : gli scavi, le piantagioni, la movimentazione di terreno, la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati (ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano campagna) ed in generale i lavori e gli atti di cui all'articolo 96 del R.D. n°523/1904, tenendo conto in ogni caso delle seguenti prescrizioni:

- è assolutamente necessario evitare l'occupazione o la riduzione delle aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua al fine della moderazione delle piene;
- dovranno inoltre essere vietate le nuove edificazioni e i movimenti di terra in una fascia non inferiore a quella individuata al Cap. 6, misurata dal ciglio di sponda, intesa quale «scarpata morfologica stabile», o dal piede esterno dell'argine (se esistente) per consentire l'accessibilità al corso d'acqua;
- vige comunque il divieto di tombinatura dei corsi d'acqua, ai sensi dell'art. 115, comma 1 del D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i. e del Piano di Tutela ed Uso delle Acque della Lombardia.

Opere ammesse con autorizzazione comunale

Le opere ammesse previa autorizzazione comunale, secondo procedure di verifica della loro compatibilità con il regime delle acque, comprendono :

- gli interventi che non influiscano direttamente o indirettamente sul regime idraulico del corso d' acqua ;
- le difese radenti (senza restringimento d' alveo o modifica della direzione di corrente e a quota non superiore al piano campagna, consentendo l' accesso all' alveo) ; i muri spondali verticali dovranno essere limitati all'interno dei centri abitati e dove non siano possibili alternative per la ristrettezza della sezione disponibile;
- le recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica, situate alla distanza di 4 m dalle sponde dei corsi d'acqua o a distanza minore nei tratti di attraversamento di abitati (Cà Zanrè e Serra del Monte) come sopra individuate, ovvero dal piede arginale esterno di tutte le arginature minori se presenti;
- le opere previste dagli artt. 95, 97 e 98 del citato R.D. n. 523/1904.
- gli attraversamenti (ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere) ; le opere con luce superiore a 6 m dovranno essere realizzati secondo la direttiva dell'Autorità di Bacino «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 (approvata con Del. dell'Autorità di Bacino n°2/99)

Il progetto di tali interventi dovrà comunque essere accompagnato da specifica relazione idrologico-idraulica attestante che gli stessi sono stati dimensionati per una piena al colmo con tempo di ritorno di almeno 100 anni.

In casi eccezionali, quando si tratti di corsi d'acqua di piccole dimensioni e di infrastrutture di modesta importanza, possono essere assunti tempi di ritorno inferiori, in relazione ad esigenze tecniche specifiche adeguatamente motivate.

È comunque necessario verificare che le opere non comportino un significativo aggravamento delle condizioni di rischio idraulico sul territorio circostante per piene superiori a quella di progetto. Le portate di piena dovranno essere valutate secondo le direttive idrologiche di Autorità di Bacino e Regione (rifer. Allegato 4 – d.g.r. n. 2616/2011)

In ogni caso i manufatti di attraversamento non dovranno:

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

Inoltre :

- Non è ammesso il posizionamento longitudinale in alveo di infrastrutture che riducano la sezione. In caso di necessità e di impossibilità di diversa localizzazione le stesse potranno essere interrato.
- Gli attraversamenti e 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, e dovranno comunque essere adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua.

Per gli edifici e manufatti esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto sopra definite, in mancanza di normativa specifica, si assumono le limitazioni d'uso di cui all' art. 9, comma 6 delle N.d.A. del PAI con le seguenti attività consentite:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumento di superficie e di volume (fatte salvo le esigenze di adeguamento igienico-funzionale), senza cambiamenti di destinazione d' uso che comportino aumento del carico insediativo;
- opere di difesa e di sistemazione idraulica;
- interventi di adeguamento sismico-strutturale.

Lavori e opere soggetti a concessione

Ai sensi degli artt. 97 e 98, r.d. n. 523/1904, le principali attività e le più significative opere che non si possono eseguire se non con concessione rilasciata dall'Autorità idraulica competente e sotto l'osservanza delle condizioni imposte nel relativo disciplinare, sono le seguenti:

- a) la formazione di pennelli, chiuse ed altre simili opere nell'alveo dei fiumi e torrenti per facilitare l'accesso e l'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
- b) la formazione di ripari a difesa delle sponde che si avanzano entro gli alvei oltre le linee che fissano la loro larghezza normale;
- c) i dissodamenti dei terreni boscati e cespugliati laterali ai fiumi e torrenti a distanza minore di metri cento dalla linea a cui giungono le acque ordinarie, ferme le disposizioni di cui all'art. 96, lettera c) del r.d. 523/1904;
- d) le piantagioni delle alluvioni a qualsivoglia distanza dalla opposta sponda, quando si trovino di fronte di un abitato minacciato da corrosione, ovvero di un territorio esposto al pericolo di disallineamenti;
- e) la formazione di rilevati di salita o discesa dal corpo degli argini per lo stabilimento di comunicazione ai beni, agli abbeveratoi, ai guadi ed ai passi dei fiumi e torrenti;
- f) la ricostruzione, tuttoché senza variazioni di posizione e forma, delle chiuse stabili ed incili delle derivazioni, di ponti, ponti canali, botti sotterranee e simili esistenti negli alvei dei fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici e canali demaniali;
- g) il trasporto in altra posizione dei molini natanti stabiliti sia con chiuse, sia senza chiuse, fermo l'obbligo dell'intera estirpazione delle chiuse abbandonate;
- h) l'occupazione delle spiagge dei laghi con opere stabili, gli scavamenti lung'esse che possano promuovere il deperimento o recar pregiudizio alle vie alzaie ove esistono, e finalmente la estrazione di ciottoli, ghiaie o sabbie.

Restano inoltre soggette a concessione la realizzazione nonché ogni modifica delle seguenti opere:

- ponti carrabili, ferroviari, passerelle pedonali, ponti-canali;
- attraversamenti dell'alveo con tubazioni e condotte interrate, sospese o aggraffate ad altri manufatti di attraversamento;
- attraversamenti dell'alveo con linee aeree elettriche, telefoniche o di altri impianti di telecomunicazione;
- tubazioni aggraffate ai muri d'argine che occupino l'alveo in proiezione orizzontale;
- muri d'argine ed altre opere di protezione delle sponde;
- opere di regimazione e di difesa idraulica;
- opere di derivazione e di restituzione e scarico di qualsiasi natura;
- scavi e demolizioni;
- coperture parziali o tombature dei corsi d'acqua nei casi ammessi dall'autorità idraulica competente;
- chiaviche.

Altre norme di riferimento sono quelle contenute nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) per le aree di esondazione e i dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua (art. 9, commi 5, 6, 6-bis delle Norme di Attuazione del PAI, approvato con d.p.c.m. 24 maggio 2001).

Lavori e opere soggetti a nulla-osta idraulico

Sono soggetti a nulla-osta idraulico:

- gli interventi che ricadono nella fascia di rispetto di 10 metri o di 3 m (tratti in deroga) a partire dall'estremità dell'alveo inciso o, nel caso di corsi d'acqua arginati, dal piede esterno dell'argine;
- la formazione di difese radenti che non modifichino la geometria del corso d'acqua e non riducano in alcun modo la sezione di deflusso dell'alveo;
- gli interventi o gli usi occasionali che interessano l'area demaniale, ma non generano interferenze significative con la stessa (es. manifestazioni culturali e/o sportive, singoli interventi di taglio piante e sfalcio erba, ecc).

