



COMUNE DI  
**VAL DI NIZZA**  
 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. Marco Degliantoni (geologia)

LabAnalysis s.p.a. (acustica)

Dott. Anzini Mauro (commercio)

#### COLLABORATORI

Dott. Ing. Gianluca Damo

Dott. Arch. Alessia Ferraresi

Dott. Ing. Roberta Anna Ferrari

Dott. in Arch. Daniela Mallini

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Sindaco  
 FRANCO CAMPETTI

Il progettista  
 Dott. Arch. LUIGI BARIANI

Il Responsabile Unico del Procedimento  
 Geom. MASSIMO CAMPETTI

P.G.T.

DATA

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

ELABORATO

DICEMBRE  
**2011**

**6**

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

<b>PARTE I .....</b>	<b>5</b>
<b>NORME GENERALI .....</b>	<b>5</b>
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. PIANI ATTUATIVI VIGENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL PGT .....	8
ART. 10. INDICI E PARAMETRI .....	8
ART. 11. VERIFICA DEGLI INDICI URBANISTICI .....	11
ART. 12. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI .....	12
ART. 13. DISTANZE DA RISPETTARE NELL'EDIFICAZIONE.....	13
ART. 14. ARRETRAMENTI E/O ALLINEAMENTI.....	15
ART. 15. CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO .....	15
ART. 16. DESTINAZIONI D'USO ASSIMILABILI.....	16
ART. 17. MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO.....	16
ART. 18. DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PRIVATI.....	17
ART. 19. DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE/DI INTERESSE PUBBLICO .....	17
ART. 20. OPERE DI URBANIZZAZIONE – PRESUPPOSTO PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI ALL'EDIFICAZIONE.....	17
ART. 21. STRUMENTI ATTUATIVI.....	18
ART. 22. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI - PUA.....	18
ART. 23. PROCEDIMENTI SPECIALI.....	19
ART. 24. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	20
ART. 25. PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO - PCC.....	20
ART. 26. COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA .....	20
ART. 27. UTILIZZO DEI DIRITTI EDIFICATORI DERIVANTI DAI MECCANISMI DI COMPENSAZIONE E DI INCENTIVAZIONE.....	21
<b>PARTE II .....</b>	<b>23</b>
<b>IL DOCUMENTO DI PIANO.....</b>	<b>23</b>
ART. 28. NATURA, EFFICACIA E VALIDITÀ TEMPORALE.....	23
ART. 29. CONTENUTI E FINALITÀ .....	23
ART. 30. VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL DDP E MONITORAGGIO DELLA SUA ATTUAZIONE .....	23
ART. 31. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....	23
ART. 32. INTERVENTI AMMESSI .....	24
ART. 33. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE/NON AMMESSE.....	24
ART. 34. STRUMENTI ATTUATIVI DEL DDP .....	25
ART. 35. PIANI DI COORDINAMENTO .....	25
ART. 36. RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI.....	25
<b>PARTE III.....</b>	<b>26</b>
<b>IL PIANO DEI SERVIZI.....</b>	<b>26</b>
<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>26</b>
ART. 37. NATURA EFFICACIA E VALIDITÀ TEMPORALE DEL PDS.....	26
ART. 38. CONTENUTI E FINALITÀ .....	26
ART. 39. ATTUAZIONE DEL PDS .....	26
ART. 40. 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.....	27
ART. 41. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI PREVISTI NEL TERRITORIO .....	27
ART. 42. DOTAZIONI MINIME PREVISTE DAL PDS.....	28
ART. 42.1 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. ....	28
ART. 42.2 DOTAZIONI MINIME DA PREVEDERE IN RELAZIONE AI NUOVI INTERVENTI CONSENTITI ALL'INTERNO DEL TESSUTO CONSOLIDATO .....	29
ART. 42.3 DOTAZIONI MINIME DA PREVEDERE IN RELAZIONE AI NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA PARTE V DELLE PRESENTI NTA .....	29
ART. 42.4 VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE, CONSEGUENTE A MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO.....	30
ART. 42.5 MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI.....	30
<b>TITOLO II.....</b>	<b>31</b>
<b>DISCIPLINA DELLE DIVERSE TIPOLOGIE DI SERVIZI .....</b>	<b>31</b>
<b>CAPO I .....</b>	<b>31</b>
<b>AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.....</b>	<b>31</b>
ART. 43. ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE - AC .....	31
ART. 43.1 DISPOSIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI DI CULTO E DI ATTREZZATURE DESTINATE A SERVIZI RELIGIOSI SUB-AMBITO AC2 .....	31

ART. 44. VERDE E ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO - AS .....	32
ART. 45. ATTREZZATURE TECNOLOGICHE - AT .....	32
ART. 46. ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO - AP .....	32
ART. 46.1 ATTREZZATURE POLIFUNZIONALI RICREATIVE – AP1 .....	32
<b>CAPO II .....</b>	<b>32</b>
<b>AREE E ATTREZZATURE PER LA MOBILITA' .....</b>	<b>32</b>
ART. 47. PARCHEGGI A RASO – M1 .....	33
<b>CAPO III .....</b>	<b>33</b>
<b>LA RETE ECOLOGICA COMUNALE .....</b>	<b>33</b>
ART. 48. AMBITI DI INTERVENTO PER LA RETE ECOLOGICA COMUNALE .....	33
<b>TITOLO III.....</b>	<b>33</b>
<b>NORME FINALI E TRANSITORIE .....</b>	<b>33</b>
ART. 49. IL PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO (PUGSS).....	33
ART. 50. COORDINAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI CON IL PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE .....	33
ART. 51. REGIME TRANSITORIO DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO .....	33
<b>PARTE IV .....</b>	<b>34</b>
<b>IL PIANO DELLE REGOLE .....</b>	<b>34</b>
<b>TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>34</b>
ART. 52. NATURA, EFFICACIA E VALIDITÀ TEMPORALE.....	34
ART. 53. CONTENUTI.....	34
<b>TITOLO II: CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI.....</b>	<b>34</b>
ART. 54. ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE .....	34
<b>CAPO I – PREVISIONI DI LIVELLO SOVRAORDINATO.....</b>	<b>35</b>
ART. 55. PREVISIONI P.A.I.....	35
ART. 56. AREE DI ELEVATO CONTENUTO NATURALISTICO – ART. 34 – NTA - PTCP.....	35
ART. 56.1 AREE DI COMPLETAMENTO INTERNE AL PERIMETRO DELLE AREE DI ELEVATO CONTENUTO NATURALISTICO .....	35
<b>CAPO II – IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE .....</b>	<b>35</b>
ART. 57. AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ VEICOLARE E CICLOPEDONALE.....	35
ART. 57.1 DISCIPLINA DELLE INTERSEZIONI E DEGLI ACCESSI.....	36
ART. 57.2 LIMITE ZONE DI RISPETTO STRADALE .....	36
ART. 58. NORME PARTICOLARI CONCERNENTI LE LINEE ELETTRICHE E RELATIVI ACCESSORI.....	37
ART. 59. ELETTRODOTTI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO .....	37
ART. 60. OLEODOTTI, GASDOTTI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO .....	37
<b>CAPO III – IL SISTEMA INSEDIATIVO .....</b>	<b>37</b>
ART. 61. ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO .....	37
ART. 62. NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE .....	38
ART. 62.1 NORME GENERALI.....	38
ART. 62.2 PRESCRIZIONI TIPO-MORFOLOGICHE SPECIFICHE .....	39
ART. 62.3 PARCHI E GIARDINI DI PROPRIETÀ PRIVATA .....	40
ART. 62.4 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE: VERDE PUBBLICO, PARCHEGGI.....	40
ART. 62.5 MODALITÀ DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE .....	40
ART. 62.6 IMMOBILI SOGGETTI A SPECIFICA TUTELA.....	41
ART. 62.7 MANUFATTI/ELEMENTI DA CONSERVARE/VALORIZZARE .....	41
ART. 63. TESSUTO EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE E/O PRIVO DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE .....	41
ART. 63.1 MODALITÀ ATTUATIVE.....	41
ART. 64. AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI - NORME GENERALI .....	41
ART. 64.1 DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE .....	41
ART. 65. AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITÀ EDILIZIA – TR1.....	42
ART. 66. AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITÀ EDILIZIA – TR2.....	42
ART. 67. AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ EDILIZIA – TR3 .....	43
ART. 68. AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A DENSITÀ EDILIZIA MOLTO BASSA – TR4 .....	43
ART. 69. AMBITI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI .....	43
ART. 69.1 DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE .....	43
ART. 70. ATTIVITÀ AGRICOLE IN AMBITO EDIFICATO.....	44
ART. 71. AREE A VERDE PRIVATO – VP.....	45
<b>CAPO IV – AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA E/O ALLA.....</b>	<b>45</b>
<b>SALVAGUARDIA AMBIENTALE .....</b>	<b>45</b>
ART. 72. AREE AGRICOLE PRODUTTIVE DI INTERESSE PAESISTICO .....	45
ART. 73. AREE AGRICOLE DI PREVALENTE INTERESSE ECOLOGICO - AMBIENTALE.....	46
ART. 74. AREE AGRICOLE DI PARTICOLARE INTERESSE NATURALISTICO .....	47
ART. 75. AMBITO DI TUTELA E DI VALORIZZAZIONE DEI PRINCIPALI CORSI D'ACQUA.....	47
ART. 76. EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA .....	48
<b>CAPO V – AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>49</b>
ART. 77. AREE DI SALVAGUARDIA DELL'ABITATO .....	49
<b>CAPO VI - AREE SOGGETTE A LIMITAZIONI D'USO E DI TRASFORMAZIONE.....</b>	<b>49</b>
ART. 78. ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE.....	49
ART. 79. ZONE DI RISPETTO DELLE CAPTAZIONI D'ACQUA PER USO IDROPOTABILE .....	49

ART. 80. AREE INTERNE ALL'ABITATO CONSOLIDATO SOGGETTE A FORTI LIMITAZIONI DI NATURA GEOLOGICA E/O IDROGEOLOGICA.....	50
ART. 81. ULTERIORI LIMITAZIONI DI NATURA GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA .....	50
ART. 82. ZONE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO.....	50
<b>TITOLO III.....</b>	<b>50</b>
<b>DISPOSIZIONI SPECIFICHE E DI SETTORE .....</b>	<b>50</b>
ART. 83. CAVE E TORBIERE.....	50
ART. 84. RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI (AMBITI AMMESSI ED ESCLUSIONI).....	50
ART. 85. DISTRIBUTORI DI CARBURANTE .....	51
ART. 86. CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA (ART. 98BIS L.12/05).....	52
<b>PARTE V .....</b>	<b>53</b>
<b>NORME PER IL SETTORE COMMERCIALE .....</b>	<b>53</b>
ART. 87. NORME GENERALI.....	53
ART. 88. DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI .....	53
ART. 89. DESTINAZIONI D'USO PARACOMMERCIALI .....	53
ART. 90. DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA.....	54
ART. 91. DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI.....	54
ART. 92. TIPI DI ATTIVITÀ COMMERCIALE AMMISSIBILI NELLE SINGOLE ZONE O AMBITI URBANISTICI.....	55
ART. 93. DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER IL COMMERCIO ALL'INGROSSO.....	56
ART. 94. ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO FUNZIONALI AI NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI .....	56
ART. 94.1 PARCHEGGI.....	56
ART. 94.2 REQUISITI ORGANIZZATIVI DEGLI SPAZI COMMERCIALI .....	57
ART. 95. INDICAZIONI RELATIVE ALLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE DA EVIDENZIARE NEGLI ATTI AUTORIZZATIVI .....	57
ART. 96. MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE .....	57
ART. 97. SITUAZIONI ESISTENTI IN DIFFORMITÀ DALLE NORME VIGENTI .....	57
<b>PARTE VI .....</b>	<b>58</b>
<b>DISCIPLINA PAESISTICA .....</b>	<b>58</b>
<b>TITOLO I.....</b>	<b>58</b>
<b>NORME GENERALI .....</b>	<b>58</b>
ART. 98. VALENZA PAESISTICA DEL PGT .....	58
ART. 99. EFFICACIA DELLE NORME E CAMPO DI APPLICAZIONE .....	58
ART. 100. AREE E IMMOBILI SOGGETTI A SPECIFICA TUTELA.....	58
<b>TITOLO II.....</b>	<b>59</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA.....</b>	<b>59</b>
ART. 101. CRITERI D'INTERVENTO PER LE AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA E/O DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE .....	59
ART. 102. NORME DI SALVAGUARDIA PER I SISTEMI DI RILEVANZA PAESISTICA .....	60
ART. 103. ALTRI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO.....	64
ART. 104. CRITERI DI INTERVENTO RELATIVI AL TESSUTO EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE E/O PRIVO DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE.....	64
ART. 105. CRITERI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE DI INFRASTRUTTURE E PER GLI INTERVENTI DI RISANAMENTO IDROGEOLOGICO .....	65
ART. 106. CRITERI GENERALI PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI .....	66
<b>TITOLO III.....</b>	<b>66</b>
<b>DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI.....</b>	<b>66</b>
ART. 107. NORME GENERALI.....	66
ART. 108. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN RELAZIONE ALLA SENSIBILITÀ PAESISTICA.....	67
<b>PARTE VII .....</b>	<b>68</b>
<b>COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA.....</b>	<b>68</b>
ART. 109. PREMESSA.....	68
ART. 110. CONTENUTI MINIMI E REQUISITI DELLA RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA .....	68
ART. 111. PRESCRIZIONI GENERALI PER LE CLASSI DI FATTIBILITÀ .....	69
ART. 111.1 CLASSE II FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI .....	70
ART. 111.2 CLASSE III FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI .....	70
ART. 111.3 AREE DI SALVAGUARDIA DI POZZI E SORGENTI.....	71
ART. 111.4 CLASSE IV FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI .....	71
ART. 111.5 PRESCRIZIONI GENERALI E METODOLOGIE COSTRUTTIVE .....	72
ART. 112. CLASSI DI FATTIBILITÀ- NORME GEOLOGICHE DI PIANO .....	72
ART. 113. NORME GENERALI SULL'USO DEL SUOLO .....	79
ART. 113.1 COSTRUZIONE DI NUOVI CIMITERI ED AMPLIAMENTO DI QUELLI ESISTENTI.....	79
ART. 113.2 RICERCA E SFRUTTAMENTO DI ACQUE SOTTERRANEE.....	79
ART. 113.3.4.3 SCARICHI IN CORSI D'ACQUA .....	79
ART. 113.4 AUTORIZZAZIONE PAESISTICA - AMBIENTALE.....	80
ART. 113.5 USO DEL SUOLO AI FINI AGRICOLI E FORESTALI - SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA DEL TERRITORIO .....	80

