



COMUNE DI
MONTESALE
 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. Giorgio Negrini (geologia)

Dott. Ing. Emanuele Carini (acustica)

Il Sindaco
 Dott. CARLO FERRARI

Il Segretario Comunale
 Dott. GIOVANNI GENCO

L'Assessore all'Urbanistica
 Dott.ssa SILVIA TORTI

Il progettista
 Dott. Ing. GIANALBERTO VECCHI

DATA

OGGETTO **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

ELABORATO

**LUGLIO
 2010**

VECCHI ASSOCIATI - ING. G. VECCHI - VIA SAVONAROLA, 7 27058 VOGHERA - TEL _ FAX 0383.45055

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

P.G.T.

5

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

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI	30
Art. 46. Natura, efficacia e validità temporale	30
Art. 47. Contenuti	30
Art. 48. Articolazione del territorio comunale	30
CAPO I – PREVISIONI DI LIVELLO SOVRAORDINATO	30
Art. 49. Aree ad elevato rischio idrogeologico (PS 267).....	30
Art. 50. Aree ad elevato contenuto naturalistico	30
CAPO II – IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE	31
Art. 51. Aree destinate alla viabilità veicolare e ciclopedonale	31
Art. 51.1 Disciplina delle intersezioni e degli accessi.....	31
Art. 51.2 Zone di rispetto stradale	31
Art. 52. Norme particolari concernenti le linee elettriche e relativi accessori	32
Art. 53. Elettrodotti e relative fasce di rispetto	32
CAPO III – IL SISTEMA DEI SERVIZI	32
Art. 54. Servizi pubblici e privati di uso pubblico.....	32
CAPO IV – IL SISTEMA INSEDIATIVO	32
Art. 55. Articolazione del sistema insediativo	33
CAPO V – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	33
Art. 56. Norme generali	33
Art. 56.1 Perimetrazione.....	33
Art. 56.2 Destinazioni d'uso non ammissibili	33
Art. 56.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi	33
Art. 56.4 Interventi ammessi e modalità attuative	33
Art. 56.5 Modalità di presentazione del progetto edilizio.....	34
Art. 57. Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche	34
Art. 57.1 Edifici soggetti ad interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo.....	34
Art. 57.2 Edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia con mantenimento della sagoma	35
Art. 57.3 Edifici soggetti ad interventi di: ristrutturazione edilizia con mutamento della sagoma; demolizione e ricostruzione; ampliamento.....	35
Art. 58. Edifici soggetti a specifica tutela	35
CAPO VI – TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE E/O PRIVO DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE	35
Art. 59. Articolazione funzionale e morfologica.....	35
Art. 60. Modalità attuative	36
Art. 61. Ambiti prevalentemente residenziali - Norme generali	36
Art. 61.1 Destinazioni d'uso non ammesse.....	36
Art. 62. Ambito prevalentemente residenziale ad alta densità edilizia.....	36
Art. 62.1 Indici e parametri	36
Art. 62.2 Prescrizioni tipo-morfologiche	36
Art. 63. Ambito prevalentemente residenziale a media densità edilizia.....	36
Art. 63.1 Indici e parametri	37
Art. 63.2 Prescrizioni tipo-morfologiche	37
Art. 64. Ambito prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia	37
Art. 64.1 Indici e parametri	37
Art. 65. Ambito per attrezzature sportive private.....	37
Art. 65.1 Indici e parametri	37
Art. 65.2 Prescrizioni tipo-morfologiche	37
Art. 66. Ambito a destinazione turistico – ricettiva	38
Art. 66.1 Destinazioni d'uso.....	38
Art. 66.2 Indici e parametri	38
Art. 66.3 Prescrizioni tipo-morfologiche	38
Art. 67. Ambito prevalentemente produttivo.....	38
Art. 67.1 Destinazioni d'uso non ammesse.....	38
Art. 67.2 Indici e parametri	38
Art. 67.3 Prescrizioni tipo-morfologiche	39
Art. 67.4 Prescrizioni particolari	39
Art. 68. Aree a verde privato - VP.....	39
Art. 69. Attività agricole in ambito urbano	39
Art. 69.1 Interventi ammessi, presupposti soggettivi, modalità attuative.....	39
Art. 69.2 Indici e parametri	39
CAPO VII – AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA E/O DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.....	40
Art. 70. Aree agricole produttive di interesse paesistico	40
Art. 70.1 Interventi ammissibili e presupposti	40
Art. 70.2 Indici e parametri	40
Art. 70.3 Modalità attuative	40
Art. 70.4 Interventi sugli edifici esistenti e funzionali all'attività' agricola	41
Art. 70.5 Prescrizioni tipo-morfologiche	41
Art. 71. Ambito di pertinenza dei principali corsi d'acqua.....	41
Art. 71.1 Interventi ammissibili e presupposti	41
Art. 71.2 Prescrizioni tipo-morfologiche	41
Art. 72. Aree agricole di prevalente interesse ecologico - ambientale.....	41
Art. 72.1 Interventi ammissibili e presupposti	42
Art. 72.2 Prescrizioni tipo-morfologiche	42