Scarichi in corsi d'acqua (rifer. d.g.r n. 2762/2012 – Allegato E, § 1.4)

Tra i compiti di polizia idraulica rientra anche l'autorizzazione di scarichi nei corsi d'acqua, sotto l'aspetto della quantità delle acque recapitate. Relativamente agli aspetti qualitativi gli scarichi devono essere autorizzati ai sensi dell'art. 124, comma 1 del d.lgs. 152/2006. L'ente competente al rilascio e al rinnovo dell'autorizzazione allo scarico, ai sensi dell'art. 124, comma 7 del d.lgs. 152/2006, è la Provincia.

La materia è normata dall'art. 12 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, al quale si rimanda, e che prevede l'emanazione di una direttiva in merito da parte dell'Autorità di Bacino.

In ogni caso, nelle more dell'emanazione della suddetta direttiva e in assenza di più puntuali indicazioni, relativamente alle portate meteoriche recapitate nei ricettori mediante vasche volano, si dovrà comunque rispettare quanto disposto dal Programma di Tutela e Uso delle Acque approvato con d.g.r. n. 2244 del 29 marzo 2006 (in particolare dall'Appendice G alle Norme Tecniche di Attuazione) e da eventuali sue modifiche e integrazioni.

Vista la stretta connessione tra le due procedure di autorizzazione allo scarico, quantitativa e qualitativa, si suggerisce di convocare una conferenza di servizi istruttoria, al fine di condividere le informazioni e proporre una soluzione ottimale, anche in considerazione degli obiettivi di qualità sui copri idrici ricettori di cui al Piano di Gestione. Tale conferenza deve essere convocata dall'Ente competente appena giunta richiesta di autorizzazione.

Riguardo all'aspetto qualitativo, gli scarichi nei corsi d'acqua di acque reflue domestiche e assimilate alle domestiche, industriali e urbane devono essere adeguati ai disposti della Parte III, Sezione II del d.lgs. 152/2006 e del regolamento regionale 3/2006 e rispettare in particolare i valori limite di emissione dagli stessi previsti.

Sotto il medesimo profilo, gli scarichi di acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne di pertinenza di determinate attività produttive, nonché quelle di seconda pioggia nei casi espressamente previsti, sono soggetti alle disposizioni del regolamento regionale 4/2006.

Il manufatto di recapito degli scarichi dovrà essere realizzato in modo che lo scarico avvenga nella medesima direzione del flusso e siano evitati fenomeni di rigurgito.

Per gli scarichi in argomento, qualora la situazione lo richieda in relazione all'entità dello scarico e alle caratteristiche del corso d'acqua, occorre prevedere accorgimenti tecnici (quali manufatti di dissipazione dell'energia) per evitare l'insorgere di fenomeni erosivi nel corso d'acqua stesso.

Ripristino di corsi d'acqua a seguito di violazioni in materia di Polizia Idraulica

In caso di realizzazione di opere abusive o difformi da quanto concesso/autorizzato, la diffida a provvedere alla rimozione e riduzione in pristino dovrà essere disposta con apposita Ordinanza Sindacale (rifer. d.g.r. n.2762/2011 – Allegato B, § 8)

Autorizzazione paesistica (refer. d.g.r. n.2762/2011 – Allegato E, § 1.5)

Tutti gli interventi che ricadono in aree di interesse paesaggistico ai sensi degli artt. 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico), 142 (aree tutelate per legge), 143 c.1 lett. d) e 157 (notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti e atti emessi ai sensi della normativa previgente) del D.Lgs. 42/04 e s.m.i., sono assoggettati ad autorizzazione paesaggistica ex art. 142 del medesimo Decreto Legislativo.

La competenza al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è definita dall'art. 80 della l.r. 12/2005 e s.m.i.; ulteriori approfondimenti al riguardo sono contenuti nel documento "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12" approvato con d.g.r. 15 marzo 2006 n. 2121 (3° Supplemento Straordinario al n. 13 del Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia del 31 marzo 2006) che costituisce, ai sensi dell'art. 3 delle norme del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), atto a specifica valenza paesaggistica integrato nel Piano del Paesaggio Lombardo.

In generale, in qualsivoglia ambito del territorio regionale sono ubicati gli interventi, deve sempre essere verificata la coerenza con norme ed indirizzi di tutela del PPR evidenziando relazioni e sinergie tra la rete idrografica naturale (art. 21 norme PPR) e gli altri sistemi ed elementi del paesaggio di interesse regionale, al fine di perseguirne tutela, valorizzazione e miglioramento della qualità.

Al riguardo, qualora gli strumenti di pianificazione territoriale subordinati (Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale, Piani Territoriali di Coordinamento dei parchi, Piani Territoriali Regionali d'Area, Piani di Governo del Territorio) siano stati riconosciuti dall'Ente competente quale atto a valenza paesaggistica "a maggiore definizione", sostituiscono a tutti gli effetti il PPR (vedi artt. 4, 5 e 6 norme PPR).

Quando gli interventi sono inclusi ovvero possono interferire con le aree facenti parte della rete ecologica europea "Natura 2000" devono essere attivate le procedure di Valutazione di Incidenza secondo le modalità individuate dalla d.g.r. 8 agosto 2003, n. 7/14106 e s.m.i. e dalla d.g.r. 15 ottobre 2004, n. 7/19018 e s.m.i..

Qualora le opere oggetto di concessione rientrino nelle categorie di interventi individuati negli elenchi A e B dell'Allegato III - Parte seconda del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. dovranno essere espletate le procedure di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) o di verifica di assoggettabilità a VIA previste dagli artt. 23 e 32 del medesimo dispositivo. Ulteriori indicazioni al riguardo, anche in riferimento alle competenze amministrative per lo svolgimento delle procedure, sono contenute nella L.R. 5/2010 "Norme in materia di valutazione di impatto ambientale".

Procedure di sdemanializzazione e modifica limiti area demaniale.

Il Comune, in caso di necessità di modificare o di definire i limiti alle aree demaniali dovrà proporre ai competenti uffici dell'amministrazione statale (Agenzia del Demanio) le nuove delimitazioni.

Le richieste di sdemanializzazione sul reticolo minore dovranno essere inviate alle Agenzie del Demanio. L'amministrazione comunale dovrà in tal caso fornire il nulla-osta idraulico.

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 115, comma 4, del D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i., le aree del demanio fluviale di nuova formazione non possono essere oggetto di sdemanializzazione. (refer. d.g.r. n.2762/2011 – Allegato B, § 9)

Corsi d'acqua tombinati

La verifica idrologica-idraulica delle situazioni critiche di cui al Cap. 6 della Relazione Illustrativa A00 – Aprile 2012 dovrà essere eseguita secondo il programma tecnico-temporale che l'Amministrazione comunale definirà in accordo anche con i soggetti privati coinvolti, tenuto conto anche di quanto previsto dall' art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI e delle direttive di cui alla d.g.r. n. 2616/2011 – Allegato 4 – Procedure per la valutazione e la zonazione della pericolosità e del rischio di esondazione.