ART. 113.6 GEOSITI E RILEVANZE GEOMORFOLOGICHE .....	80
ART. 113.7 SCAVI .....	80
<b>ALLEGATO A – SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....</b>	<b>83</b>

## 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 - frazioni	scala	1:2.000
- 1.9b	Centri e/o nuclei di interesse storico-ambientale: individuazione del perimetro - frazioni	scala	1:2.000
- 1.10	Centri e/o nuclei di interesse storico-ambientale: analisi per unità urbanistica		
- 1.11	Aree ed attrezzature pubbliche e 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 insediativo: analisi delle infrastrutture	scala	1:10.000
- 1.15a	Reti Tecnologiche: rete elettrica e rete gas distribuzione	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 proposti dal PGT: inquadramento territoriale	scala	1:10.000
- 2.4a	Il sistema dei servizi proposti dal PGT: Casarasco, Monticelli, Monte, Montacuto, Rivarolo, Casa Schiavo, Casa Ponte.	scala	1:2.000
- 2.4b	Il sistema dei servizi proposti dal PGT: Poggio Ferrato, Oramala, Mossago, Molino Cassano Inferiore, Sant'Albano, Costa Croce.	scala	1:2.000

*Allegati:*

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

3 Piano delle Regole

- 3.1a	Quadro di riferimento normativo: Vincoli e prescrizioni di livello sovraordinato – Zona Nord	scala	1:5.000
- 3.1b	Quadro di riferimento normativo: Vincoli e prescrizioni di livello sovraordinato – Zona Sud	scala	1:5.000
- 3.2a	Quadro di riferimento normativo: Ambiti extraurbani - Zona Nord	scala	1:5.000
- 3.2b	Quadro di riferimento normativo: Ambiti extraurbani - Zona Sud	scala	1:5.000
- 3.3a	Quadro di riferimento normativo: Nizza Superiore, Nizza Inferiore, Casarasco, Monticelli, Monte.	scala	1:2.000
- 3.3b	Quadro di riferimento normativo: Armagni, Rivarolo, Casa Schiavo, Colombara.	scala	1:2.000
- 3.3c	Quadro di riferimento normativo: Casa Ponte, Fontanino, Paravello, Pratolungo.	scala	1:2.000
- 3.3d	Quadro di riferimento normativo: Molino Cassano Inferiore, C. Maiola, Costa Croce, Sant'Albano, Cassano Superiore, Oramala, Montacuto.	scala	1:2.000
- 3.3e	Quadro di riferimento normativo: Poggio Ferrato, Loc. Casella, Spessa, Pragaglia, Mossago.	scala	1:2.000
- 3.4a	Quadro di riferimento normativo: Nuclei di antica formazione: Nizza Superiore, Monticelli, Casarasco, Casa Ponte, Rivarolo, Armagni, Casa Schiavo, Monte, Poggio Ferrato, Paravello, La Costa	scala	1:1.000
- 3.4b	Quadro di riferimento normativo: Nuclei di antica formazione: Molino Cassano Inferiore, Cassano Superiore, Costa Croce, Sant'Albano, Oramala, Mossago	scala	1:1.000
- 3.5a	Quadro di riferimento normativo: Elementi e sistemi di interesse paesistico – ambientale – Zona Nord	scala	1:5.000
- 3.5b	Quadro di riferimento normativo: Elementi e sistemi di interesse paesistico – ambientale – Zona Sud	scala	1:5.000
- 3.6a	Quadro di riferimento normativo: Carta della sensibilità paesistica – Zona Nord	scala:	1:5.000
- 3.6b	Quadro di riferimento normativo: Carta della sensibilità paesistica – Zona Sud	scala:	1:5.000

*Allegati:*

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

4 - Componente geologica, idrogeologica e sismica

- 4.1	Carta di Sintesi	scala	1:10.000
- 4.2	Carta dei Vincoli	scala	1:10.000
- 4.3	Carta della Pericolosità sismica Locale	scala	1:10.000
- 4.4	Carta della Fattibilità	scala	1:10.000
- 4.4.1	Carta della Fattibilità: Sant'Albano - Molino Cassano	scala	1:2.000
- 4.4.2	Carta della Fattibilità: Nizza - Molino Nuovo - Rivarolo - Casa Schiavo - Monticelli - Casarasco	scala	1:2.000
- 4.4.3	Carta della Fattibilità: Casa Ponte - Pratolungo - Paravello	scala	1:2.000
- 4.4.4	Carta della Fattibilità: Poggio Ferrato	scala	1:2.000
- 4.4.5	Carta della Fattibilità: Oramala – Pragaglia - Spessa - Mossago	scala	1:2.000
- 4.4.6	Carta della Fattibilità: Montacuto	scala	1:2.000
- 4.5	Norme Geologiche di Attuazione		
- 4.6	Relazione Illustrativa		

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. 1 Piano di Zonizzazione Acustica | scala | 1:10.000 |
| - Tav. 2 Piano di Zonizzazione Acustica | scala | 1:5.000  |

**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.

Per i Piani attuativi definitivamente approvati alla data di adozione del PGT, ancorché in pendenza della stipula della relativa convenzione, valgono le disposizioni di cui al successivo Art. 9.

**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 altro 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. 76.

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. Piani attuativi vigenti alla data di adozione del PGT**

Negli elaborati grafici del PdR è identificato, con apposita simbologia, il piano urbanistico attuativo vigente, intendendosi in tal senso quello definitivamente approvato alla data di adozione del PGT, e la cui convenzione sia stipulata entro 120 gg. da tale data.

Per le aree incluse nel perimetro di detto piano, si applica il regime previsto dallo strumento attuativo approvato e dalla relativa convenzione fino alla scadenza dei termini di validità ivi previsti.

Una volta scaduti detti termini, le aree interessate sono soggette alla seguente disciplina d'ambito:

<b>PIANI ATTUATIVI IN ATTO</b>	
<b>RIFERIMENTO</b>	<b>AMBITO DI DESTINAZIONE</b>
PUAV 1	Nucleri di antica formazione - Modalità d'intervento: Ristrutturazione edilizia

Restano comunque ferme le obbligazioni previste e non ancora adempiute, le relative garanzie ed i poteri sostitutivi previsti dalla convenzione stipulata.

Nel caso in cui non sia intervenuta la stipula della convenzione nei termini di cui al comma 1, l'utilizzo edificatorio delle aree interessate sarà subordinato all'approvazione di un nuovo Piano attuativo con le destinazioni, gli stessi indici ed i parametri urbanistici vigenti alla data di adozione del PGT.

#### **Art. 10. 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 pendenti 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 sopralchi, 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 e' 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, e' dato dal prodotto della superficie lorda per l'altezza misurata all'intradosso dello sporto di gronda (volume geometrico). Qualora il solaio sia inclinato viene conteggiata la media ponderata delle altezze.

#### Df - distanze tra fabbricati

E' la distanza che intercorre tra 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 e' 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 e' 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*

E' la distanza che intercorre tra l'edificio e il confine del lotto di proprietà. Tale distanza si misura sulla retta piu' 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*

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

*Ut – indice di utilizzazione territoriale ( mq/mq)*

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

*Uf – indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)*

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

*It – indice di densità territoriale ( mc/mq)*

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

*If – indice di densità fondiaria (mc/mq)*

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

*Rc – rapporto di copertura (%)*

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

*Ip – indice di permeabilità (%)*

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

*A – densità arborea*

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

*De - diritto edificatorio*

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

**Art. 11. Verifica degli indici urbanistici**

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

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

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

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

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

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

## **Art. 12. Definizione degli interventi edilizi ed urbanistici**

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

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

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

### MO - Manutenzione ordinaria

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

### MS - Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono da considerarsi di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità;

### RC – Restauro e Risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono finalizzati a conservare l'organismo edilizio esistente e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono il recupero e ne rendono possibile destinazioni d'uso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

### RE - Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria 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 ineditato;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.

#### **Art. 13. Distanze da rispettare nell'edificazione**

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

#### Df – distanze tra fabbricati

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

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

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

- per parete finestrata si intende l'elemento di chiusura perimetrale di un edificio, corrente da spigolo a spigolo di un dato fronte o di una parte dello stesso, dotato di aperture finalizzate all'aeroilluminazione di vani a destinazione residenziale, uffici o comunque destinati alla presenza, anche temporanea, di persone.
- Il valore da rispettare è dato dalla retta proiettata sul piano orizzontale che individua la distanza minima tra il vano di ogni singola finestra e 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 sopralzo 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 .

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. 14. Arretramenti e/o Allineamenti**

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

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

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

#### **Art. 15. Classificazione delle destinazioni d'uso**

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

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

##### Residenziale – R

R1 abitazioni

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

##### Agricola – Ag

Ag1 abitazioni agricole

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

Ag3 strutture agrituristiche

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

##### Produttivo (Industriale e artigianale) – I

- I1 artigianato produttivo e/o di servizio, riferito all'esercizio di arti e mestieri, secondo la classificazione riportata nella specifica sezione della CCIA; sono compresi:
- i depositi pertinenti all'attività;
  - gli uffici tecnici e amministrativi relativi all'attività, nella misura max. del 25% della SLP ammessa;
  - il commercio al dettaglio ed all'ingrosso inerente i prodotti relativi all'attività svolta, nella misura max. del 25% della SLP ammessa, e comunque con le limitazioni di cui alla PARTE delle presenti norme;
  - l'abitazione del titolare o del personale di custodia, con un max. di 120 mq. per ogni attività;
- I2 industria; magazzini e depositi legati o pertinenti alle medesime attività quali stoccaggio di prodotti dell'azienda, depositi di imprese installatrici, ecc.. Sono comprese:
- le abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori con un massimo di 120 mq di 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. 16. Destinazioni d'uso assimilabili**

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

### **Art. 17. Mutamenti di destinazione d'uso**

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

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

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

- a) i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni di zona ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune.  
Sono fatte salve le previsioni del [D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42](#) in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
- b) per i mutamenti di destinazione d'uso senza opere che riguardano aree o edifici da adibire a sede di esercizi commerciali, valgono le disposizioni di cui alla successiva PARTE V.
- c) I mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche del PGT, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione degli interventi così come definito al precedente Art. 12, e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione.
- d) Ai fini procedurali ed autorizzativi, i mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere, seguono le procedure autorizzative previste dalla vigente normativa.
- e) I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.
- f) Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata prima dello scadere di dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione e' dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento all'intervenuta variazione.

#### **Art. 18. Dotazione minima di parcheggi privati**

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

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

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

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

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

La dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche/di interesse pubblico o generale da prevedere in relazione agli interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica richiesti, ivi compresa quella conseguente alle modifiche delle destinazioni d'uso, e' regolata dalla PARTE III delle presenti Norme: "PIANO DEI SERVIZI", conformemente a quanto disposto dalla [LR n. 12/2005 – Art. 10bis e Art. 51](#).

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

Per tutti gli interventi di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, e qualunque ne sia la destinazione d'uso, il rilascio del prescritto titolo autorizzativo o la presentazione della Denuncia di

Inizio Attività (DIA) e' subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, fatti salvi i casi seguenti:

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

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

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

L'esecuzione delle opere può essere assunta direttamente dal richiedente, a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, previa autorizzazione dell'autorità comunale, e secondo modalità progettuali, di valutazione tecnico-economica e con le garanzie stabilite dalla stessa autorità.

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

#### **Art. 21. Strumenti attuativi**

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

#### **Art. 22. Piani urbanistici attuativi - PUA**

Il ricorso al piano attuativo 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 modalità previste dalla [L. 457/78](#) e successive integrazioni.

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

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

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

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

Ai sensi della 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. 42). Detta cessione deve avvenire entro il termine massimo di validità del Piano attuativo.
- La realizzazione a cura dei richiedenti, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. L'Amm.ne Comunale può autorizzare la realizzazione delle opere in modo progressivo, purché funzionale allo sviluppo dell'attività insediativa prevista nel PUA. Le opere devono comunque essere ultimate e collaudate entro il termine di validità del PUA stesso.
- l'entità della monetizzazione, da prevedere in alternativa totale o parziale alla cessione delle aree ed attrezzature per servizi, dove consentita dal PdS, o nei casi in cui il reperimento di tali aree non sia possibile o non sia ritenuta opportuna da parte della Pubblica Amministrazione, in riferimento alla loro collocazione, dimensione e conformazione ed in funzione alle previsioni di aree ed attrezzature per servizi rispetto alle previsioni della Pubblica Amministrazione. La monetizzazione è da effettuare alla stipula della convenzione o al perfezionamento dell'atto unilaterale d'obbligo;
- l'entità e la tipologia delle garanzie da prestare a fronte degli impegni assunti con la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, riferita al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo o nel permesso di costruire convenzionato, con riferimento ai prezzi indicati nel Prezziario 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. 40.

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

### **Art. 23. Procedimenti speciali**

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

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

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

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

#### **Art. 24. Intervento edilizio diretto**

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

#### **Art. 25. 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. 22)

#### **Art. 26. Compensazione ed incentivazione urbanistica**

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

##### **Compensazione urbanistica**

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

I diritti edificatori sono così stabiliti:

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

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

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

ecologiche) così come concordato con il Comune mediante apposita convenzione e con adeguate garanzie fideiussorie.

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

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

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

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

### **Incentivazione per il raggiungimento di standard di qualità urbana ed edilizia**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Presso il Comune è istituito un Registro dei diritti edificatori sistematicamente aggiornato a cura dell'ufficio tecnico. A tal fine è fatto obbligo ai proprietari detentori dei diritti, di trasmettere copia dell'atto di

trasferimento, che dovrà essere altresì allegato alle richieste dei titoli autorizzativi allorché gli stessi prevedano l'utilizzo di volumetrie provenienti da meccanismi compensativi e/o perequativi.

## **PARTE II IL DOCUMENTO DI PIANO**

### **Art. 28. Natura, efficacia e validità temporale**

Il Documento di Piano è parte integrante del Piano di Governo del territorio ai sensi della [L.R. 12.03.2005 n. 12](#), ed è finalizzato a restituire un'impostazione strategica alle ipotesi di sviluppo locale.

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

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

### **Art. 29. Contenuti e finalità**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Art. 31. 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

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. 32. 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. 26) 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

### **Art. 33. Destinazioni d'uso ammesse/non ammesse**

Per la definizione e l'articolazione delle diverse destinazioni d'uso si applica quanto previsto al precedente Art. 15.

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*

- agricole - Ag
- artigianale/industriale – I
- Commercio all'ingrosso – T2

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

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
<p>A Tipologia ammessa  N Tipologia non ammessa  ● Tipologia ammessa limitatamente alle Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande</p>											

#### Art. 34. 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. 35. 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. 36. 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. 37. 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. 38. 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. 39. 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. 40. 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. 41. 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. 42.