Art. 73.	Nuclei rurali	42
Art. 73.1	Interventi ammissibili e presupposti	42
Art. 73.2	Indici e parametri	43
Art. 73.3	Modalità attuative	43
Art. 73.4	Interventi sugli edifici esistenti e funzionali all'attività agricola	43
Art. 73.5	Prescrizioni tipo-morfologiche	43
Art. 74.	Edifici non più funzionali all'attività agricola	43
Art. 74.1	Destinazioni non ammissibili	44
CAPO VIII – AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA		44
Art. 75.	Aree di salvaguardia dell'abitato	44
CAPO IX AREE SOGGETTE A LIMITAZIONI D'USO E DI TRASFORMAZIONE		44
Art. 76.	Zone di rispetto cimiteriale	44
Art. 77.	Zone di rispetto delle captazioni d'acqua per uso idropotabile	45
Art. 78.	Aree di rispetto del reticolo idrico minore all'interno dell'abitato	45
Art. 79.	Aree interne all'abitato consolidato soggette a forti limitazioni di natura geologica e/o idrogeologica	45
Art. 80.	Ulteriori limitazioni di natura geologica, idrogeologica e sismica	45
Art. 81.	Zone soggette a vincolo idrogeologico	45
TITOLO III		46
DISPOSIZIONI SPECIFICHE E DI SETTORE		46
Art. 82.	Cave e torbiere	46
Art. 83.	Recupero ai fini abitativi dei sottotetti (ambiti ammessi ed esclusioni)	46
Art. 84.	Distributori di carburante	46
Art. 84.1	Zone in cui è consentita l'installazione di nuovi impianti e l'ammodernamento di impianti esistenti	46
Art. 84.2	Requisiti e distanze minime da rispettare nella costruzione di nuovi impianti e nell'ammodernamento degli impianti esistenti	47
Art. 84.3	Indici e Parametri urbanistici ed edilizi:	47
Art. 84.4	Impianti ad uso privato	47
Art. 84.5	Disposizioni particolari per gli impianti ricadenti in zona di interesse storico e paesistico – ambientale	47
Art. 85.	Centri di telefonia in sede fissa (Art. 98bis L.12)	47
PARTE V		49
NORME PER IL SETTORE COMMERCIALE		49
Art. 86.	Norme generali	49
Art. 87.	Destinazioni d'uso commerciali	49
Art. 87.1	Attività di commercializzazione diretta dei propri prodotti, negli stessi locali o in altri adiacenti	49
Art. 88.	Destinazioni d'uso paracommerciali	49
Art. 89.	Definizione della superficie di vendita	50
Art. 89.1	Superficie di vendita commerciale e paracommerciale	50
Art. 90.	Definizione e classificazione degli esercizi commerciali	50
Art. 90.1	Strutture di vendita organizzate in forma unitaria	51
Art. 91.	Tipi di attività commerciale ammissibili nelle singole zone o ambiti urbanistici	51
Art. 92.	Disposizioni particolari per il commercio all'ingrosso	51
Art. 93.	Attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali	52
Art. 93.1	Parcheggi	52
Requisiti organizzativi degli spazi commerciali		52
Art. 93.2	Aree di carico e scarico e servizi	52
Art. 93.3	Spazi pedonali	52
Art. 94.	Indicazioni relative alla destinazione d'uso commerciale da evidenziare negli atti autorizzativi	52
Art. 95.	Mutamenti della destinazione d'uso commerciale	52
Art. 96.	Situazioni esistenti in difformità dalle norme vigenti	52
PARTE VI		53
DISCIPLINA PAESISTICA		53
TITOLO I		53
NORME GENERALI		53
Art. 97.	Valenza paesistica del PGT	53
Art. 98.	Efficacia delle norme e campo di applicazione	53
Art. 99.	Aree e immobili soggetti a specifica tutela	53
TITOLO II		54
ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA		54
Art. 100.	Criteri d'intervento per le aree destinate all'attività agricola e/o di salvaguardia ambientale	54
Art. 101.	Norme di salvaguardia per i sistemi di rilevanza paesistica	55
Art. 101.1	Corsi d'acqua minori con funzione di connessione ecologica	55
Art. 101.2	Antiche fonti di Sanguignano, Languzzano, Borianco e Sarsego	55
Art. 101.3	Aree di elevato contenuto naturalistico	55
Art. 101.4	Viabilità di interesse storico	56
Art. 101.5	Nuclei di antica formazione (di interesse storico – ambientale)	56
Art. 101.6	Edifici di particolare valenza tipologica e luoghi della memoria	58
Art. 101.7	Percorsi di fruizione panoramica e ambientale	58
Art. 102.	Altri elementi costitutivi del paesaggio	58
Art. 102.1	Boschi	58
Art. 102.2	Vegetazione diffusa: Filari e vegetazione sparsa	58
Art. 103.	Criteri di intervento relativi al tessuto edificato di recente formazione e/o privo di interesse storico - ambientale	59
Art. 104.	Criteri di intervento relativi ad ambiti specifici interessati da processi di trasformazione	59