Per le opere di tombinatura regolarmente autorizzate ed eseguite anteriormente all'entrata in vigore del D. Lgs 152/1999 e s.m.i., non è possibile ordinarne la rimozione.

Reticolo idrico principale : deroghe ai vincoli di polizia idraulica

Nelle situazioni relative al corso d' acqua principale del T. Staffora descritte al Cap. 5.1 e 6 della Parte 1^ - Relazione illustrativa, la deroga alla distanza di rispetto di 10m potrà essere concessa solo sulla base di

un dettagliato studio idrologico-idraulico che definisca le fasce di esondazione per un tempo di ritorno non inferiore a 100 anni e accerti che l' intervento non determina un significativo incremento del rischio idraulico.

Applicazione dei canoni di polizia idraulica

Il rilascio dell'autorizzazione agli interventi ammessi dal regolamento di Polizia Idraulica e delle concessioni in aree demaniali (con occupazione delle stesse) comporterà da parte del richiedente il pagamento dei canoni definiti nell' Allegato C della d.g.r. n.IX/2762/2011.

Art. 112. Norme generali per l' uso del suolo ai fini agricoli e forestali, per la salvaguardia idrogeologica del territorio

In relazione alle condizioni geomorfologiche del territorio e ai fini del ripristino delle condizioni di equilibrio del sistema idrogeologico e forestale, deve essere previsto il potenziamento delle colture che favoriscono la stabilità dei versanti, la protezione dei suoli dall' erosione ed inoltre l' adozione di criteri e di indirizzi di buona pratica agricola-forestale, atti a conseguire gli effetti di stabilizzazione e di consolidamento dei terreni (protezione del suolo dall' erosione) e di riduzione dei deflussi di piena.

Le pratiche agricole (arature in particolare) non dovranno danneggiare le opere di sistemazione idrogeologica presenti sul territorio, né alterare le condizioni di drenaggio superficiale, lasciando adeguate fasce di protezione al ciglio e al piede di scarpate morfologiche e stradali.

L'eventuale sbancamento finalizzato alla bonifica agricola in aree di versante a rischio idrogeologico medio-alto (classe di fattibilità 3, 4), il proprietario o il conduttore devono darne comunicazione all'Ufficio Tecnico allegando alla richiesta i seguenti documenti : studio geologico di fattibilità; progetto degli interventi di consolidamento necessari; relazione agronomica.

L'esecuzione dei lavori secondo i criteri tecnici approvati dovrà essere validata da una specifica certificazione geologico-tecnica.

Art. 113. Tab. 1 - CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA - GEOTECNICA PER LE AZIONI DI PIANO: PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE

CLASSE	DESCRIZIONE	PRESCRIZIONI GEOLOGICHE - GEOTECNICHE
1	FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI colore bianco) :	
	Alla scala dell' indagine e delle analisi nessuna porzione del territorio comunale rientra in questa classe	<i>Analisi successive di maggior dettaglio possono individuare all' interno delle zone a moderata pericolosità (classe 2), aree riferibili alla classe 1.</i>
2 colore giallo (campo o retino)	FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI Aree nelle quali le condizioni di ridotta pericolosità geomorfologica, idrogeologica e idraulica possono essere controllate facilmente con l' adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati in norme di attuazione riferite alle NTC 2008 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell' ambito del singolo lotto edificatorio e/o del suo intorno urbanistico significativo	
2a	Aree pianeggianti e stabili per posizione (pendenza < 10 %), alla sommità di rilievi/dorsali resistenti, in parte già edificate : Cecima Capoluogo, San Bartolomeo, Campopiano	<i>La verifica di compatibilità idrogeologica e geotecnica del progetto dovrà accertare mediante studi e indagini geognostiche-geotecniche rapportati alle dimensioni e all'incidenza dell' opera i seguenti elementi:</i>
2b	Ripiani morfologici sui versanti, stabili per posizione (inclinazione $\leq 5^\circ$), non sottoposti a rischio idraulico e/o di frana, al margine di abitati o già in parte urbanizzati : Serra del Monte, C.na Colombera	<i>Coltre eluvio-colluviale e alluvionale: spessore, caratteristiche geotecniche e condizioni di appoggio sul substrato (quindi condizioni di stabilità, portanza);</i>
2c	Ripiani alluvionali di fondovalle, stabili per posizione, non vulnerabili dal punto di vista idrogeologico e idraulico : Case Cucchi, Case Lucchelli, Molino dei Torti sup. ; restanti terrazzi in destra e in sinistra idrografica T. Staffora non edificati	<i>Substrato : profondità, litologia, caratteristiche strutturali e geomeccaniche , portanza, stabilità Dinamica dell' eventuale falda acquifera e sua eventuale interferenza con le fondazioni</i>
2d	Aree di fondovalle con insufficienti condizioni di drenaggio per la scarsa manutenzione e protezione del reticolo idrico minore (canali, fossi, ecc.), potenzialmente soggette ad allagamenti in occasione di eventi meteorici intensi, ma con acque di esondazione a bassa energia e con altezze di pochi centimetri sul piano campagna :Costiola, Case Cucchi	<i>Elementi morfologici, stratigrafici e geostrutturali influenti sulla risposta sismica locale; classificazione del sottosuolo di fondazione Criteri di fondazione delle opere in progetto e prescrizioni per le eventuali strutture interrato, nonché per le opere di protezione ambientale e di sistemazione idrogeologica locale (interventi sul reticolo idrico minore)</i>