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 comma 3.

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

V1 Proposta di parco locale di interesse sovracomunale Area Pian del Re

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. 42. 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. 42.1 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 <sup>3</sup> /ab. |
| • Interventi a destinazione produttiva            | 10%            | della SLP               |
| • Interventi a destinazione terziario/direzionale | 50%            | della SLP               |
| • Interventi a destinazione commerciale           | vedi Art. 42.3 |                         |

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. 42.5.

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 <sup>2</sup> per abitante |
| • Interventi a destinazione produttiva            | 5% della SLP                    |
| • Interventi a destinazione terziario/direzionale | 50% della SLP                   |
| • Interventi a destinazione commerciale           | vedi Art. 42.3                  |

**Art. 42.2 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. 42.1 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. 18.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzare dette aree nell'ambito di intervento, è consentita la monetizzazione parziale o totale delle stesse, fatte salve le quantità minime di cessione connesse alla realizzazione di nuove attività commerciali (ottenute anche mediante cambio di destinazione d'uso) di cui all'Art. 42.3 delle presenti norme.

**Art. 42.3 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:

<b>TABELLA DI QUANTIFICAZIONE DELLE CESSIONI COMMERCIALI</b>				
<b>TIPO</b>	<b>SIGLA</b>	<b>AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHEE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE</b>	<b>AREE PER PARCHEGGIO</b>	<b>MONETIZZAZIONE</b>
VICINATO	VA	50% Slp	50% Slp	Si consente la monetizzazione della quota eccedente il parcheggio
	VN			
	VP			
MEDIA	M1A	50% Slp	100% Slp <sup>1</sup>	Si consente la monetizzazione della quota eccedente il parcheggio
	M1N			
	M1P			

<sup>1</sup> 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 pertinenti funzionali all'attività commerciale, quantificati ai sensi dell'Art. 18.

**Art. 42.4 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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Slp	0,14
PRODUTTIVO	TERZIARIO/COMMERCIALE	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 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. 42.5. Devono comunque essere garantiti i parcheggi pubblici o ad uso pubblico nelle quantità minime di cui al precedente Art. 42.1.

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. 42.5 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. 43. 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. 43.1 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. 43.

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. 44. 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:

Ip(Sf)  $\geq$  50%;

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

A  $\geq$  1 albero/150 mq Sf; 1 albero/80 mq Sf per AS2

Ar  $\geq$  2 arbusti/150 mq Sf; 1 albero/80 mq Sf per AS2

#### **Art. 45. Attrezzature tecnologiche - AT**

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

- AT1 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:

Ip (Sf)  $\geq$  20%

#### **Art. 46. Attrezzature private di interesse pubblico - AP**

##### **Art. 46.1 Attrezzature polifunzionali ricreative – AP1**

Nel sub-ambito AP1, destinato alle attrezzature ricreative e per il tempo libero sono ammesse tipologie quali: verde attrezzati, parchi giochi, con possibilità di integrazione con attrezzature minime al coperto, quali chioschi, pergolati, gazebo, piccole dotazioni tecnologiche e strutture di supporto alle suddette funzioni, servizi igienici, ecc., sentieri e percorsi pedonali e carrabili di servizio.

##### **Indici e parametri**

Sono richiamate integralmente le disposizioni di cui al successivo Art. 62.

## **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. 47. 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. 48. 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 Pian del Re

### **TITOLO III NORME FINALI E TRANSITORIE**

#### **Art. 49. Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS)**

Il Comune di Val di Nizza 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. 50. 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. 51. 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. 52. 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. 53. Contenuti**

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

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

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

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 – 3.3a/b – 3.4a/b)
- il quadro di riferimento normativo – aspetti paesistico-ambientali (TAV. 3.5a/b – 3.6a/b)
- le norme tecniche di attuazione

### **TITOLO II: CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

#### **Art. 54. 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 – 3.3a/b)

In particolare sono individuati e regolamentati:

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

## CAPO I – PREVISIONI DI LIVELLO SOVRAORDINATO

### Art. 55. Previsioni P.A.I.

Sono individuate nelle tavole del PdR, le delimitazioni delle seguenti zone derivanti dalla pianificazione di bacino:

a) Aree ad elevato rischio idrogeologico (PS267)

All'interno di tali aree, valgono le limitazioni di cui alla specifica pianificazione di bacino così come richiamate nella PARTE VII delle presenti NTA.

### Art. 56. 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 è 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.

#### Art. 56.1 Aree di completamento interne al perimetro delle Aree di elevato contenuto naturalistico

In relazione a quanto disposto dall'Art. 34 comma 15 lettere c) e d) del vigente PTCP, all'interno del perimetro delle Aree di elevato contenuto naturalistico sono individuati alcuni ambiti di completamento dell'edificato esistente e/o di attività produttive in essere. In queste aree, già oggetto di trasformazioni edilizie ed urbanistiche e pertanto non funzionali agli obiettivi di naturalità dell'ambito di riferimento, sono consentiti gli interventi previsti dalla rispettiva Zona urbanistica così come specificata negli elaborati grafici del PdR – scala 1:2000, con le seguenti disposizioni integrative:

- tutti gli interventi dovranno essere realizzati secondo criteri di coerenza paesistico – ambientale con l'intorno tutelato dal PTCP;
- Le aree libere, specialmente negli ambiti produttivi, dovranno essere adeguatamente sistemate e piantumate con specie autoctone;
- Lungo i perimetri dell'area, dovranno essere attuate apposite cortine alberate di mitigazione e di separazione dai contesti naturali e/o agricoli (almeno doppio filare), utilizzando specie arboree autoctone di adeguato sviluppo.

## CAPO II – IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

### Art. 57. 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. 57.1      *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. 57.2      *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, a 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. 58. Norme particolari concernenti le linee elettriche e relativi accessori**

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

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

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

#### **Art. 59. 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. 60. 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. 61. 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. 62. 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. 62.1 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. 62.2, 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. 10.

Gli ampliamenti conseguenti all'utilizzo di bonus volumetrici di incentivazione (Art. 26), 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. 62.6) 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. 15,00.

Vanno in ogni caso rispettate le distanze di cui al precedente Art. 13.

#### **Interventi ammessi e modalità attuative**

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

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

- a) Interventi di riorganizzazione planivolumetrica riguardanti piu' 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, e' richiesto l'inserimento planivolumetrico dell'intervento nell'unita' urbanistica di riferimento, cosi' come individuata nelle schede di analisi dei nuclei storici allegate al quadro conoscitivo del PGT (Elab. 1.10). Tale inserimento dovrà essere altresì documentato con simulazione fotocompositiva come già previsto nella disciplina paesistica di cui alla Parte VI delle presenti norme.

#### **Art. 62.2      *Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche***

A specificazione ed integrazione delle modalità d'intervento di cui al precedente Art. 12, 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 e' possibile la loro conservazione, è ammesso il rifacimento delle strutture orizzontali (solai e tetto), con eccezione delle "volte" e dei solai pregiati in legno, per le quali c'è l'obbligo del consolidamento. In caso di rifacimento, sono ammesse lievi traslazioni dei solai, con esclusione di quello di copertura, purché sia mantenuto l'attuale numero di piani.
- c) Non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture, mentre la conservazione dei camini, torriotti, altane, etc., dovrà essere valutata in sede di progetto.
- d) è vietato alterare l'aspetto esteriore con l'aggiunta di elementi estranei quali scale, balconi, tettoie, ed è anzi fatto obbligo di eliminare la eventuale presenza se di epoca recente; si devono conservare tutti gli elementi decorativi eventualmente presenti (cornicioni, capitelli, balconi in pietra; lesene, fasce marcapiano ecc.), e i ripristini dovranno essere eseguiti con i materiali e le tecniche tradizionali. Sono consentite lievi ed essenziali modifiche alle aperture esterne, per esigenze igienico - sanitarie e comunque nel rispetto delle dimensioni ricorrenti e di un ordinato disegno della facciata.
- e) Qualora i locali non siano già dotati di finestre idonee a garantire un'adeguata aerilluminazione, è consentita la formazione di aperture a cavedio al fine di ricavare finestrate verticali di dimensioni limitate a soddisfare i rapporti illuminanti definiti dal Regolamento locale di Igiene.

#### **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 alla lettera b), nonché delle norme estetiche generali.

#### **Edifici soggetti ad interventi di: demolizione e ricostruzione; ampliamento**

Si tratta di edifici privi di interesse architettonico ed ambientale o in condizioni di particolare degrado.

Principio generale: ripristino di un corretto rapporto con il contesto interessato.

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

- a) scelta tipologica e distributiva dei volumi rapportata all'impianto storico esistente;
- b) attenzione nella articolazione dei prospetti su strada, con obbligo di rispettare i rapporti dimensionali delle aperture esterne, i materiali e le tipologie costruttive, in funzione delle caratteristiche architettoniche degli edifici limitrofi e del tessuto storico nel suo complesso;
- c) obbligo di 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. 62.3      *Parchi e giardini di proprietà privata***

Le aree verdi di proprietà privata specificamente individuate sulla Tav. 3.4a/b del PdR, sono soggette a salvaguardia e quindi ad inedificabilità assoluta.

La realizzazione di piscine e/o di opere minori compresa la posa di elementi di arredo, e' ammessa nel rispetto delle norme paesistiche di cui alla PARTE VI. Tali interventi dovranno in ogni caso essere correttamente contestualizzati rispetto agli spazi aperti interessati, sia in termini dimensionali che tipologici.

#### **Art. 62.4      *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. 62.1 e della Disciplina paesistica di cui alla PARTE VI delle presenti norme.

#### **Art. 62.5      *Modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente***

La Tav. 3.4a/b individua puntualmente gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, con riferimento alle definizioni di cui all'Art. 12 e nel rispetto delle prescrizioni Tipo-Morfologiche di cui al precedente Art. 62.2 e delle disposizioni paesistiche di cui alla PARTEVI delle presenti norme.

Sono sempre ammessi gli interventi di grado inferiore a quello indicato, ad eccezione di quelli relativi agli edifici soggetti a "Demolizione senza ricostruzione".

**Art. 62.6      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), quand'anche non evidenziato sugli elaborati del PGT, gli interventi dovranno essere preventivamente concordati con la competente Soprintendenza ai Beni culturali ed Architettonici, e dalla stessa formalmente autorizzati.

**Art. 62.7      Manufatti/elementi da conservare/valorizzare**

La Tav. 3.4a/b Individua i seguenti elementi per i quali e' obbligatoria la conservazione/valorizzazione nell'ambito dei progetti di intervento, fermo restando il rispetto delle norme morfologiche generali e quelle paesistiche:

- Androni
- Aspetti tipologici e architettonici

**Art. 63.      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. 63.1      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. 64.      Ambiti prevalentemente residenziali - Norme generali**

**Art. 64.1      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<sup>a</sup> classe.

**Art. 65. 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 <b>TR1A</b> Mt. 7,50 per <b>TR1B</b> 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<sup>a</sup>.

**Art. 66. 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 <b>TR2A</b> Mt. 7,50 per <b>TR2B</b> 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<sup>A</sup>.

### **Art. 67. 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	≥ 35% di Sf
Rc	≤ 1/4 di Sf
A	≥ 1 albero/100 mq

### **Art. 68. Ambito prevalentemente residenziale a densità edilizia molto bassa – TR4**

Riguarda parti dell'edificato caratterizzato da un'edificazione a densità molto bassa, 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 0,80 mc/mq
H max	mt. 6,50
Ip	≥ 35% di Sf
Rc	≤ 1/4 di Sf
A	≥ 1 albero/100 mq

### **Art. 69. 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.

#### **Art. 69.1 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. 15
- Agricola – Ag
- Produttiva – P, nelle tipologie I2 – I4

- Terziaria/direzionale – T, ad eccezione della tipologia T2 “ commercio all’ingrosso)

### **Indici e parametri**

Si applicano i seguenti indici e parametri:

Uf  $\leq 0,50$  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  $\geq 20\%$  di Sf

Rc  $\leq 50\%$  di Sf

A  $\geq 1$  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 (minimo doppio filare di alberi ad alto fusto). Dovranno essere utilizzate essenze autoctone di sviluppo alla messa a dimora non inferiore a mt. 4,50 di altezza.
- La sistemazione a verde piantumato e a essenze arbustive, nelle quantità di cui ai commi precedenti, deve interessare una superficie pari ad almeno il 10% della Sf. Non rientrano in questa quantità le aree di mitigazione specificamente individuate nelle tavole di piano

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

## **Art. 70. 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 e' 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. 72. 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. 71. 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 e' determinata da specifiche esigenze funzionali e/o di equilibrio ecologico in ambito urbano. In queste aree non e' 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. 72. Aree agricole produttive di interesse paesistico**

Riguardano quelle parti del territorio che, per conformazione morfologica e caratteristiche pedologiche, 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, oltreché al ristoro ed alla ricettività agrituristica nei limiti e con le prescrizioni di cui alla citata [L.R. n. 31/2008](#).

I nuovi insediamenti destinati all'allevamento zootecnico, devono essere corredati da uno studio ambientale che evidenzi 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. 10 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. 101 delle presenti norme.

## **Art. 73. 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 è 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 è 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. 72.

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. 101 delle presenti norme.

#### **Art. 74. 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 è 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. 56.

#### **Art. 75. 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 è 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 modalità 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 più 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. 72, 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. 72, 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. 72.

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. 72 "Interventi sugli edifici esistenti e funzionali all'attività agricola" e di cui all'Art. 76.

### **Prescrizioni tipo-morfologiche**

Sono richiamate le norme tipologiche e paesistiche di cui alla PARTE VI - Art. 101 delle presenti norme.

### **Art. 76. 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. 72.

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

### **Art. 77. Aree di salvaguardia dell'abitato**

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

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

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

Per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

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

## **CAPO VI - AREE SOGGETTE A LIMITAZIONI D'USO E DI TRASFORMAZIONE**

### **Art. 78. 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. 79. Zone di rispetto delle captazioni d'acqua per uso idropotabile**

Relativamente alle captazioni idriche destinate al consumo umano ed individuate con apposita simbologia sulle Tavole 3.2a – 3.2b – 3.3a – 3.3b, 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 "Componente geologica del PGT.

**Art. 80. 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. 81. 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. 82. 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. 83. 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. 84. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti (ambiti ammessi ed esclusioni)**

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

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

- a) I Nuclei di antica formazione, limitatamente agli edifici soggetti a "Restauro e Risanamento conservativo" individuati nella tavola delle modalità d'intervento (TAV. 3.4a/b), se il recupero comporta modifiche morfologiche dell'edificio. Per i restanti edifici è ammesso il recupero abitativo dei sottotetti solo se

compatibile con il rispetto delle prescrizioni morfologiche di cui all'Art. 62 ed alle norme paesistiche di cui all'Art. 102.