Art. 105.	Criteri generali per la progettazione di infrastrutture e per gli interventi di risanamento idrogeologico	60
Art. 106.	Criteri generali per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili	60
TITOLO III		61
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI		61
Art. 107.	Norme generali	61
Art. 108.	Classificazione del territorio in relazione alla sensibilità paesistica	61
PARTE VII		62
COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA		62
Art. 109.	Finalita' delle norme, ambito di applicazione e prescrizioni generali	62
Art. 110.	Efficacia e applicabilità delle Norme Geologiche di Piano in rapporto alle norme urbanistiche di attuazione N.T.A.	62
Art. 111.	Elaborati costitutivi della componente geologica, idrogeologica e sismica	63
Art. 112.	Elaborati costitutivi della componente geologica, idrogeologica e sismica Revisioni, aggiornamenti ed integrazioni dello componente geologica P.G.T. 2010	63
Art. 113.	Raccordo delle Norme Geologiche di Piano con le N.T.A. del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico P.A.I.	63
Art. 114.	Raccordo delle Norme Geologiche di Piano con le N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P.	64
Art. 115.	Prescrizioni per tutte le classe di fattibilità geologica per le azioni di piano	64
Art. 116.	Prescrizioni CLASSE II di fattibilità geologica	65
Art. 117.	Prescrizioni CLASSE III di fattibilità geologica	66
Art. 118.	Prescrizioni CLASSE IV di fattibilità geologica	68
Art. 119.	Conservazione e salvaguardia della rete di drenaggio delle acque superficiali	70
Art. 120.	Fognature e condotte interrate	71
Art. 121.	Scarico di acque reflue domestiche o assimilabili nel suolo, negli strati superficiali del sottosuolo e in corpi idrici superficiali in aree non servite da pubblica fognatura	71
Art. 122.	Modificazioni morfologiche e agricole-forestali del suolo in corrispondenza delle aree non edificate	71
Art. 123.	Ricerca e sfruttamento acque sotterranee	72

PARTE I NORME GENERALI

Art. 1. Definizioni

Nel presente articolato normativo si assumono le seguenti definizioni:

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

Art. 2. Validità e Contenuti del PGT

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

Il documento di piano

Il piano dei servizi

Il piano delle regole

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

Art. 3. Atti costitutivi del PGT

Sono atti costitutivi del PGT i seguenti elaborati:

1 DOCUMENTO DI PIANO

Quadro conoscitivo:

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

- 1.25 Azioni strategiche di piano: verifica di compatibilità con i vincoli e le classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica scala 1:10.000
- 1.26 Schema della Rete Ecologica Comunale scala 1:25.000