<p>3 colore arancio (campo o retino)</p>	<p>FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI Porzioni di territorio in parte urbanizzate (insediamenti e infrastrutture), nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica esistenti e la presenza di aree con possibili "beni geologici" non ne escludono l'utilizzo, ma impongono l'applicazione di specifiche tecnico-esecutive per gli interventi edificatori e gli altri usi, nonché in alcuni casi la programmazione e l'attuazione di interventi di mitigazione del rischio idrogeologico-idraulico anche nelle aree circostanti di più diretta influenza</p>	
<p>3.a</p>	<p>Aree edificate e loro intorno :</p>	
<p>3.a1</p>	<p>Area di conoide pedemontano non attivo, con canale di scorrimento a tratti tombinato o rivestito, attualmente in parte sottoposta a limitato pericolo di esondazione in occasione di eventi meteorici eccezionali o allagabile con minore frequenza e/o con modesti valori di velocità ed altezze d' acqua, tali da non pregiudicare l' incolumità delle persone e la funzionalità degli edifici ed infrastrutture</p>	<p><i>Il pericolo di esondazione, maggiormente presente nella parte apicale del conoide, è controllabile mediante interventi a carattere prioritario e urgente, finalizzati al ripristino della sezione idraulica su tutto lo sviluppo del canale di scorrimento (sezioni libere e obbligate), dallo sbocco dal rilievo collinare alla confluenza nel T. Staffora.</i> <i>La compatibilità idrogeologica degli interventi edificatori dovrà essere verificata con accurate indagini geologiche, geotecniche e idrauliche finalizzate alla valutazione del pericolo idraulico e della componente sismica, nonché alla definizione dei criteri tecnico-esecutivi da applicare nel caso specifico.</i></p>
<p>3.a2</p>	<p>Aree al bordo di ripiani morfologici contornati da scarpate e/o da versanti instabili o potenzialmente tali per condizioni geometriche e geologiche (terrazzo di Case Lucchelli, altopiano di Cecima, ripiano di Serra del Monte e C.na Carloccina) comprendenti anche zone originariamente instabili, allo stato attuale classificabili come stabilizzate a seguito dell' esecuzione avvenuta o in corso di interventi specifici di consolidamento (settore Nord dell' altopiano di Cecima)</p>	<p><i>I progetti di intervento edilizio devono essere verificati con indagini geognostiche e geotecniche intese a definire :</i> <i>Coltre eluvio-colluviale; coltre alluvionale stratificata: spessore, caratteristiche geotecniche e condizioni di appoggio sul substrato;</i> <i>Substrato : litologia, caratteristiche strutturali e geomeccaniche , portanza, stabilità</i> <i>Dinamica dell' eventuale falda acquifera</i> <i>Stabilità del complesso terreno/fondazione, con riferimento alla geometria e alla struttura del pendio sottostante (3a2-3a3) o soprastante (3.a1)</i> <i>Elementi morfologici, stratigrafici e geostrutturali influenti sulla risposta sismica locale; classificazione del sottosuolo di fondazione</i> <i>Criteri di fondazione delle opere in progetto e di consolidamento delle strutture esistenti; prescrizioni per le eventuali opere di ripristino ambientale</i></p>
<p>3.a3</p>	<p>Aree su dorsali relativamente resistenti, alla sommità di versanti a diffusa instabilità (Cà d'Anna, Serra del Monte, San Bartolomeo)</p>	

<p>3.a4</p>	<p>Area su versante sottoposta a frane di scivolamento allo stato quiescente/stabilizzato per l' avvenuta esecuzione di interventi di mitigazione del rischio idrogeologico, progettati ed eseguiti con finanziamento pubblico: abitato di Busanca</p>	<p><i>Lo stato di dissesto del versante sotteso, mitigato dagli interventi di consolidamento eseguiti nell' ultimo ventennio, richiede una attenta valutazione delle condizioni geostatiche del pendio.</i></p> <p><i>Tutti gli interventi sugli edifici esistenti e la realizzazione di nuove costruzioni, devono essere verificati con indagini geognostiche e geotecniche intese a definire :</i></p> <p><i><u>Coltre eluvio-colluviale</u> : spessore, caratteristiche geotecniche e condizioni di appoggio sul substrato;</i></p> <p><i><u>Substrato</u> : litologia, caratteristiche strutturali e geomeccaniche , portanza, stabilità</i></p> <p><i><u>Dinamica</u> dell' eventuale falda acquifera</i></p> <p><i><u>Stabilità del complesso terreno/fondazione</u>, con riferimento alla geometria e alla struttura del pendio.</i></p> <p><i><u>Elementi morfologici, stratigrafici e geostrutturali</u> influenti sulla risposta sismica locale; classificazione del sottosuolo di fondazione</i></p> <p><i><u>Criteri di consolidamento</u> delle strutture esistenti ; prescrizioni per le eventuali opere di protezione ambientale</i></p>
<p>3.a5</p>	<p>Fasce pedemontane, al piede di versanti rocciosi con elementi di moderata pericolosità (possibili fenomeni di ruscellamento concentrato e di disgregazione / crollo di detrito e blocchi di ridotta dimensione (Serra del Monte)</p>	<p><i>In tali zone sono ammessi interventi di conservazione, consolidamento, adeguamento igienico-sanitario e ampliamento non superiore al 20 % degli edifici esistenti, previa verifica di compatibilità geotecnica con adeguate indagini geologiche e geomeccaniche.</i></p> <p><i>Sul pendio soprastante gli insediamenti e le infrastrutture (strade comunali e servizi a rete) dovranno essere completati gli interventi di messa in sicurezza dei fronti rocciosi ancora soggetti a fenomeni di disgregazione e crollo di detrito-blocchi (interventi pubblici)</i></p>
<p>3.a6 segue</p>	<p>Area alla sommità di versante potenzialmente instabile per condizioni geomorfologiche, strutturali e geotecniche sfavorevoli (Colletta)</p>	<p><i>Le condizioni geomorfologiche del versante sottostante l'abitato richiedono interventi di mitigazione del rischio idrogeologico che dovranno essere definiti con specifiche indagini geologiche e geotecniche (studi geologici di dettaglio).</i></p> <p><i>I progetti di ristrutturazione e/o ampliamento degli edifici esistenti e quelli di nuova costruzione devono essere verificati con indagini geognostiche e geotecniche intese a definire :</i></p> <p><i><u>Coltre eluvio-colluviale</u> : spessore, caratteristiche geotecniche e condizioni di appoggio sul substrato;</i></p> <p><i><u>Substrato</u> : litologia, caratteristiche strutturali e geomeccaniche , portanza, stabilità.</i></p> <p><i><u>Dinamica</u> dell' eventuale falda acquifera</i></p>

3.a6 seguito		<i>Elementi morfologici, stratigrafici e geostrutturali influenti sulla risposta sismica locale; classificazione del sottosuolo di fondazione</i> <i>Stabilità del complesso terreno/fondazione, con riferimento alla geometria e alla struttura del pendio</i> <i>Criteri per la fondazione delle nuove opere ed il consolidamento delle strutture esistenti; prescrizioni per le eventuali opere di protezione ambientale</i>
3.b	Aree non edificate o con rari insediamenti isolati, a destinazione prevalentemente agricola e forestale	
3.b1	Settori di versante stabili, adiacenti a frane in diverso stato di evoluzione o compresi in aree con dissesto idrogeologico localizzato.	<i>In queste aree sono ammessi gli interventi di manutenzione e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione.</i> <i>In relazione all' attività agricola ivi presente , si ritiene possibile, qualora le condizioni di pericolosità dell' area lo consentano tecnicamente, la realizzazione di nuove costruzioni riguardanti l'attività agricola (strutture produttive e residenze rurali).</i>
3.b2	Aree di versante in condizione di potenziale instabilità per fattori litologico-strutturali e geotecnici sfavorevoli (settore Nord-occidentale del territorio comunale, bacini Rio Cimarola e Cecima - in parte)	<i>La fattibilità di tali interventi è condizionata alla verifica di compatibilità geomorfologica e geotecnica mediante studi e indagini geologiche-geotecniche mirati alla definizione della pericolosità locale e alle prescrizioni per gli interventi sia edificatori che di mitigazione necessari, in ottemperanza a quanto previsto dalle NTC 2008</i>
3.b3	Fasce di raccordo ripiani alluvionali-morfologici/pendii (inclinazione < 15°) sviluppate al margine di abitati ed infrastrutture, potenzialmente sottoposte a un moderato pericolo idrogeologico e idraulico per le caratteristiche morfologiche e strutturali dei versanti soprastanti (Case Cucchi - Cà Zanrè ; Costiola ; Cecima nord-ovest ; Serra del Monte Est)	<i>La progettazione degli interventi edificatori dovrà essere verificata ed accertata con indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche di dettaglio, finalizzate alla caratterizzazione dei terreni di fondazione (copertura e substrato) in termini di portanza e stabilità e alla verifica delle condizioni geomorfologiche geomeccaniche--idrogeologiche - idrauliche del versante soprastante.</i> <i>I risultati dell' indagine si espliciteranno con le prescrizioni geologico-tecniche relative ai criteri di fondazione e alle eventuali opere di sistemazione ambientale / mitigazione del rischio nell' ambito dell' area di intervento e al suo perimetro urbanistico.</i>
3.b4 segue	Fasce di esondazione e dissesto morfologico di carattere torrentizio lungo l' asta del T. Staffora, caratterizzate da fenomeni con pericolosità media o moderata, definite per portate di piena al colmo con $Tr \geq 200$ anni : aree alluvionabili da acqua a bassa energia ed altezza, assimilabili alle aree Em del P.A.I.	<i>Si applicano gli obiettivi, i divieti e i limiti d'uso di cui all' art.9, comma 6bis delle Norme di Attuazione del P.A.I approvate con D.P.C.M. 24.05.2001 e s..m.i.</i>