- 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. 85. 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:

- Zone a destinazione specifica
- zone di rispetto stradale (Art. 57.2), nel rispetto di quanto previsto dal Nuovo codice della strada ([Legge 30 aprile 1992, n. 285](#)), e fermo restando il rilascio del parere tecnico favorevole dell'ente proprietario della strada, ai sensi dell'Art. 61 del [DPR. 16.12.1992 n. 405](#) "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada".

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

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

#### **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. 86. 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. 87. 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. 88. 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. 89. 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. 90. 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 (mobilifici, 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. 91. 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. 92 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. 92. 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. 91, 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
TR4 - PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A DENSITA' EDILIZIA MOLTO BASSA	A	A	A	•	N	N	N	N	N	N	N
TP - PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO	•	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
DISTRIBUTORI DI CARBURANTI ESISTENTI	A	A	A	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
AREE AGRICOLE DI PARTICOLARE INTERESSE NATURALISTICO	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 PRODUTTIVE DI INTERESSE PAESISTICO	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
<p>A Tipologia ammessa  N Tipologia non ammessa  • Tipologia ammessa limitatamente alle Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande</p>											

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. 93. 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. 94. 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. 19 delle presenti NTA.

#### Art. 94.1 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. 94.2      *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. 95.      *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. 91.

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. 96.      *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. 97.      *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. 91.

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. 98. Valenza paesistica del PGT**

Secondo il "principio di maggior definizione", di cui all'art. 6 della normativa del Piano Paesistico Regionale, al PGT di Val di Nizza 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. 99. 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. 100. Aree e immobili soggetti a specifica tutela**

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

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

- Castello di Oramala (Provvedimento di Tutela del 22/11/1931)

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 70 anni. In particolare si evidenziano:

- Chiesa di San Paolo Apostolo;
- Chiesa di Sant'Albano;
- Cimitero di Sant'Albano;
- 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 - Torrente Ardivestra, Torrente Nizza, Rio Nega L'asino, fosso Cardarello, Rio Reponte Inferiore, Torrente Crenna, Rio Lazzuola; Rio Magaglia, Rio Regna;
- lettera g - i boschi.

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

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

Per gli immobili di cui al presente articolo, valgono le competenze e le procedure di cui al D.Lgs. [42/2004](#) ed alla [LR 12/2005 TITOLO V – CAPO II](#).

Qualsiasi intervento di trasformazione del bosco, in aggiunta a quanto disciplinato dalla sopraccitata normativa, è soggetto alle disposizioni di cui alla D.G.R. 8/675/2005 "Criteri per la trasformazione del bosco e per i relativi interventi compensativi" e s.m.i., in applicazione dell'art. 43 della l.r. 31/2008 e dell'art. 4 del d.lgs. 227/2004.

## **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. 101. 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 ne' 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. 102. 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. 62 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:

- a) 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;
- b) Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate essenze di tipo autoctono;
- c) 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.

- d) Dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi di pregio (fontane, edicole, arredi esterni ecc.);
- e) 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;
- f) È fatto divieto di eliminare i passaggi pubblici che mettano in comunicazione edifici e cortili o altri spazi di pertinenza.
- g) La realizzazione di piscine e/o di opere minori compresa la posa di elementi di arredo, e' ammessa nel rispetto degli elementi di cui sopra e della vegetazione arborea di pregio. Tali interventi dovranno in ogni caso essere correttamente contestualizzati rispetto agli spazi aperti interessati, sia in termini dimensionali che tipologici.

## **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 intensita' 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:

- Castello di Oramala
- Castello di Casarasco
- Chiesa di San Paolo

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. 62.6. Per gli interventi su immobili non soggetti a specifica tutela si applicano le prescrizioni morfologiche di cui al precedente Art. 62.2 "Edifici soggetti a risanamento conservativo" e le norme paesistiche di cui al precedente Art. 102 "Nuclei di antica formazione – Caratteri architettonici degli edifici".

#### **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. 103. 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 è la tutela dell'esistente, nel rispetto delle esigenze fitosanitarie e biologiche delle cenosi. In particolare:

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

### **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.

Nelle aree così individuate, fino all'entrata in vigore di specifici piani di settore da parte della Provincia d'intesa con la competente Soprintendenza, ogni attività di trasformazione urbanistica, o che comporti escavazione di profondità superiore a cm. 50, deve essere autorizzata dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

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.

## **Art. 104. Criteri di intervento relativi al tessuto edificato di recente formazione e/o privo di interesse storico - ambientale**

Questi criteri si applicano alle parti del tessuto edificato esterne ai nuclei di antica formazione, ai lotti interclusi ed a quelli di completamento. Si tratta di agglomerati per lo più di recente formazione, o che comunque, anche per effetto di significative trasformazioni nella struttura originaria, non presentano

caratteristiche tipologiche e/o architettoniche di particolare rilievo. A ciò si aggiunga una perdurante banalizzazione degli interventi edilizi che spesso hanno trascurato qualsiasi riferimento lessicale agli elementi connotativi e tradizionali del territorio.

Cio' nonostante, anche in relazione al contesto geografico di appartenenza, ed agli obiettivi generali di qualità paesistica posti, il PGT detta criteri d'intervento al fine di qualificare gli ambiti in oggetto e renderli maggiormente coerenti con il paesaggio circostante. 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 è 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 dal competente ufficio tecnico comunale o, quando previsto, dal 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 è condizione per il rilascio del permesso di agibilità degli edifici.

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

#### **Art. 105. Criteri generali per la progettazione di infrastrutture e per gli interventi di risanamento idrogeologico**

La realizzazione di nuove linee elettriche dovrà essere progettata in modo da ridurre al minimo l'interferenza con le visuali aperte, adattando i tracciati ai contesti morfologici ed agli elementi strutturali del paesaggio. Questo criterio vale in particolare in corrispondenza dei percorsi paesistici di valenza panoramica, e delle visuali sensibili individuate sulle tavole Paesistiche. In corrispondenza di tali contesti:

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

Le linee dovranno possibilmente essere 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 viabilità e dei percorsi di fruizione del territorio.

La previsione e la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità, o di interventi per il risanamento idrogeologico comportanti significativi impatti sul territorio, deve essere corredata da approfondimenti tematici 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. 106. 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 sensibilit  paesistica superiore o uguale a quella "media": l'ubicazione dovr  essere preceduta da un'accurata indagine finalizzata ad individuare siti di limitata percezione dal sistema della viabilit  e dei percorsi di fruizione del territorio. La valutazione degli impatti visivi dovr  tenere in particolare considerazione le visuali dai percorsi e dai luoghi di valenza panoramica, prevedendo, se del caso, l'attuazione di misure mitigative (cortine alberate, dossi e altre modellazioni del terreno ecc.).
- c) ai fini del rilascio delle autorizzazioni previste dalla vigente normativa, e ferme restando le competenze e le procedure ivi riportate, e' da considerarsi particolarmente critica la realizzazione di impianti di cui al precedente punto b) nei seguenti ambiti o in diretto rapporto visivo con i medesimi:
  - aree e beni tutelati, con particolare riferimento alle lettere a) e b) dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2005;
  - nuclei di antica formazione;
  - luoghi della memoria e della tradizione;
  - edifici/elementi di particolare valenza tipologica/architettonica;
  - aree a sensibilit  paesistica molto alta;

In sede di procedimento, anche in relazione a quanto disposto dalle "Linee guida" approvate con D.M. 10.09.10, si dovr  tenere conto delle esigenze di tutela e di salvaguardia di questi ambiti; l'eventuale autorizzazione dovr  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 biodiversit  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. 107. 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. 22 e 23 delle presenti norme, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico al fine di valutarne il corretto inserimento nel contesto di riferimento.

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

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

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

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

**Art. 108. 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. 109. Premessa**

Le presenti norme geologiche di Piano costituiscono, unitamente alla cartografia tematica di riferimento in scala 1:10.000 (Tavola 4.4 Carta di fattibilità delle azioni di piano) ed in scala 1:2000 (Tavole 4.4.1, 4.4.2, 4.4.3, 4.4.4, 4.4.5, 4.4.6), parte integrante del Piano delle Regole e contengono la normativa d'uso della stessa carta di fattibilità geologica, nonché il richiamo alla normativa derivante dalla Carta dei Vincoli (Tavola 4.2).

Le prescrizioni contenute nell'elaborato riprendono ed integrano le norme geologiche precedenti sulla base della nuova normativa (NTC 2008) e in funzione degli scenari di pericolosità sismica locale (Tavola 4.3).

Le prescrizioni e le osservazioni ordinate per classi e sottoclassi di fattibilità geologica, 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).

La zonazione geologica, condotta su base geomorfologia, idrogeologica, geotecnica ed ambientale è derivata dalla “sovrapposizione grafica” di più tematismi e alla presenza di numerosi “effetti di sito” influenti sull'amplificazione sismica locale, non ha individuato nell'ambito del territorio comunale aree di classe 1 – Fattibilità senza particolari limitazioni, in relazione allo stato di dissesto in atto e alle condizioni geomorfologiche – litologiche ed idrogeologiche.

Nell'Art. 110 delle Norme geologiche di Piano sono definite la documentazione e le indagini geologiche da produrre a corredo delle pratiche edilizie e le prescrizioni da adottare nelle varie classi di fattibilità, mentre nell'Art. 111 “Zonazione del territorio – Classi di fattibilità geologica” per ciascuno degli ambiti individuati sono fornite indicazioni sulla tipologia del fenomeno che ha determinato l'assegnazione della classe di fattibilità e le prescrizioni sull'utilizzo del suolo.

### **Art. 110. Contenuti minimi e requisiti della relazione geologica e geotecnica**

La verifica dell'assenza di pericolosità alla scala locale e più in generale la verifica geologico-geotecnica del singolo progetto, dovranno avvenire in ogni caso seguendo quanto previsto dalla normativa specifica, dal D.M. 14 gennaio 2008.

Gli elaborati geologici e geotecnici, comprensivi delle risultanze e delle certificazioni delle indagini in sito e/o laboratorio eseguite (se applicabili), devono essere presentati, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (L.R. 12/05, art. 14) ovvero all'atto della richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/05, art. 38), ovvero contestualmente alla denuncia di inizio attività (L.R. 12/05, art. 38) ovvero contestualmente alla SCIA Segnalazione Certificata di Inizio Attività (L. 122/2010), essendo parte integrante degli atti progettuali (art. 52 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380).

L'obbligo di accompagnare i progetti di interventi edilizi di nuova costruzione, di ampliamento o ristrutturazione e/o variazione di destinazione d'uso con relazione geologica, idrogeologica, geotecnica e sismica è stabilito per tutti gli interventi che modifichino le condizioni di interazione suolo-edificio e per tutte le classi di fattibilità geologica, ciò al fine di prevenire e ridurre il rischio geologico, idrogeologico e sismico ed in coerenza con quanto stabilito dalla L.R.12/2005 art.57 e dalla D.G.R. 22.12.05 N.8/1566 “Criteri attuativi della L.R.12/05”.

Ai sensi del D.M. 14-01-2008 “Norme Tecniche per le Costruzioni” dovrà essere prodotta la relazione geologica con la caratterizzazione e la modellazione geologica del sito e la relazione geotecnica che dovrà illustrare le scelte progettuali, la caratterizzazione e modellazione geotecnica unitamente ai calcoli per il dimensionamento geotecnico delle opere ed alla descrizione delle fasi e modalità costruttive.

La relazione geologica è un documento che fa parte sia del livello di progettazione architettonica o preliminare/definitivo (livello di progettazione non trattato dal D.M. 2008 ma dalle Leggi Urbanistiche e Regolamenti Edilizi e dalle Leggi e Norme in materia di Lavori Pubblici) sia del livello di progettazione strutturale od esecutivo.

La relazione geologica deve contenere le indagini, la caratterizzazione e modellazione geologica del sito, in riferimento all'opera ed analizzare inoltre la pericolosità geologica in assenza ed in presenza delle opere. La valenza di questo documento è fondamentale non solo per la progettazione esecutiva dell'opera ma per

stabilire in fase di progettazione architettonica o preliminare se l'opera si "può fare" e quali saranno le problematiche relative alla stabilità dei terreni ed all'assetto idrogeologico dell'intorno.

La relazione dovrà contenere:

- Normativa di riferimento
- Unità geologiche, litologiche e strutturali ( a scala territoriale)
- Storia geologica del territorio
- Forme del territorio e processi geomorfici (attivi, inattivi)
- Vincoli (vincolo idrogeologico, P.A.I., P.T.C.P.)
- Idrogeologia (circolazione idrica, in superficie ed in profondità e cicli delle acque naturali e domestiche)
- Pericolosità e fattibilità del Piano Regolatore
- Rischi geologici, naturali e indotti (sismici, movimenti verticali del suolo, movimenti di versante, erosioni, rischio "idrogeologico", inquinamenti)
- Aspetti geodinamici e sismicità: Categoria del sottosuolo da Vs 30, a max, Kh, Kv,
- Indagini geologiche e modellazione geologica del sito
- Fronti di scavo, sezioni con sterro e riporto, terre e rocce da scavo
- Eventuali prescrizioni e consigli per la definizione del piano d'imposta ottimale della struttura
- Consigli per la salvaguardia e buona funzionalità della costruzione e del suo intorno

La modellazione geologica del sito costituisce un utile elemento di riferimento per il progettista per inquadrare i problemi geotecnici e per definire il programma di ulteriori indagini geotecniche.

La relazione geotecnica, partendo dai risultati della relazione geologica, deve illustrare le scelte progettuali, il programma e i risultati dell'indagine, la caratterizzazione e la modellazione geotecnica, unitamente ai calcoli per il dimensionamento e le verifiche di sicurezza agli stati limite (SLU) e le analisi relative alle condizioni di esercizio (SLE).

In generale vale l'obbligo di relazione geologica e relazione geotecnica per tutti i nuovi interventi edilizi (nuove costruzioni) e le opere di modesta entità e rilevanza (box, porticati, ecc...).

A questa condizione possono derogare le tipologie di intervento, realizzate in Aree in Classe di Fattibilità 2, con ridotta incidenza sul terreno in termini di carico indotto e di modifica geomorfologica (recinzioni, pavimentazioni esterne, cordoli in muratura, ecc...).