3.b4 seguito		<i>Gli interventi consentiti devono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell' area, l' assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.</i>
3.b5	Aree di riporto con caratteristiche geotecniche eterogenee : discarica ex-cava, rilevati stradali ed ex-ferrovia sul ripiano di Case Cucchi e a Costiola.	<i>L' utilizzo ai fini edificatori è subordinato alla verifica geotecnica e idrogeologica dei terreni di riporto /copertura e di quelli di appoggio (depositi alluvionali / substrato) con indagini geognostiche e geotecniche idonee a caratterizzare l' insieme dal punto di vista della resistenza meccanica, della portanza, della stabilità, della risposta sismica locale e a verificare la dinamica dell'eventuale falda acquifera.</i>
3.b6	Scarpata morfologica di raccordo dei terrazzi alluvionali e/o dei ripiani in genere, con inclinazione $\geq 35^\circ$, stabile	<i>I risultati dell' indagine si espliciteranno con le prescrizioni geologico-tecniche per le fondazione e le eventuali opere di sistemazione ambientale nell' ambito dell' area di intervento.</i>
3.b7	Aree di fondovalle a margine della fascia fluviale (3b4) del T. Staffora, sottoposte a risalita della falda acquifera ed in parte a fenomeni di esondazione a bassa energia ed altezza in connessione ad eventi di piena torrentizia con $Tr \geq 200$ anni, non meglio cartografabili alla scala di indagine : sponda destra T. Staffora, Mulino dei Torti – parte bassa	<i>In queste aree sono ammessi esclusivamente interventi di conservazione-ristrutturazione dei fabbricati esistenti, previa verifica geologica e geotecnica dei terreni di fondazione, in termini di portanza e di stabilità anche nelle condizioni idrauliche più critiche. Le stesse verifiche dovranno valutare la necessità di eventuali interventi di mitigazione locale del rischio idraulico</i>
3c / 3d	Aree con vincoli diversi	
3.c1 non cartografato	Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile, con estensione di almeno 200 m di raggio : sorgenti della placca arenacea di M. Vallassa ; pozzi trivellati in sinistra del T. Staffora, sul ripiano di C.na Allegrina e a Costiola (vincolo indotto da pozzo in Comune di Godiasco)	<i>Si applicano i vincoli e le limitazioni previsti dal D.Lgs.n.258 del 18.08.2000 - art. 5 (ex art. 21 D.Lgs n.152/1999) - "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano" e dal D.Lgs. n. 152/2006, art.94, nonché le Disposizioni di cui alla l.r. n. 26/2003, art. 42</i>
3.c2	Zona di protezione idrogeologica : area di ricarica della falda acquifera impostata nella placca arenacea del M. Vallassa (testata bacino imbrifero T. Semola) e nei depositi alluvionali di fondovalle, definibili geomorfologicamente stabili, ma con vulnerabilità idrogeologica medio-alta	<i>L' attuazione degli interventi e delle attività elencate all' art.5 della sopra citata normativa (edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie e in genere infrastrutture di servizio) è subordinata all' effettuazione di un' indagine idrogeologica di dettaglio che porti alla ripermutazione di tali aree secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da d.g.r. n.6/1537 del 27.06.1996) o che comunque accerti la compatibilità dell' intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi medesimi. In relazione alla vulnerabilità idrogeologica dell' area i sistemi di raccolta e trattamento delle acque reflue dovranno rispondere alle prescrizioni e limitazioni vigenti.</i>

3d1 non cartografato	Area di interesse paleontologico non vincolata (zona a Sud-est di C.na Monte)	<i>Nelle aree di interesse archeologico e paleontologico, "in corso di accertamento", l' esecuzione di ogni intervento edificatorio, di verificata compatibilità idrogeologica, idraulica e geotecnica, è soggetto a controllo da parte dell'Amministrazione Comunale, alla quale il titolare della concessione dovrà comunicare l' eventuale ritrovamento di reperti archeologici / paleontologici, affinché la stessa possa informare tempestivamente le competenti Soprintendenze della Lombardia e segnalare l' eventuale violazione all'obbligo di cui sopra.</i>
3d2 non cartografato	Area a rischio archeologico per i ritrovamenti avvenuti in parte di essa e possibili nelle restanti porzioni (in sinistra del Rio Scoconazzo)	<i>Le indagini, le verifiche e gli studi di carattere geologico, idrogeologico, geotecnico e sismico richieste per le suddette aree sono quelli descritti per le sottoclassi 3b1-2c (area 3d1) e 3c2 (area 3d1)</i>

4 Colore rosso o viola (campo pieno o retini)	FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI Aree nelle quali l' elevata pericolosità per dissesti idrogeologici e idraulici in atto, la vulnerabilità idrogeologica ed i vincoli connessi alla presenza di beni geologici-archeologici escludono l'edificazione e richiedono viceversa la previsione di interventi di mitigazione del rischio, a tutela del patrimonio esistente (nuclei abitati; edifici e strutture produttive sparsi; infrastrutture viarie, servizi a rete, opere di captazione idropotabile)	
4a	Fascia dell' alveo attivo e fascia di deflusso delle piene per portate al colmo con Tr \leq 200 anni, assimilabili alle aree Ee e Eb indifferenziate, coinvolgibili da fenomeni con pericolosità da elevata a molto elevata (art. 9 delle N.d.A. del P.A.I.)	<i>Si applicano gli obiettivi, i divieti e i limiti d'uso di cui all'art.9, commi 5 e 6 delle Norme di Attuazione del P.A.I approvate con D.P.C.M. 24.05.2001. In difetto di ulteriore definizione delle singole aree Ee e Em si applicano le norme più restrittive dell' art. 9, comma 5 delle NdA PAI.</i>
4b	Aree di versante prevalentemente instabili per frane di scivolamento, scivolamento-colata e fenomeni di erosione accelerata (calanchi) allo stato attivo (Fa), quiescente (Fq) o stabilizzato(Fs) quest' ultimo non verificato con indagini geologiche e geotecniche specifiche	<i>In generale le attività consentite e le limitazioni d'uso in queste aree sono quelle elencate all'art.9 - commi 2-3-4 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I approvate con D.P.C.M. 24.05.2001</i> <i>Le attività agricole e silvo-pastorali non dovranno aggravare ulteriormente lo stato di dissesto in atto e al tempo stesso non danneggiare le opere e i manufatti realizzati con interventi Pubblici per la mitigazione del rischio (drenaggi, strutture di difesa-sostegno, opere idrauliche)</i>
4c	Aree di versante prevalentemente instabili per fenomeni di disgregazione-crollo di masse rocciose : incisioni e fronti nella placca arenacea del M. Vallassa; vecchi fronti di cava di Case Cucchi-Cà Zanrè, scarpate e pendii acclivi con inclinazione > 35° modellati nella formazione delle Marne di M. Lumello.	

4d	Versanti molto acclivi in rocce relativamente competenti, con inclinazione $\geq 35^\circ$, complessivamente stabili, ma con fenomeni di erosione concentrata e/o disgregazione superficiale (versanti Rio Cimarola e Cecima, M. Monsumà)	<i>In queste aree sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione idraulico-forestale finalizzati al miglioramento della sicurezza delle aree sottostanti urbanizzate o con previsioni di urbanizzazione</i>
4e	Area di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile, con estensione di almeno 10 m di raggio : sorgenti Predamoglia, Fontanazza e Burrone nella placca di M. Vallassa ; pozzi trivellati in sinistra del T. Staffora (Mulino dei Torti, Scoconazzo) e sul ripiano di C.na Allegrina	<i>In queste aree, sono esclusivamente consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'opera di captazione (sorgente, pozzo) e dei dispositivi di protezione idraulica, di delimitazione e di servizio</i>
4f	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua minori e principali, definita su base geomorfologica-idraulica e/o vincolistica, con larghezza di 10 m dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell' argine di contenimento dell' alveo, ridotta a 3 m in corrispondenza di edifici continui (Serra del Monte e Cà Zanrè)	<p><i>Nella fascia di pertinenza idraulica dei corsi d'acqua minori, definiti con i criteri della d.g.r. n.9/2762 del 22.12.2011 con normativa correlata (all. B – Criteri per l' esercizio dell' attività di polizia idraulica di competenza comunale), sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria dell'alveo, ivi comprese le opere di difesa idraulica (rifer. art.96, lettera f) del R.D. n. 523/1904) con divieto assoluto di piantagioni e movimento di terreno ad una distanza inferiore a 4 m e divieto assoluto di edificazione e scavi a distanza inferiore a 10 m.</i></p> <p><i>I tratti di corso d'acqua con fascia di rispetto definita in deroga all' art.96, lett. F) del R.D. n. 523/1904 (Fosso Zanrè e Rio Serra) sottostanno alle medesime prescrizioni.</i></p> <p><i>I progetti per l' attraversamento con condotti a rete e con manufatti stradali dovranno essere verificati in termini di compatibilità idraulica, fermo restando le prescrizioni di carattere geologico-geotecnico di cui alle NTC 2008 e al D.M.LL.PP. 12.12.1985 (condotte)</i></p> <p><i>Per gli edifici e manufatti esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto sopra definite, in mancanza di normativa specifica, si assumono le limitazioni d'uso di cui all' art. 9, comma 6 delle N.d.A. del PAI con le seguenti attività consentite :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;</i> <i>- interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumento di superficie e di volume (fatte salvo le esigenze di adeguamento igienico-funzionale), senza cambiamenti di destinazione d' uso che comportino aumento del carico insediativo;</i> <i>- le opere di difesa e di sistemazione idraulica;</i> <i>- interventi di adeguamento sismico-strutturale.</i>

<p>4g</p> <p>non cartografato</p>	<p>Area a vincolo archeologico (Guardamonte) - D.M. 13.03.1995 - in un contesto geologico di accertato interesse paleontologico.</p>	<p><i>Nelle aree di interesse archeologico vincolate sono consentiti i soli interventi finalizzati alla tutela e alla valorizzazione del patrimonio archeologico e naturale.</i></p> <p><i>Le operazioni agricole dovranno essere mantenute superficiali (arature e lavorazioni fino alla profondità massima di 0,50 m)</i></p> <p><i>Gli interventi di nuova costruzione (edifici e infrastrutture) o sulle opere esistenti devono essere verificati con le indagini e gli studi previsti per le aree della sottoclasse (3c2)</i></p>
--	---	--

Art. 114. Allegato 1 - PRESCRIZIONI INTEGRATIVE NELLE ZONE DI PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE

In aggiunta alle norme generali di Tabella 1 si riportano le prescrizioni specifiche per gli scenari di pericolosità sismica individuati nel territorio comunale. Tali prescrizioni si riferiscono in particolare alle aree degli edifici strategici e rilevanti.

In tutti i casi occorre definire a quale delle categorie di sottosuolo individuate dalle NTC 2008 appartenga il sito specifico di progetto, verificando le caratteristiche stratigrafiche e geotecniche sia della coltre di alterazione o colluviale, sia del substrato di appoggio.

Zone Z1a – Z1b – Z1c

Aree di frana attiva, quiescente e stabilizzata; aree suscettibili di dissesto idrogeologico

In queste aree gli interventi ammessi dalle normative di Tabella 1 devono essere verificati anche dal punto di vista sismico, in funzione dei fattori geometrici, stratigrafici e geotecnici, con l'ausilio di analisi di stabilità che prendano in conto l'azione dinamica e che coinvolgono l'intera area sottoposta al dissesto in atto o potenziale.

Sono richieste al riguardo adeguate indagini di tipo geotecnico e sismico per la corretta definizione del modello del sottosuolo coinvolto (rifer. NTC 2008 e Circolare esplicativa n. 617/2009)

Z2

Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti

A queste aree interessate in genere da riporti antichi e recenti (rilevati stradali e ferroviari, colmate, discariche di cava) possono essere applicate le valutazioni e prescrizioni riportate per le zone (Z4a – Z4b)

Zone Z3a-Z3b

Zone di ciglio e di cresta di scarpata

Gli interventi in queste aree di dorsale (culminazioni e dossi intermedi) devono essere verificati in rapporto agli effetti indotti dal fattore topografico e stratigrafico sulla stabilità sismica delle costruzioni in progetto.

Le analisi dovranno essere supportate da un rilievo topografico esteso a tutta l'area di possibile influenza (in mancanza di restituzioni aerofotogrammetriche alla scala di dettaglio) e da indagini geotecniche-sismiche per la ricostruzione del modello geologico del sottosuolo (in particolare morfologia del substrato, spessore del terreno di copertura e categoria del sottosuolo)

Z4a – Z4b

Zona di fondovalle alluvionale; zona con copertura eluvio-colluviale a matrice argillosa.