In particolare le indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche per valutare la stabilità dell'insieme fondazione-terreno, sono previste per:

- Fondazioni dirette di nuove edificazioni e fondazioni profonde (pali – micropali) e opere di consolidamento del terreno;
- Manufatti di materiali sciolti (rilevati);
- Realizzazione di piani interrati e garage sotterranei;
- Fronti di scavo non armati di dimensioni (ampiezza e profondità) tali da risultare pericolosi per la sicurezza;
- Discariche e colmate;
- Fognature e condotte interrate;
- Fattibilità geotecnica di opere su grandi aree;
- Ristrutturazioni che prevedono sovraccarichi alla struttura preesistente e sostanziali alterazioni dello schema statico del fabbricato;
- Ristrutturazioni di fabbricati che presentano evidenti dissesti strutturali da attribuire a cedimenti delle fondazioni;
- Opere di bonifica del dissesto idrogeologico e di sistemazione della rete idraulica superficiale;
- Opere di ingegneria naturalistica;
- Realizzazione di scarichi di acque reflue e bianche di civili abitazioni ed edifici agricoli in aree non servite da pubblica fognatura.

#### **Art. 111. Prescrizioni generali per le classi di fattibilità**

**Art. 111.1 Classe II Fattibilità con modeste limitazioni**

In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi hanno evidenziato moderate limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno.

Tali aree sono ritenute sfruttabili ai fini edificatori dopo uno specifico studio di dettaglio con le seguenti finalità:

- ubicare le costruzioni nel luogo più idoneo nell'ambito della superficie disponibile;
- adottare il tipo di fondazione più funzionale in rapporto alle caratteristiche geomeccaniche dei terreni di copertura e di quelle del substrato;
- predisporre possibili opere di contenimento e/o salvaguardia idrogeologica, coordinandole con quelle eventualmente esistenti o da attuarsi in zone contigue.

**Art. 111.2 Classe III Fattibilità con consistenti limitazioni**

In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi consultati hanno evidenziato consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno.

L'utilizzo di queste aree ai fini urbanistici sarà subordinato alla realizzazione di approfondite indagini per acquisire una maggiore conoscenza geologica/geotecnica dell'area e non solo della porzione di territorio interessata dal progetto edilizio.

In generale si dovrà prevedere:

1. indici volumetrici bassi;
2. adozione di adeguati criteri tecnico costruttivi (come illustrato nel capitolo successivo) prevedendo anche la possibilità di dover realizzare fondazioni indirette;
3. esecuzione di opere di drenaggio delle acque superficiali e sotterranee estese a tutta l'area ritenuta, in fase di progetto esecutivo, potenzialmente instabile e/o di opere ingegneristiche più o meno importanti.

Lo studio geologico-geotecnico dovrà prevedere, oltre ad adeguate indagini geognostiche in sito, un rilievo di dettaglio che consenta di valutare le condizioni di stabilità dell'area oggetto dell'intervento e che risulti adeguatamente esteso ad un intorno significativo che dipenderà dal contesto geomorfologico e dalla sensibilità ed attenzione del professionista incaricato.

Dovrà essere prodotta la seguente documentazione;

- a) una planimetria quotata di dettaglio in scala 1: 100 / 1:200 realizzata sulla base di un adeguato rilievo topografico plano-altimetrico esteso ad un intorno significativo dell'opera in progetto
- b) almeno una sezione geologica – geotecnica significativa in scala 1:100 /1:200 dove dovranno essere riportati:
  - le quote di progetto relative ai piani di fondazione previsti
  - la presenza di circolazione idrica sotterranea
  - i diagrammi e le stratigrafie delle indagini eseguite
- c) analisi e verifica della stabilità globale del pendio e dei fronti di scavo/riporto del tratto di versante interessato dalle opere in condizioni dinamiche e statiche.

Per le aree ricadenti in prossimità delle direttrici definite dal reticolo idrico principale e minore dovranno essere realizzati studi idraulici che governino le scelte progettuali. Inoltre, ai fini della prevenzione del rischio idrogeologico, dovrà essere segnalata qualsiasi forma di impedimento al deflusso delle acque ed eventuali criticità in corrispondenze di opere di difese longitudinali, trasversali, di contenimento.

Tale aspetto evidenzia la necessità di adottare interventi conservativi atti ad eliminare le condizioni di potenziale degrado; in particolare è necessario programmare la manutenzione ordinaria degli alvei dei corsi d'acqua al fine di evitare, nel caso di piene straordinarie, l'accumulo di materiali in corrispondenza delle opere d'attraversamento (ponti). In questo modo è possibile garantire il normale deflusso delle acque incanalate ed evitare locali esondazioni.

### **Art. 111.3 Aree di salvaguardia di pozzi e sorgenti**

Tali aree, sebbene non inglobate all'interno di una classe di fattibilità specifica, rappresentano le zone di salvaguardia delle sorgenti (criterio geometrico  $r = 200$  m) e dei pozzi (criterio geometrico  $r = 200$  m), per le quali valgono indicazioni di utilizzo specifiche.

#### *Prescrizioni generali*

Sulla base di quanto previsto dall'art. 94 "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano" del D.lgs. 152 del 3 aprile 2006 ("Norme in materia ambientale") sono state individuate per la captazione ad uso idropotabile aree di salvaguardia, cioè zone circostanti le opere di presa in cui vengono imposti vincoli e limitazioni d'uso del territorio atti a tutelare le acque dall'inquinamento.

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade.
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

#### **APPROFONDIMENTI SISMICI**

Nei territori ricadenti in questa classe di fattibilità si richiede un livello di approfondimento minimo di 2° livello.

### **Art. 111.4 Classe IV Fattibilità con gravi limitazioni**

In questa classe ricadono le aree nelle quali deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione a causa delle precarie condizioni di stabilità recenti e pregresse, per la presenza di un reale pericolo di instabilità da monte o per l'accentuata acclività e le particolari caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, geotecniche che condizionano e limitano in modo significativo l'edificabilità.

Tali aree possono essere utilizzate per scopo edificatorio solo per edifici pubblici o di interesse pubblico non altrimenti localizzabili.

L'utilizzazione di queste zone come aree edificabili comporterà quindi la realizzazione di opere di consolidamento e di salvaguardia estese ad un'ampia porzione di versante e/o l'adozione di opportune soluzioni fondazioni e di opere di contenimento o idrauliche; tali interventi risulteranno in diversi casi molto impegnativi sia tecnicamente che economicamente e potrebbero non garantire la completa integrità strutturale a medio-lungo termine dei nuovi fabbricati.

Per gli edifici esistenti saranno consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo come definiti dall'art. 31 lettere a, b, c del D.P.R. 380/2001 che non comportino variazioni del numero delle unità abitative come definiti dall'art. 31 della Legge 457/1978.

In classe IV sono state inoltre inserite le aree a rischio idraulico posto lungo il T. Nizza indicate in analogia con il PAI con la sigla Ee (aree coinvolgibili da esondazioni e fenomeni di dissesto idraulico di carattere torrentizio con pericolosità molto elevata).

Ricadono in questa classe la fascia di 10 m di rispetto dei corsi d'acqua, (ai sensi del r.d.523/1904 e della D.G.R. 1 agosto 2003 – N 7/13950 -"Delimitazione del Reticolo Idrico Minore") e le aree esondabili del T. Nizza e le aree di tutela assoluta delle sorgenti.

#### **Art. 111.5      *Prescrizioni generali e metodologie costruttive***

La maggior parte del territorio comunale ricade in classe di fattibilità 3 ciò ha la finalità di non precludere a priori un progetto ma valutare caso per caso la fattibilità e le problematiche di ogni singolo intervento. Resta inteso che lo sfruttamento del territorio in queste aree dovrà essere giustificato da idonei studi e supportato da soluzioni progettuali in grado di azzerare le fonti di rischio.

Per tutte le classi di fattibilità (2,3,4), in relazione alle condizioni morfologiche e alla presenza generalizzata di terreni a dominante argillosa per la zona collinare, dovranno essere osservati i seguenti criteri costruttivi di massima:

1. Adozione di fondazioni continue o a platea in c.a. connesse alle strutture in elevazione. Evitare l'adozione di fondazioni isolate, di variazioni planoaltimetriche del piano di posa e di eseguire gli interventi di ampliamento degli edifici in continuità strutturale con l'esistente.
2. Impostare le strutture al di sotto dello strato suscettibile alle variazioni del contenuto d'acqua e quindi di volume (fenomeni di ritiro – rigonfiamento); nelle zone in pendio l'approfondimento dovrà essere riferito prioritariamente alla geometria del substrato stabile
3. Ridurre al minimo le attività di riporto e sbancamento e proteggere i fronti di scavo con adeguate opere di sostegno provviste di sistemi drenanti verticali ed orizzontali a tergo. Provvedere all'impermeabilizzazione delle pareti controterra degli edifici.
4. In assenza di rete fognaria; in conformità ai disposti normativi regionali e statali, escludere i sistemi che prevedono la dispersione nel suolo e sottosuolo.
5. Raccogliere le acque pluviali e di fognatura prevedendo tubazioni interrato di tipo flessibile in grado di resistere a possibili fenomeni di deformazione superficiale del pendio
6. Favorire il deflusso delle acque superficiali e incanalate fino al più vicino collettore naturale, evitando ristagni e/o dispersioni;
7. Evitare di lasciare anche per brevi periodi scavi a cielo aperto, per impedire da un lato il rilascio naturale del terreno e dall'altro l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;
8. Impostare i lavori di scavo nei periodi meteorologicamente più favorevoli

Per le aree di fondovalle interessate da aree di esondazione sarà necessaria la redazione di uno studio di verifica generale del pericolo idraulico. Dovranno essere indicati criteri specifici per la salvaguardia dei fabbricati con indicazioni della quota minima del piano abitabile con riferimento alle quote del piano campagna attuale e le metodologie di protezione ed impermeabilizzazione di piani interrati; resta, comunque, fortemente sconsigliata la realizzazione di piani interrati e seminterrati in queste aree.

#### **Art. 112. Classi di fattibilità- norme geologiche di piano**

##### **◆ CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI**

*"In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso del suolo".*

##### **◆ ELEMENTI DI INFLUENZA E RISCHI**

I terreni superficiali presentano discrete caratteristiche geotecniche e le aree hanno modeste limitazioni d'uso; si dovrà prestare particolare attenzione alla distanza di sicurezza dal ciglio delle scarpate o dal piede di versante, all'approfondimento delle fondazioni nel substrato stabile e al di sotto dello strato alterabile ed al controllo delle acque di ruscellamento e sotterranee.

##### **◆ PRESCRIZIONI**

Distanza di sicurezza dal ciglio di scarpate e dal versante soprastante, approfondimento minimo delle fondazioni al di sotto dello strato sensibile alle variazioni stagionali di umidità, verifica delle condizioni stratigrafiche e geotecniche ai fini sismici.

◆ APPROFONDIMENTI SISMICI

Nei territori ricadenti in questa classe di fattibilità, sono stati identificati alcuni siti oggetto di amplificazione sismica locale (topografica e litologica) in corrispondenza dei quali, in assenza di indagini pregresse, in funzione della importanza dell'opera si rendono necessari approfondimenti sismici di 3° livello.

◆ **CLASSE 3a - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI**

*“Questa classe comprende le zone in cui sono presenti dissesti franosi stabilizzati (Fs). I versanti hanno generalmente copertura eluvio-colluviale di spessore variabile, acclività 15-20° complessivamente stabili; aree di paleofrana stabilizzate in tempi geologici, aree abitate con dissesti negli edifici, problemi idraulici e/o morfologia acclive/irregolare.*

*Elementi di rischio*

Coltre di alterazione eluvio-colluviale generalmente in condizione di saturazione e con indizi di instabilità superficiale.

Potenziale instabilità e variazioni geotecniche stagionali della coltre argilloso-detritica.

Difficili condizioni di drenaggio delle acque superficiali che di quelle sotterranee, potenzialmente interferenti con le opere di fondazione.

Accumuli di frana di spessore < 5 metri e coltri eluvio – colluviali meno potenti, interessati da interventi di mitigazione del rischio idrogeologico.

*Prescrizioni generali*

Fattibilità d'uso con consistenti limitazioni; verifica stratigrafica-geotecnica dei terreni, valutazione della stabilità del pendio di intervento e del versante sotteso; definizione degli eventuali interventi supplementari di protezione e dei criteri di fondazione.

Per quanto le limitazioni alle attività di trasformazione del suolo vale quanto indicato all'art. 9, comma 4 delle N.d.A. del P.A.I.;

“Nelle aree Fs compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti ed i divieti, tenuto conto anche delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente”.

◆ APPROFONDIMENTI SISMICI

Nei territori ricadenti in questa classe di fattibilità si richiede un livello di approfondimento minimo di 2° livello.

Aree che nel presente studio assumono classe di fattibilità differente da quanto rilevato nel corso del precedente studio.

Le modalità di utilizzo delle aree sono riportate alla relazione geologica allegata al presente Piano

◆ **CLASSE 3b - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI**

*“In questa classe ricadono le aree di versante corrispondenti alla zona 2 del Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I. – P.S. 267). Le aree sono localizzate nell'abitato di Poggio Ferrato.*

*Elementi di rischio*

Queste aree sono individuate sulla base della valutazione dei fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico, della relativa pericolosità e del danno atteso. Esse tengono conto sia delle condizioni di rischio attuale, sia delle condizioni di rischio potenziale anche conseguente alla realizzazione delle previsioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

*Prescrizioni generali*

Fattibilità con consistenti limitazioni e con prescrizioni tecniche da definire mediante specifiche indagini geologiche e geotecniche di dettaglio, sia per le nuove costruzioni (imposta e tipologia delle fondazioni) sia per quelle esistenti (interventi di protezione, consolidamento, ristrutturazione).

Secondo quanto riportato dall'Art. 50, comma 3 delle N.d.A. PS 267, sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumenti di superficie e volume, salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge;
- le azioni svolte a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali;
- gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;
- gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico e idraulico presente;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-funzionale;
- la realizzazione di nuove attrezzature e infrastrutture rurali compatibili con le condizioni di dissesto presente; sono comunque escluse le nuove residenze rurali;
- gli interventi di adeguamento e ristrutturazione delle reti infrastrutturali.

#### APPROFONDIMENTI SISMICI

Nei territori ricadenti in questa classe di fattibilità, è stata riconosciuta la classe di pericolosità Z1 b (vedi carta C.P.S.L.). Approfondimenti di 2° e 3° livello.

#### ◆ **CLASSE 3c - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI**

*In questa classe ricadono le aree di versante, talora boscate, a pericolosità geomorfologica, idrogeologica e idraulica media (per acclività dei versanti e/o natura dei terreni) e/o adiacenti a zone con pericolosità più elevata e caratterizzate da condizioni geostatiche locali o generali precarie.*

*Rientrano in questa classe alcune aree riportate nel precedente studio geologico in classe 4 (zone non interessate direttamente dai dissesti)*

##### *Elementi di rischio*

Possibili fenomeni di deformazione lenta di pendio, fenomeni di soliflusso e/o erosione superficiale. Copertura eluvio-colluviale dotata di spessori medio-elevati e con scadenti caratteristiche geomeccaniche.