Nelle aree alluvionali di fondovalle e nelle fasce pedemontane con coltre detritica a matrice fine la stratigrafia, la composizione e il grado di consolidazione/addensamento dei depositi alluvionali limoso-argillosi o granulari devono essere verificate con prospezioni dirette (scavi, sondaggi a carotaggio continuo), indirette (prove penetrometriche e sismica a rifrazione), con misure di Vs e con prove di laboratorio, allo scopo di valutare gli eventuali effetti dell'azione sismica sulla stabilità dei depositi (fenomeni di ricompattazione o di liquefazione)

Il comportamento dei terreni sotto carico (in particolare portanza e cedimenti) deve essere verificato con analisi geotecniche basate sui risultati delle prove in sito e in laboratorio.

Z5

Zone di contatto tettonico (faglia) o stratigrafico tra litotipi a comportamento geomeccanico differenziato (fascia sull'allineamento Cecima capoluogo – San Bartolomeo e al piede del rilievo arenaceo di Serra del Monte)

La pericolosità sismica locale in tali settori deve essere valutata con specifiche indagini geofisiche e geotecniche (rifer. NTC 2008 – Circolare esplicativa n.617/2009) finalizzate alla caratterizzazione della discontinuità strutturale /tettonica e alla sua fascia di influenza rispetto al sito di costruzione.

Più in generale, tenuto conto delle incertezze sull' esatta posizione ed ampiezza delle suddette zone di contatto, è opportuno considerare per ogni applicazione (nuove costruzioni o interventi sull' edificato esistente) negli abitati del Capoluogo e di Serra del Monte, più direttamente coinvolti, gli effetti di sito per campo vicino (faglia/contatto litostratigrafico) e per amplificazione sia stratigrafica che morfologica/topografica ed ancora gli eventuali effetti indotti (instabilità del pendio/versante naturale soprastante).

Art. 115. Tabella 2 - ELENCO DEI CORSI D'ACQUA CLASSIFICATI NEL RETICOLO IDRICO MINORE

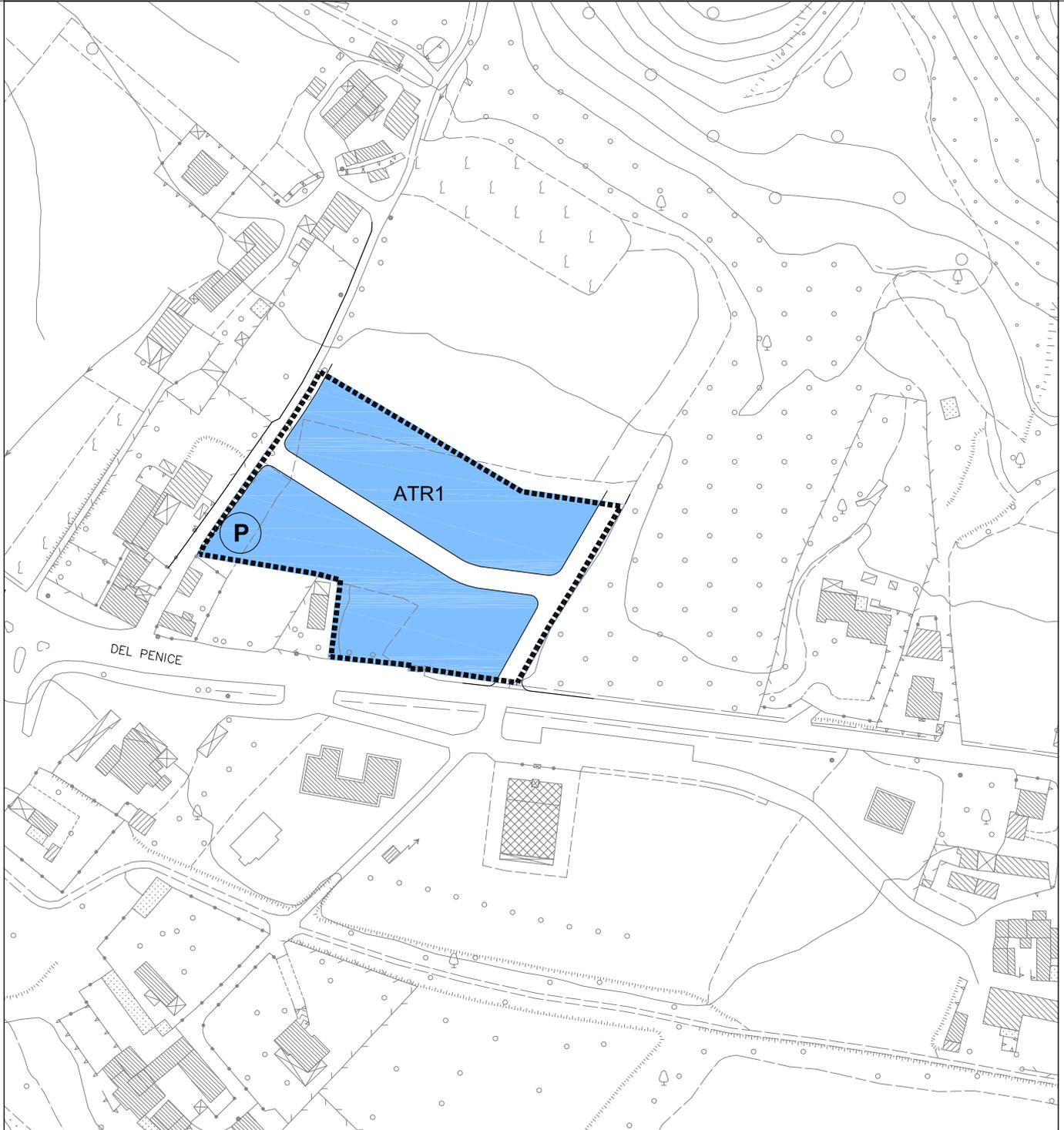
"Nome"	"Sigla"	"Lunghezza" [m]	"Classe"	"stato"	"Fascia rispetto" [m]
Rio San Vito	PV026-01	1459	minore	aperto	10
Rio San Vito dx	PV026-01dx	275	minore	aperto	10
Fosso Zanrè	PV026-02	9	minore	tombinato	3
Fosso Zanrè	PV026-02	23	minore	tombinato	3
Fosso Zanrè	PV026-02	18	minore	tombinato	3
Fosso Zanrè	PV026-02	31	minore	aperto	3
Fosso Zanrè	PV026-02	80	minore	aperto	3
Fosso Zanrè	PV026-02	56	minore	aperto	3
Fosso Zanrè	PV026-02	71	minore	aperto	3
Fosso Zanrè	PV026-02	42	minore	aperto	3
Fosso Zanrè	PV026-02	80	minore	aperto	3
Fosso Zanrè	PV026-02	56	minore	aperto	3
Fosso Zanrè	PV026-02	9	minore	tombinato	3
Fosso Zanrè	PV026-02	39	minore	aperto	3
Fosso Zanrè	PV026-02	45	minore	canalizzato	3
Rio Scoconazzo	PV026-03	828	minore	aperto	10
T. Semola	PV026-04	---	minore	aperto	10
Rio Predamoglia	PV026-04a	650	minore	aperto	10
Rio Arsazza	PV026-04b	988	minore	aperto	10
Rio di Cecima	PV026-05	2481	minore	aperto	10
Rio Arbarolo	PV026-06	1367	minore	aperto	10
Rio Serra	PV026-07a	292	minore	aperto	10
Rio Serra	PV026-07	98	minore	aperto	10
Rio Serra	PV026-07	55	minore	tombinato	3
Rio Serra	PV026-07	1450	minore	aperto	10
Rio Serra	PV026-07	314	minore	canalizzato	10
Rio Serra	PV026-07	49	minore	canalizzato	3
Rio Cimarola	PV026-08	1578	minore	aperto	10

N.B.