Ruscigliamento concentrato con trasporto di detriti ed aree a forte acclività.

Substrato intensamente fratturato nella porzione superiore e giacitura sfavorevole.

##### *Prescrizioni generali*

Fattibilità con consistenti limitazioni e con prescrizioni tecniche da definire mediante specifiche indagini geologiche e geotecniche di dettaglio, sia per le nuove costruzioni (imposta e tipologie delle fondazioni) sia per quelle esistenti (interventi di protezione, consolidamento, ristrutturazione) come indicato al cap 2.

#### APPROFONDIMENTI SISMICI

Nei territori ricadenti in questa classe di fattibilità si richiede un livello di approfondimento minimo di 2° livello.

#### ◆ **CLASSE 4a - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI**

*"In questa classe ricadono le aree di versante in cui sono presenti dissesti franosi attivi. (Fa)*

##### *Elementi di rischio*

Instabilità della coltre superficiale e della porzione più alterata del substrato, caratteristiche geologiche e geotecniche del substrato e della copertura estremamente variabili e con pessime caratteristiche geotecniche.

##### *Prescrizioni generali*

Forti limitazioni all'uso del suolo: in generale sono ammessi solo gli interventi finalizzati al consolidamento ed alla sistemazione idrogeologica dei versanti, nonché alla conservazione degli edifici e delle infrastrutture esistenti, da valutare e definire mediante studi geologici e geotecnica di dettaglio. Sono in ogni caso escluse le nuove edificazioni.

Per quanto riguarda le limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto vale quanto indicato all'Art. 9 – comma 2, delle N.t.A. del P.A.I., di seguito riportato.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti:

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

Gli interventi finalizzati al consolidamento ed alla sistemazione idrogeologica dei versanti, nonché alla conservazione degli edifici e delle infrastrutture esistenti e di strutture pubbliche non altrimenti localizzabili andranno valutati attraverso l'esecuzione di indagini geognostiche e minuziosi studi geologici ed idrogeologici che giustificano la compatibilità degli interventi con la situazione di grave rischio idrogeologico.

#### APPROFONDIMENTI SISMICI

Nei territori ricadenti in questa classe di fattibilità, sono necessari approfondimenti di 3° livello.

#### ◆ **CLASSE 4b - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI**

*"In questa classe ricadono le aree di versante in cui sono presenti frane quiescenti (Fq)*

##### *Elementi di rischio*

Accumuli di frana di spessore < 5 m e coltri eluvio-colluviali meno potenti, interessati da interventi di mitigazione del rischio idrogeologico.

##### *Prescrizioni generali*

Fattibilità d'uso con consistenti limitazioni; verifica stratigrafica-geotecnica dei terreni, valutazione della stabilità del pendio di intervento e del versante sotteso; definizione degli eventuali interventi supplementari di protezione e dei criteri di fondazione.

Per quanto riguarda le limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto vale quanto indicato all'Art. 9 – comma 3, delle N.t.A. del P.A.I., di seguito riportato:

Nelle zone Fq, oltre agli interventi prescritti per le Fa, sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22.

E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D. Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D. Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa.

Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente.

Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Instabilità della coltre superficiale e della porzione più alterata del substrato, caratteristiche geologiche e geotecniche del substrato e della copertura estremamente variabili e con pessime caratteristiche geotecniche.

#### APPROFONDIMENTI SISMICI

Nei territori ricadenti in questa classe di fattibilità, sono necessari approfondimenti di 3° livello.

#### ◆ **CLASSE 4c - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI**

*“ In questa classe ricadono le aree di versante corrispondenti alla zona 1 del progetto di piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I. – P.S. 267). Le aree sono localizzate in corrispondenza dell'abitato di Poggio Ferrato.*

##### *Prescrizioni generali*

Per queste aree valgono le prescrizioni di cui al Titolo IV nelle N.T.A. del P.A.I. ( Norme per le aree a rischio idrogeologico molto elevato), adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18, in data 26 Aprile 2001 ed in particolare quelle dell'Art.50 - Aree a rischio molto elevato in ambiente collinare e montano.

- ZONA 1: area instabile o che presenta un'elevata probabilità di coinvolgimento, in tempi brevi, direttamente dal fenomeno e dall'evoluzione dello stesso;

Nelle aree che ricadono in ZONA1 sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumenti di superficie e volume, salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge;
- le azioni svolte a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali;
- gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;
- gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico e idraulico presente.
- La ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

Inoltre per gli edifici ricadenti nella ZONA1 già gravemente compromessi nella stabilità strutturale per effetto dei fenomeni di dissesto in atto sono esclusivamente consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione e quelli temporanei volti alla tutela della pubblica incolumità.

#### APPROFONDIMENTI SISMICI

Nei territori ricadenti in questa classe di fattibilità, sono necessari approfondimenti di 3° livello.

#### ◆ **CLASSE 4d - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI**

*Aree corrispondenti alla fascia di rispetto idraulico di ampiezza 10 m del reticolo idrografico minore (R.I.M.) di competenza comunale.*

Ricade in questa classe la fascia di 10 m di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico secondario minore. Per quanto riguarda l'individuazione delle attività vietate, ovvero soggette ad

autorizzazione comunale, ricadenti nelle fasce di rispetto e tutela, si farà riferimento all'art 9 del Regolamento di Polizia Idraulica.

◆ **CLASSE 4e - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI**

*Aree corrispondenti alla fascia di esondazione del reticolo idrico principale a pericolosità molto elevata (Ee).  
Le aree sono localizzabili nel fondovalle del torrente Nizza.*

*Prescrizioni*

Forti limitazioni d'uso; in generale sono ammessi solo gli interventi finalizzati alla regimazione idraulica del corso d'acqua, alla protezione – consolidamento dei fabbricati e delle strutture esistenti nonché alla sistemazione idrogeologica dei pendii soprastanti, con esclusioni delle nuove edificazioni.

Fattibilità d'uso con consistenti limitazioni; verifica stratigrafica-geotecnica dei terreni, valutazione della stabilità del pendio di intervento e del versante sotteso; definizione degli eventuali interventi supplementari di protezione e dei criteri di fondazione.

Per quanto riguarda le limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto vale quanto indicato all'Art. 9 – comma 5, delle N.t.A. del P.A.I., di seguito riportato:  
sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

**APPROFONDIMENTI SISMICI**

Nei territori ricadenti in questa classe di fattibilità, sono necessari approfondimenti di 2° livello.

◆ **CLASSE 4f - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI**

*Aree corrispondenti alla zona di tutela assoluta sorgenti (raggio = 10 m).*

*Prescrizioni generali*

Si rimanda a quanto previsto dall'art. 94 "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano" del D.lgs. 152 del 3 aprile 2006 ("Norme in materia ambientale").

◆ **CLASSE 4g - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI**

*Aree non incluse nella perimetrazione PAI e nel piano straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato PS267 caratterizzate da elevata pericolosità per dissesto idrogeologico (aree soggette a frane superficiali diffuse, crolli e ribaltamenti) escludono l'edificazione e richiedono viceversa la programmazione di interventi di mitigazione del rischio*

*Prescrizioni generali*

In queste aree dovrà essere escluso qualsiasi intervento edilizio, dovranno altresì essere vietate alterazioni del reticolo idrografico superficiale e dell'assetto morfologico, nonché restrizioni dell'alveo dei corsi d'acqua e ogni altro intervento che potrebbe pregiudicare gli equilibri geostatica e idrodinamici. Sono consentite opere, anche strutturali, finalizzate al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica dei siti previo appositi studi geologici, geotecnici e ambientali. Per gli edifici e le infrastrutture esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, cioè quelli definiti dalla lettera a), b), c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 che non comportino variazioni del numero delle unità abitative come definiti dall'art 31 della L. 457/1978. potranno essere realizzate opere pubbliche o di interesse pubblico a condizione che non siano altrimenti localizzabili e che l'intervento non modifichi in senso peggiorativo l'equilibrio geostatica e idrogeologico esistente. La compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio idrogeologico presente dovrà essere dimostrata con studi geologici e geotecnici specifici da valutare puntualmente.

È inoltre ammissibile, a determinate condizioni, la realizzazione di strutture tecniche o idrauliche puntuali di interesse collettivo. Sono altresì ammessi interventi che tendono alla riqualificazione agricola e forestale ed al riassetto idrogeologico. Escludendo quelli che comportano un aumento del carico antropico sono consentiti i cambiamenti d'uso solo a seguito di indagini puntuali che definiscano la compatibilità della nuova destinazione con l'assetto geomorfologici, idrogeologico e geotecnico dell'area.

**APPROFONDIMENTI SISMICI**

Nei territori ricadenti in questa classe di fattibilità, sono necessari approfondimenti di 2° e 3° livello.

◆ **CLASSE 4h - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI**

*Aree non incluse nella perimetrazione PAI e nel piano straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato PS267 (cioè non identificate come Fa, Fq, Ee) in alcuni casi anche boscate, ove la concomitanza di condizioni morfologiche e geostatiche sfavorevoli (acclività ed esposizione dei versanti presenza di frane stabilizzate) idrogeologiche ed idrauliche esclude l'edificazione e richiede viceversa la programmazione di interventi di mitigazione del rischio.*

*Prescrizioni generali*

In queste aree dovrà essere escluso qualsiasi intervento edilizio, dovranno altresì essere vietate alterazioni del reticolo idrografico superficiale e dell'assetto morfologico, nonché restrizioni dell'alveo dei corsi d'acqua e ogni altro intervento che potrebbe pregiudicare gli equilibri geostatica e idrodinamici. Sono consentite opere, anche strutturali, finalizzate al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica dei siti previo appositi studi geologici, geotecnici e ambientali. Per gli edifici e le infrastrutture esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, cioè quelli definiti dalla lettera a), b), c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 che non comportino variazioni del numero delle unità abitative come definiti dall'art 31 della L. 457/1978. potranno essere realizzate opere pubbliche o di interesse pubblico a condizione che non siano altrimenti localizzabili e che l'intervento non modifichi in senso peggiorativo l'equilibrio geostatica e idrogeologico esistente. La compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio idrogeologico presente dovrà essere dimostrata con studi geologici e geotecnici specifici da valutare puntualmente.

È inoltre ammissibile, a determinate condizioni, la realizzazione di strutture tecniche o idrauliche puntuali di interesse collettivo. Sono altresì ammessi interventi che tendono alla riqualificazione agricola e forestale ed al riassetto idrogeologico. Escludendo quelli che comportano un aumento del carico antropico sono consentiti i cambiamenti d'uso solo a seguito di indagini puntuali che definiscano la compatibilità della nuova destinazione con l'assetto geomorfologici, idrogeologico e geotecnico dell'area.

**APPROFONDIMENTI SISMICI**

Nei territori ricadenti in questa classe di fattibilità, sono necessari approfondimenti di 2° e 3° livello.

◆ **CLASSE 4i - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI**

*“Aree appartenenti al reticolo idrografico secondario corrispondenti alla fascia di tutela e rispetto idraulico che si estende sino alla distanza di 6 metri per parte a partire dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine.”*

Ricade in questa classe la fascia di 6 m di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico secondario minore. Per quanto riguarda l'individuazione delle attività vietate, ovvero soggette ad autorizzazione comunale, ricadenti nelle fasce di rispetto e tutela, si farà riferimento all'art 11 del Regolamento di Polizia Idraulica.

**Art. 113. Norme generali sull'uso del suolo**

**Art. 113.1 Costruzione di nuovi cimiteri ed ampliamento di quelli esistenti**

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

**Art. 113.2 Ricerca e sfruttamento di acque sotterranee**

Per la terebrazione di nuovi pozzi (ad uso industriale, ad uso irriguo, ad uso igienico-sanitario) è prevista la relazione idrogeologica - tecnica costituita da una serie di allegati tecnici relativamente alla delimitazione degli acquiferi captati (circolazione idrica superficiale e sotterranea), al grado di vulnerabilità assicurato dagli spessori impermeabili presenti, alle caratteristiche tecnico-costruttive del pozzo realizzato (diametro di perforazione, tipo di pompa, filtri, cementazioni, ecc.).

La procedura prevede come prima fase una domanda di autorizzazione all'escavazione e una domanda di concessione per lo sfruttamento delle acque sotterranee captate dal pozzo da terebrare, la suddetta domanda deve essere presentata presso gli uffici dell'Amministrazione Provinciale di Pavia – Ufficio Acque.

Nel caso di pozzi ad uso domestico (domanda che può presentare solo il proprietario dei fondi) la procedura per la realizzazione comporta la comunicazione preventiva, il rilascio di nullaosta alla terebrazione da parte dell'Amministrazione Provinciale, la comunicazione di fine lavori comprensiva dei dati definitivi del pozzo realizzato.

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

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

**Art. 113.3 4.3 Scarichi in corsi d'acqua**

Tutti gli scarichi devono essere preventivamente autorizzati dagli Enti Competenti.

Le Regioni disciplinano le fasi ed il regime autorizzatorio degli scarichi, le modalità di autorizzazione vengono stabilite in funzione del tipo di scarico come definito nel D.Lgs.152/99 (art.45-46) modificato dal D.Lgs.258/2000 modificato dal D.lgs 152/2006.

Tutti gli scarichi devono comunque rispettare i valori limite di emissione stabiliti in funzione degli obiettivi di qualità dei corpi idrici (art. 28 comma 1 D.Lgs.152/99 modificato dal D.Lgs.258/2000).

I limiti di accessibilità di portata di scarico sono definiti in :

- 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziali ed industriali;
- 40 l/s per ettaro di superficie scolante impermeabile relativamente alle aree già dotate di pubbliche fognature.

L'autorità di bacino (art. 12 delle Norme tecniche di attuazione del PAI) definisce con propria direttiva le modalità e i limiti a cui assoggettare gli scarichi delle reti di drenaggio delle reti pluviali dalle aree urbanizzate ed urbanizzande nel reticolo idrografico.

**Art. 113.4 Autorizzazione paesistica - ambientale**

Qualora l'area oggetto d'intervento ricada in zona soggetta a vincolo paesistico con riferimento alla L.R. 18/97 "Deleghe della Regione agli Enti Locali per la tutela del paesaggio", il richiedente dovrà presentare apposita domanda di autorizzazione paesaggistica ai sensi degli art. 146 e 159 del D.lgs 22/01/2004 n. 42 rilasciato dalla Regione Lombardia o dagli enti competenti (Provincia o Comune) se l'opera rientra tra quelle sub-delegate (ai sensi della L.R. 12/2005 art. 80).

**Art. 113.5 Uso del suolo ai fini agricoli e forestali – Salvaguardia idrogeologica del territorio**

In relazione alle condizioni geomorfologiche del territorio e ai fini del ripristino dello stato 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 di indirizzi di buona pratica agricola – forestale, atti a conseguire gli effetti di stabilizzazione e di consolidamento dei terreni 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; a tal proposito si raccomanda l'estrema cura nella pulizia dei fossi colatori principali e secondari al fine di permettere il libero scorrimento delle acque ed evitare fenomeni di ristagno o erosione incontrollata dannosi per l'equilibrio del sistema di stabilità idrogeologico.

**Art. 113.6 Geositi e rilevanze geomorfologiche**

Ai sensi dell' art. 22, comma 1 delle Norme del Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato con deliberazione del 19 gennaio 2010, n.VIII/951, <<...la Regione Lombardia riconosce il valore paesistico dei geositi quali località, area o territorio 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 costruzione della conformazione geomorfologica attuale e della percezione sociale consolidata di un territorio correlata alle sue specificità naturalistiche e geologiche...>>.

All'interno del territorio comunale viene riconosciuto il geosito di "FRANA DI POGGIO FERRATO" valore geomorfologico, livello L (locale).

Affinchè il geosito mantenga la propria caratteristica sono da escludere tutti gli interventi in grado di alterare o compromettere l'integrità e le caratteristiche di pregio; si escludono quindi gli sbancamenti o movimenti di terra significativi, l'introduzione di elementi di interferenza visuale, gli insediamenti produttivi, lo stoccaggio di materiali pericolosi, il posizionamento di cisterne, serbatoi, il posizionamento di tralicci e pale per produzione di energia eolica.

**Art. 113.7 Scavi**

Per l'esecuzione di sbancamenti di terreno si rende necessaria la redazione di una specifica relazione geologica –geotecnica con analisi e verifica della stabilità dei fronti di scavo.

Si riportano di seguito alcune prescrizione tratte dal *Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 Attuazione dell'Art. 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro* :

- *D.Lgs 81/2008, art. 118: nei lavori di splateamento o sbancamento eseguiti senza l'impiego di escavatori meccanici, le pareti dei fronti di attacco devono avere una inclinazione o un tracciato tali, in relazione alla natura del terreno, da impedire franamenti. Quando la parete del fronte di attacco supera l'altezza di 1,50 m, e' vietato il sistema di scavo manuale per scalzamento alla base e conseguente franamento della parete.*
- *Quando per la particolare natura del terreno o per causa di piogge, di infiltrazione, di gelo o disgelo, o per altri motivi, siano da temere frane o scoscendimenti, deve essere provveduto all'armatura o al consolidamento del terreno.*
- *D.Lgs 81/2008, art. 118: nello scavo di pozzi e di trincee profondi più di 1,50 m, quando la consistenza del terreno non dia sufficiente garanzia di stabilità, anche in relazione alla pendenza*

delle pareti, si deve provvedere, man mano che procede lo scavo, all' applicazione delle necessarie armature di sostegno.

- D.Lgs 81/2008, art. 120: è vietato costituire depositi di materiali presso il ciglio degli scavi. Qualora tali depositi siano necessari per le condizioni del lavoro, si deve provvedere alle necessarie puntellature.
- D.M. 14 01 08 "Norme tecniche sulle costruzioni" (paragrafo 6.8.6. - fronti di scavo): per scavi trincea a fronte verticale, di altezza superiore ai 2.00 m, nei quali sia prevista la permanenza di operai e per scavi che ricadano in prossimità di manufatti esistenti, deve essere prevista una armatura di sostegno delle pareti di scavo.

Per l'utilizzo di terre e rocce da scavo sarà redatto un adeguato "piano scavi" ai sensi degli art. 185 e 186 del D.lgs 3 aprile 2006 n. 152 come modificato dall'articolo 2 comma 23 del decreto legislativo 16 gennaio 2008 n. 4.

Nel caso in cui non si rispettino le condizioni previste dalle predette specifiche, il materiale dovrà essere trattato come rifiuto, ai sensi di quanto previsto dal comma 5 dell'art. 186.

I commi 2, 3, 4 dell'art. 186 del D.lgs. 152/2006 individuano distinte procedure amministrative per autorizzare il riutilizzo delle terre e rocce da scavo in funzione dell'opera che ha prodotto i materiali, differenziando tra opera sottoposta a VIA o Autorizzazione Ambientale Integrata (AIA) (comma 2, art. 186), opera soggetta a permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività (comma 3, art. 186), ovvero opere in cui la produzione delle terre e rocce da scavo avvenga nell'ambito di lavori pubblici previsti dal comma 4 dell'art. 186 del D.lgs. 152/2006 (comma 4, art. 186).

In caso di riutilizzo delle terre e rocce da scavo come sottoprodotti (es. inerti assimilabili ai materiali di cava) si dovranno rispettare le condizioni di cui al comma 1, lettera p), dell'articolo 183, D.lgs.152/2006.

#### **Normativa di riferimento**

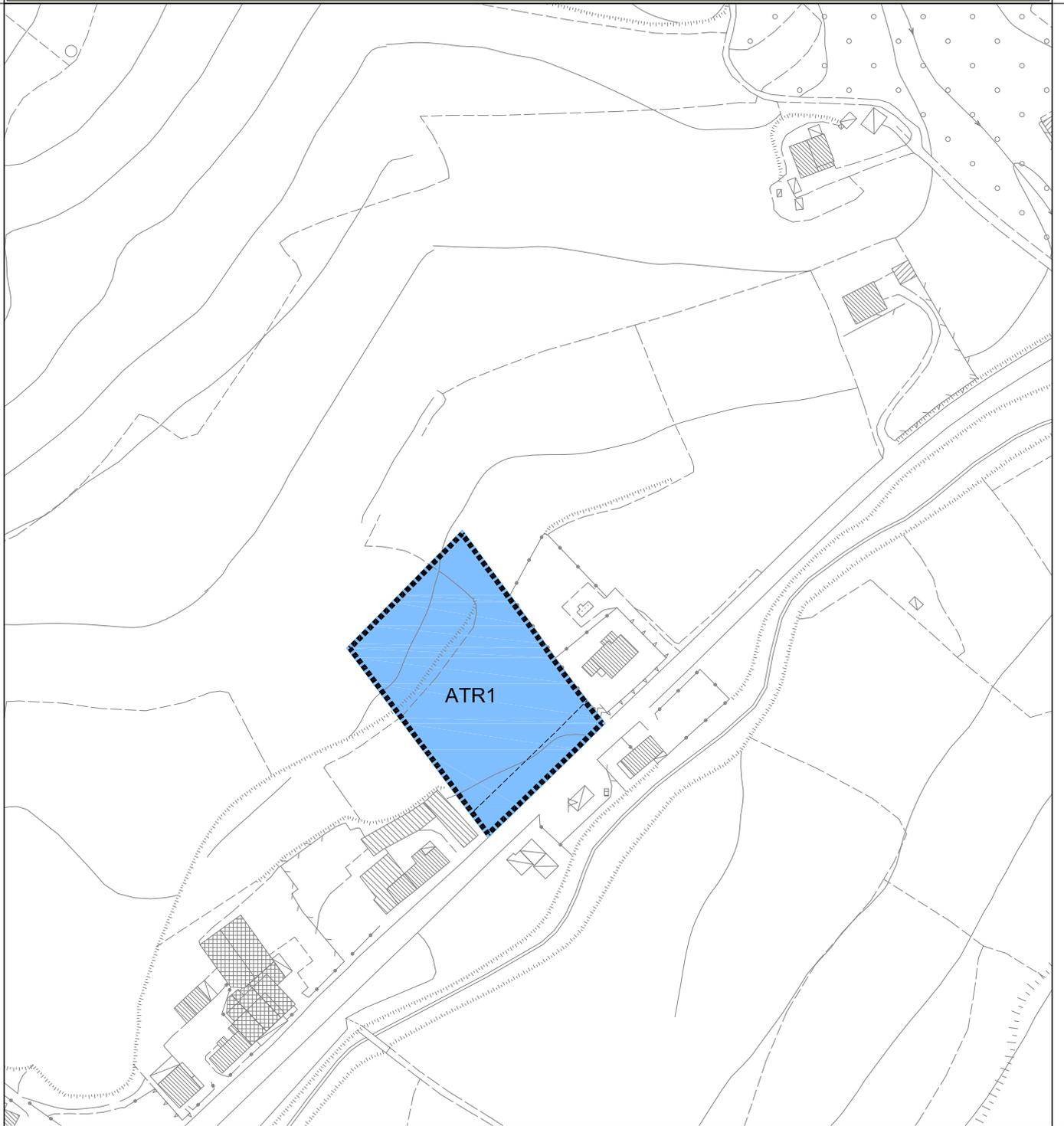
- D.lgs n. 152 del 3 aprile 2006 "Norme in materia ambientale" e s.m.i.
- D.lgs n. 4 del 16 gennaio 2008
- Direttiva 2008/98/CEE recepita dal decreto Legge 185/2008
- Legge 28 gennaio 2009 (art. 20)



**ALLEGATO A – SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**



# AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE N. 1



**LEGENDA:**

**scala 1: 2000**

-  LIMITE AMBITO DI TRASFORMAZIONE
-  LINEA DI ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE

**DATI TERRITORIALI:**

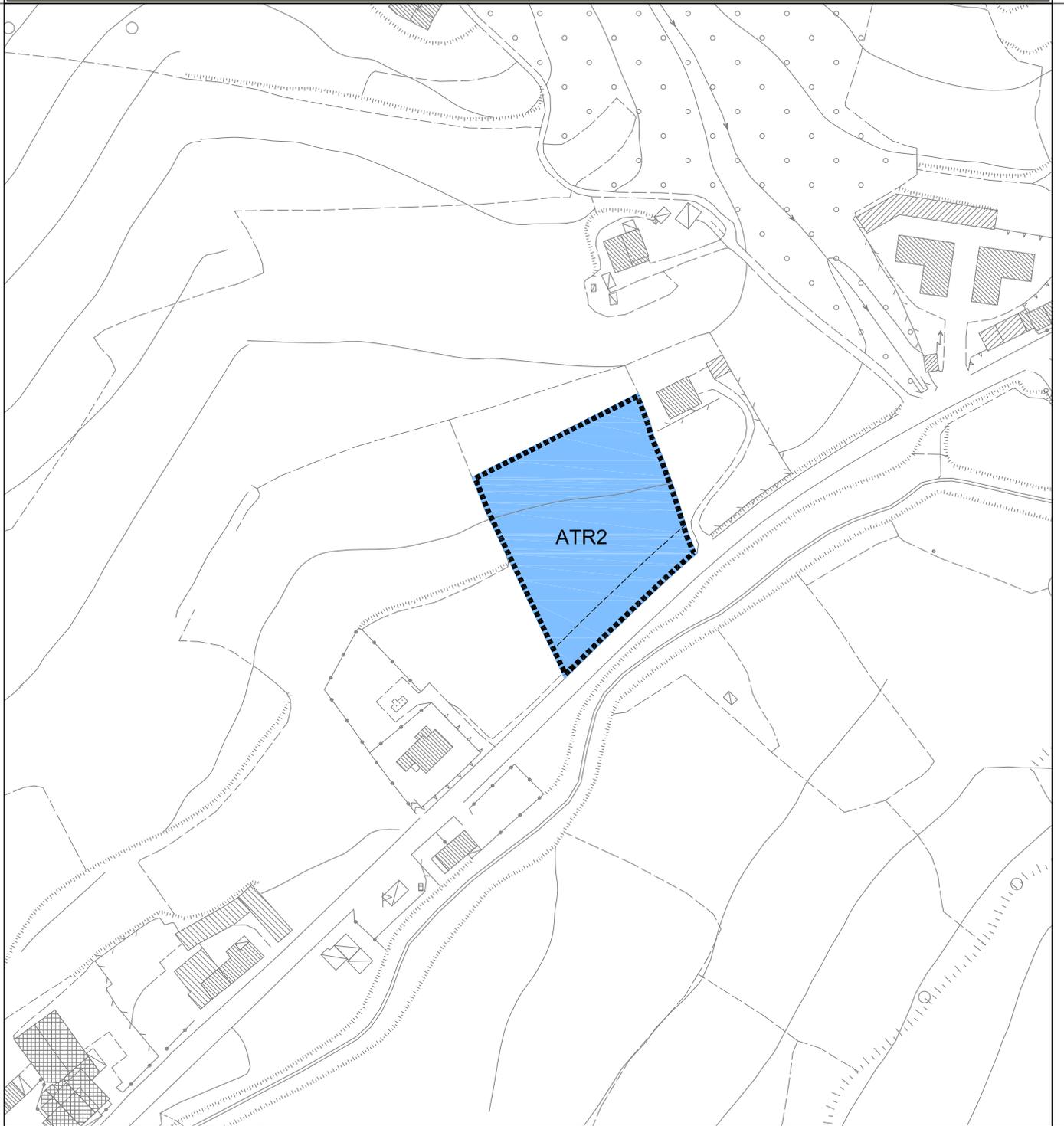
**SCHEDA:**

SUP. TERRITORIALE D'AMBITO	ATR 1	4615 m <sup>2</sup>
----------------------------	-------	---------------------

ATR1

AMBITO DI TRASFORMAZIONE		ATR – 1
Tipologia strumento attuativo		PL o PCC
Ubicazione		Loc. Casa Schiavo
Soggetto attuatore		Privato
Destinazione prevalente		Residenziale
Superficie territoriale - St	Mq.	4.615
Indice di densita' territoriale - IT	Mc/mq	0,8
Edificabilità prevista - V	Mc.	3.692
Altezza massima - H. max.	Mt.	6,50
Indice di permeabilità - Ip		40%
Densita' arborea – A (1)	N.	1 albero di alto fusto ogni 100 mq. di Sf
Impostazione tipo/morfologica		Edifici unifamiliari e bifamiliari; -edificato aperto
Possibile Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 connessa a: - standard qualitativi (qualità architettonica, efficienza energetica, utilizzo di energia da fonte rinnovabile)	Max.	10%
Dotazioni infrastrutturali e/o aree per servizi da individuare nel PUA - -----		
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 allegate al PGT; - L'ambito si trova parte in classe di fattibilità 2 di modeste limitazioni e parte in classe 3d di consistenti limitazioni; per questo motivo durante la stesura del piano attuativo sarà necessario seguire le indicazioni presenti nelle "Norme Geologiche di Attuazione" dell'allegato Studio Geologico.		
(1) in aggiunta a quelli eventualmente previsti per le mitigazioni e/o compensazioni ambientali		

# AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE N. 2



**LEGENDA:**

-  LIMITE AMBITO DI TRASFORMAZIONE
-  LINEA DI ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE

**scala 1: 2000**

**DATI TERRITORIALI:**

SUP. TERRITORIALE D'AMBITO	ATR 2	4170 m <sup>2</sup>
----------------------------	-------	---------------------

**SCHEDA:**

**ATR2**

AMBITO DI TRASFORMAZIONE		ATR – 2
Tipologia strumento attuativo		PL o PCC
Ubicazione		Fraz. Casa Ponte
Soggetto attuatore		Privato
Destinazione prevalente		Residenziale
Superficie territoriale – St (1)	Mq.	4.170
Indice di densita' territoriale - IT	Mc/mq	0,8
Edificabilita' prevista - V	Mc.	3.336
Altezza massima - H. max.	Mt.	6,50
Indice di permeabilita' - Ip		40%
Densita' arborea – A – (1)	N.	1 albero di alto fudo ogni 100 mq. di Sf
Impostazione tipo-morfologica		Edifici unifamiliari 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 - -----		
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 sensibilita' 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 allegate al PGT; - L'ambito si trova parte in classe di fattibilita' 2 di modeste limitazioni e parte in classe 3d di consistenti limitazioni; per questo motivo durante la stesura del piano attuativo sarà necessario seguire le indicazioni presenti nelle "Norme Geologiche di Attuazione" dell'allegato Studio Geologico.		
(1) in aggiunta a quelli eventualmente previsti per le mitigazioni e/o compensazioni ambientali		

# AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE N. 3



**LEGENDA:**

-  LIMITE AMBITO DI TRASFORMAZIONE
-  ACCESSI ALL'AMBITO
-  LINEA DI ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE

**scala 1: 2000**

**DATI TERRITORIALI:**

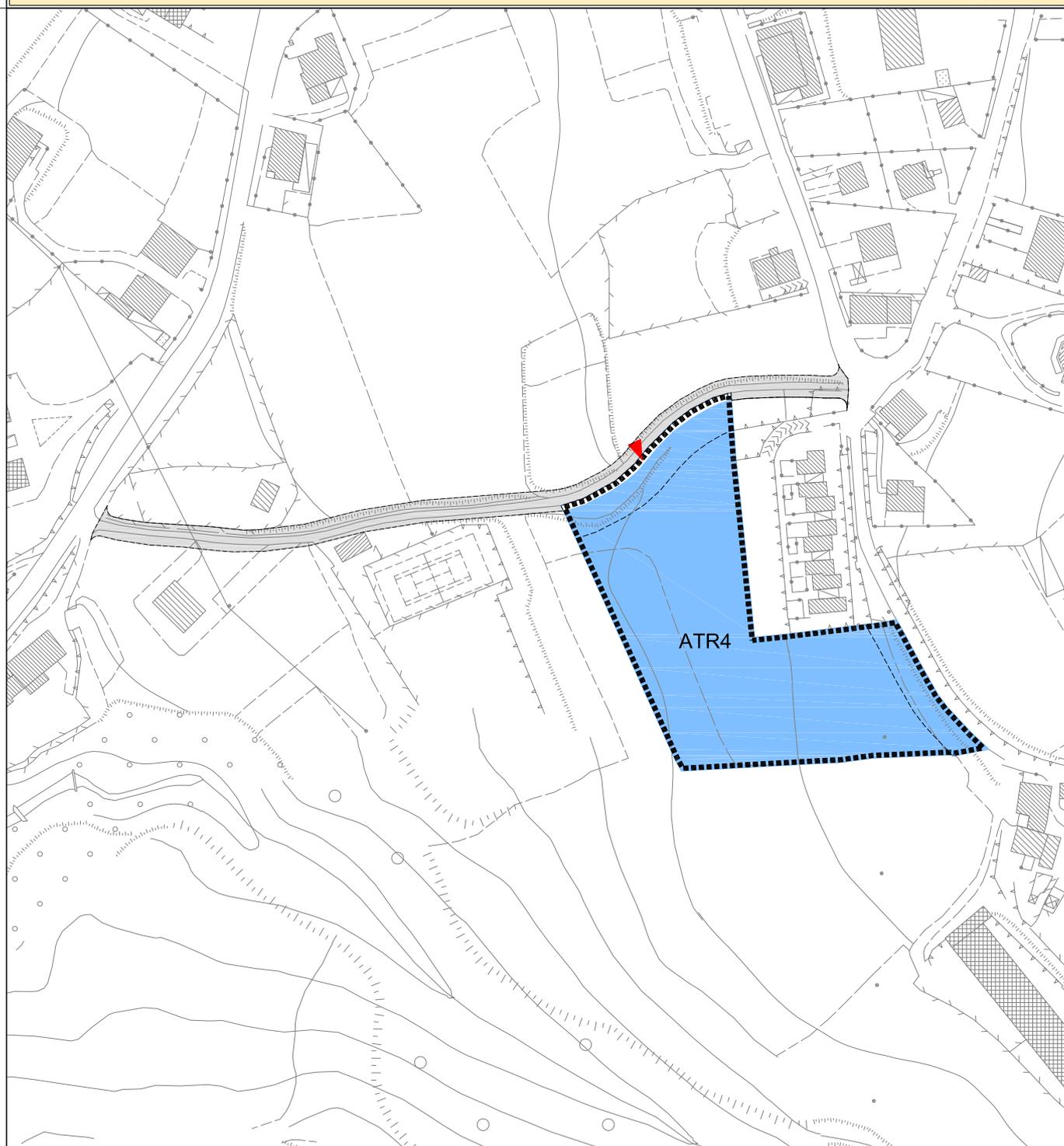
SUP. TERRITORIALE D'AMBITO	ATR 3	2650 m <sup>2</sup>
----------------------------	-------	---------------------

**SCHEDA:**

**ATR3**

AMBITO DI TRASFORMAZIONE		ATR – 3
Tipologia strumento attuativo		PL o PCC
Ubicazione		Fraz. Casa Ponte
Soggetto attuatore		Privato
Destinazione prevalente		Residenziale
Superficie territoriale - St	Mq.	2650
Indice di densita' territoriale - IT	Mc/mq	0,6
Edificabilità prevista - V	Mc.	1590
Altezza massima - H. max.	Mt.	6,50
Indice di permeabilità - Ip		40%
Densita' arborea – A (1)	N.	1 albero di alto fusto ogni 100 mq. di Sf
Impostazione tipo/morfologica		Edifici unifamiliari e bifamiliari; -edificato aperto
Possibile Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 connessa a: - standard qualitativi (qualità architettonica, efficienza energetica, utilizzo di energia da fonte rinnovabile)	Max.	10%
Dotazioni infrastrutturali e/o aree per servizi da individuare nel PUA - -----		
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 paesistica 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 allegate al PGT; - L'ambito si trova in classe 3d di consistenti limitazioni, per questo motivo durante la stesura del piano attuativo sarà necessario seguire le indicazioni presenti nelle "Norme Geologiche di Attuazione" dell'allegato Studio Geologico.		
(1) in aggiunta a quelli eventualmente previsti per le mitigazioni e/o compensazioni ambientali		

# AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE N. 4



## LEGENDA:

-  LIMITE AMBITO DI TRASFORMAZIONE
-  VIABILITA' FUORI COMPARTO A CARICO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE
-  ACCESSI ALL'AMBITO
-  VIABILITA' FUORI COMPARTO
-  LINEA DI ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE

scala 1: 2000

## DATI TERRITORIALI:

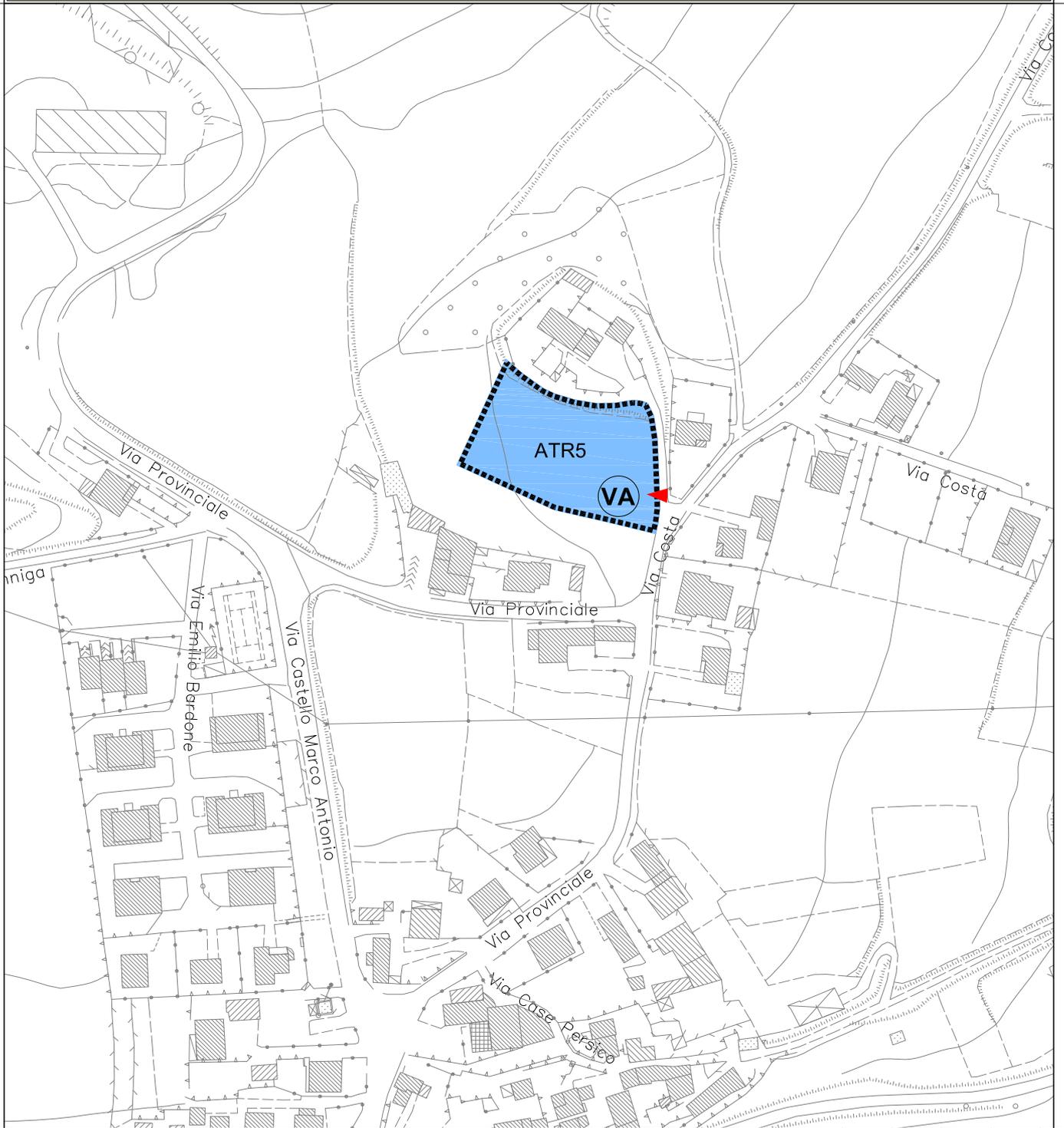
SUP. TERRITORIALE D'AMBITO	ATR 4	7975 m <sup>2</sup>
----------------------------	-------	---------------------

## SCHEDA:

ATR4

AMBITO DI TRASFORMAZIONE		ATR – 4
Tipologia strumento attuativo		PL
Ubicazione		Fraz. Sant'Albano
Soggetto attuatore		Privato
Destinazione prevalente		Residenziale
Superficie territoriale - St	Mq.	7975
Indice di densita' territoriale - IT	Mc/mq	0,6
Edificabilità prevista - V	Mc.	4785
Altezza massima - H. max.	Mt.	6,50
Indice di permeabilita' - Ip		40%
Densita' arborea – A (1)	N.	1 albero di alto fusto ogni 100 mq. di Sf
Impostazione tipo/morfologica		Edifici unifamiliari e bifamiliari; -edificato aperto
Possibile Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 connessa a: - standard qualitativi (qualità architettonica, efficienza energetica, utilizzo di energia da fonte rinnovabile) - realizzazione opere aggiuntive fuori comparto e potenziamento viabilità esistente.	Max.	10%  10%
Dotazioni infrastrutturali e/o aree per servizi da individuare nel PUA - ---		
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 paesistica 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; - L'ambito si trova in classe 3d di consistenti limitazioni, per questo motivo durante la stesura del piano attuativo sarà necessario seguire le indicazioni presenti nelle "Norme Geologiche di Attuazione" dell'allegato Studio Geologico.		
(1) in aggiunta a quelli eventualmente previsti per le mitigazioni e/o compensazioni ambientali		

# AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE N. 5



**LEGENDA:**

-  LIMITE AMBITO DI TRASFORMAZIONE
-  ACCESSI ALL'AMBITO
-  VERDE ATTEZZATO

**scala 1: 2000**

**DATI TERRITORIALI:**

SUP. TERRITORIALE D'AMBITO	ATR 5	2540 m <sup>2</sup>
----------------------------	-------	---------------------

**SCHEDA:**

**ATR5**

AMBITO DI TRASFORMAZIONE		ATR – 5
Tipologia strumento attuativo		PL o PCC
Ubicazione		Via Costa Fraz. Poggio Ferrato
Soggetto attuatore		Privato
Destinazione prevalente		Residenziale
Superficie territoriale - St	Mq.	2540
Indice di densita' territoriale - IT	Mc/mq	0,8
Edificabilità prevista - V	Mc.	2032
Altezza massima - H. max.	Mt.	6,50
Indice di permeabilità - Ip		40%
Densita' arborea – A (1)	N.	1 albero di alto fusto ogni 100 mq. di Sf
Impostazione tipo/morfologica		Edifici unifamiliari e bifamiliari; -edificato aperto
Possibile Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 connessa a: - standard qualitativi (qualità architettonica, efficienza energetica, utilizzo di energia da fonte rinnovabile)	Max.	10%
Dotazioni infrastrutturali e/o aree per servizi da individuare nel PUA - verde attrezzato		
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; - Considerata la sensibilità paesistica 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; - 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; - Dovranno essere adottati gli ulteriori accorgimenti di compatibilizzazione ambientale proposti nel Rapporto Ambientale e nella Dichiarazione di sintesi allegate al PGT; - L'ambito si trova parte in classe di fattibilità 2 di modeste limitazioni e parte in classe 3d di consistenti limitazioni; per questo motivo durante la stesura del piano attuativo sarà necessario seguire le indicazioni presenti nelle "Norme Geologiche di Attuazione" dell'allegato Studio Geologico.		
(1) in aggiunta a quelli eventualmente previsti per le mitigazioni e/o compensazioni ambientali		