La fascia di rispetto di 3 o 10 m è misurata dal ciglio di sponda incisa o dal piede esterno dell' argine se esistente. La rappresentazione grafica è indicativa e dovrà essere verificata sul posto, caso per caso, con i suddetti criteri.

ALLEGATO A – SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE N. 1



LEGENDA:

-  LIMITE AMBITO DI TRASFORMAZIONE
-  VIABILITA' INTERNA AL COMPARTO DA RECEPIRE
-  PARCHEGGI

scala 1: 2000

DATI TERRITORIALI:

SUP. TERRITORIALE D'AMBITO	ATR 1	8295 m ²
----------------------------	-------	---------------------

SCHEDA:

ATR1

AMBITO DI TRASFORMAZIONE		ATR – 1
Tipologia strumento attuativo		PL
Ubicazione		SS. 461
Soggetto attuatore		Privato
Destinazione prevalente		Residenziale
Superficie territoriale – St (1)	Mq.	8.295
Indice di densita' territoriale - IT	Mc/mq	0,6
Edificabilità prevista - V	Mc.	4.977,0
Altezza massima - H. max.	Mt.	6,00
Indice di permeabilità' - Ip		40%
Densita' arborea – A	N.	1 albero di alto fudo ogni 100 mq. di Sf
Impostazione tipo-morfologica		-edifici uni e bifamiliari edificato aperto
Possibile incremento della capacita' edificatoria: - Art. 11 comma 5 LR 12/05, connesso a: - standard qualitativi (qualita' architettonica, efficienza energetica, utilizzo di energia da fonte rinnovabile)	Max.	10%
Dotazioni infrastrutturali e/o aree per servizi da individuare nel PUA - viabilità' pubblica come da scheda d'ambito		
Altri indirizzi da recepire nel PUA - Il PUA dovrà verificare la capacità di collettamento e di depurazione dei reflui previsti indicando, in caso di inadeguatezza, le soluzioni da attuare a carico dei lottizzanti e le previsioni già in atto; - Gli insediamenti dovranno essere dotati di idonei sistemi di raccolta delle acque meteoriche (coperture, piazzali e altre superfici impermeabili), da riutilizzare per il mantenimento del verde e/o per altri usi compatibili; - Considerata la sensibilità ecopaesistica dell'area, gli interventi dovranno perseguire la massima compatibilizzazione con il contesto interessato, adottando soluzioni tipologiche, materiali e cromatismi coerenti con il paesaggio circostante, e mitigando correttamente eventuali impatti visivi; - Dovranno essere adottati gli ulteriori accorgimenti di compatibilizzazione ambientale proposti nel Rapporto Ambientale e nella Dichiarazione di sintesi allegata al PGT; - Dovrà essere concordata l'individuazione di un unico accesso alla SP461, che tenga conto anche degli accessi e strade esistenti e previste, le cui caratteristiche, il posizionamento e gli aspetti costruttivi dovranno essere definiti con il preposto ufficio provinciale; - Prescrizioni geologiche come da studio allegato al DdP con particolare riferimento ai seguenti aspetti: a) classe di fattibilità' 3a1 – aree di conoide pedemontano non attivo, in parte sottoposta a moderato pericolo di esondazione con acque a ridotta energia ed altezza - e classe 2c – ripiani alluvionali di fondovalle stabili per posizione e non vulnerabili dal punto di vista idrogeologico-idraulico b) zona sismica – cl. 3		

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TURISTICO-RICETTIVO N. 1



LEGENDA:

-  LIMITE AMBITO DI TRASFORMAZIONE
-  MITIGAZIONE LINEARE

scala 1: 2000

DATI TERRITORIALI:

SUP. TERRITORIALE D'AMBITO	ATT 1	3300 m ²
----------------------------	-------	---------------------

SCHEDA:

ATT1

AMBITO DI TRASFORMAZIONE		ATT – 1
Tipologia strumento attuativo		PL
Ubicazione		Cà del Monte
Soggetto attuatore		Privato
Destinazione prevalente		Turistico-ricettivo
Superficie territoriale - St	Mq.	3.300
Indice di edificazione territoriale - UT	Mc/mq	0,40
Edificabilità prevista - V	Mc.	1.320,0
Altezza massima - H. max.	Mt.	6,50
Indice di permeabilità - Ip		50%
Densità arborea – A (1)	N.	1 albero di alto fusto ogni 80 mq. di Sf
Impostazione tipo/morfologica		
Possibile Incremento della potenzialità edificatoria (1) - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 connessa a: standard qualitativi (qualità architettonica, efficienza energetica, utilizzo di energia da fonte rinnovabile)		5%
Dotazioni infrastrutturali e/o aree per servizi da individuare nel PUA - ---		
Altri indirizzi da recepire nel PUA - compatibilità dell'intervento con gli obiettivi e con le prescrizioni di cui all'ART. 34 commi 11 e 19 del vigente PTCP; - Interventi di mitigazione come individuati graficamente nelle schede d'ambito, e secondo la tipologia prevista; - Nell'edificazione dovranno essere adottate tipologie, materiali e tecniche costruttive tipiche della tradizione locale, in modo da conseguire un corretto inserimento nel contesto di riferimento; - Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente piantumate, con specie autoctone, in ragione di un albero ogni 4 posti auto; - L'intervento dovrà essere dotato di idonei sistemi di raccolta delle acque meteoriche (coperture, piazzali e altre superfici impermeabili), da riutilizzare per il mantenimento del verde e/o per altri usi compatibili. - Il PUA dovrà verificare la capacità di collettamento e di depurazione dei reflui previsti indicando, in caso di inadeguatezza, le soluzioni da attuare a carico dei lottizzanti e le previsioni già in atto; - Dovranno essere adottati gli ulteriori accorgimenti di compatibilizzazione ambientale proposti nel Rapporto Ambientale e nella Dichiarazione di sintesi allegata al PGT; - L'edificazione dell'ambito dovrà attestarsi verso le costruzioni già esistenti e dovrà esprimere soluzioni formali congruenti alle caratteristiche compositive ed architettoniche del contesto di riferimento. Particolare attenzione dovrà essere posta al materiale di rivestimento, valutandone attentamente le proposte in quanto fattore determinante per la compatibilità, al fine di limitare la percezione dell'involucro. La realizzazione dell'area a parcheggio deve conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale con progetti organici, privilegiando l'uso di materiale inerte naturale di cava; - Prescrizioni geologiche come da studio allegato al DdP con particolare riferimento ai seguenti aspetti: c) classe di fattibilità 3c2 – zona di protezione idrogeologica (riserva e ricarica) – arenarie di Bismantova (placca arenacea M. Vallassa-Penola) d) zona sismica – cl. 3		
(1) in aggiunta a quelli eventualmente previsti per le mitigazioni e/o compensazioni ambientali		