2 PIANO DEI SERVIZI

- 2.1 Mappatura dei servizi esistenti sul territorio scala 1:5.000
- 2.2 Analisi dei servizi esistenti
- 2.3 Il sistema dei servizi previsti dal PGT: inquadramento territoriale scala 1:10.000
- 2.4a Il sistema dei servizi previsti dal PGT: Montesegale, Zuccarello, Cà del Biotto, Poggio Rajone, Camolino, Bregne, Frascate, Sanguignano e Mulino della Montà. scala 1:2.000
- 2.4b Il sistema dei servizi previsti dal PGT: Balestrero, Cà Fracce, Castignoli, Cencerate, Pogiolo, Languzzano, Case del Molino e frazione fornace. 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 – Parte Nord scala 1:5.000
- 3.1b Quadro di riferimento normativo: Vincoli e prescrizioni di livello sovraordinato – Parte Sud scala 1:5.000
- 3.2a Quadro di riferimento normativo: Ambiti extraurbani - Parte Nord scala 1:5.000
- 3.2b Quadro di riferimento normativo: Ambiti extraurbani - Parte Sud scala 1:5.000
- 3.3a Quadro di riferimento normativo: Montesegale, Zuccarello, Cà del Biotto, Poggio Rajone, Camolino, Bregne, Frascate, Sanguignano e Mulino della Montà. scala 1:2.000
- 3.3b Quadro di riferimento normativo: Balestrero, Cà Fracce, Castignoli, Cencerate, Pogiolo, Languzzano, Case del Molino, Frazione Fornace. scala 1:2.000
- 3.4 Quadro di riferimento normativo: Nuclei di antica formazione: Capoluogo e Frazioni scala 1:1.000
- 3.5a Quadro di riferimento normativo: Elementi e sistemi di interesse paesistico – ambientale – Parte Nord scala 1:5.000
- 3.5b Quadro di riferimento normativo: Elementi e sistemi di interesse paesistico – ambientale – Parte Sud scala 1:5.000
- 3.6a Quadro di riferimento normativo: Carta della sensibilità paesistica – Parte Nord scala: 1:5.000
- 3.6b Quadro di riferimento normativo: Carta della sensibilità paesistica – Parte Sud scala: 1:5.000
- 3.7a Quadro di riferimento normativo: Vincoli e classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica: Parte Nord scala 1:5.000
- 3.7b Quadro di riferimento normativo: Vincoli e classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica: Parte Sud scala 1:5.000

Allegati:

- Carta della Rete Ecologica Comunale scala 1:10.000

4 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATI AL PGT:

A - Componente geologica, idrogeologica e sismica

- Relazione illustrativa
- Norme Geologiche di Piano
- Tav. DP.G.01 - Carta geologica scala 1:5.000
- Tav. DP.G.02 - Carta idrogeologica e del sistema idrografico scala 1:5.000
- Tav. DP.G.03 - Carta geolitologica e della dinamica geomorfologica scala 1:5.000
- Tav. DP.G.04 - Carta della pericolosità sismica locale (PSL) scala 1:5.000
- Tav. DP.G.05 - Carta dei vincoli scala 1:5.000
- Tav. DP.G.06 - Carta del dissesto con legenda uniformata P.A.I. scala 1:5.000
- Tav. DP.G.07 - Carta di sintesi scala 1:5.000
- Tav. DP.G.08 - Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano dell'intero territorio comunale scala 1:5.000
- Tav. DP.G.09 - Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano: Montesegale, Camolino, Bregne, Languzzano, Case del Molino, Balestreo, Fornace, Cà Fracce scala 1: 2.000
- Tav. DP.G.10 - Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano: Sanguignano, Molino Montà scala 1: 2.000

B - Classificazione acustica del territorio comunale

- Relazione tecnica
- Tav. 1 Azionamento Montesegale scala 1:10.000
- Tav. 2.1 Azionamento Montesegale scala 1:2.000

- | | | |
|------------------------------------|-------|---------|
| - Tav. 2.2 Azionamento Fornace | scala | 1:2.000 |
| - Tav. 2.3 Azionamento Sanguignano | scala | 1:2.000 |

C - Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano del PGT

- Rapporto Ambientale
- Sintesi non tecnica
- Parere Motivato
- Dichiarazione di Sintesi

Art. 4. Principi applicativi ed interpretativi

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

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

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

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

Art. 5. Rinvio ad altre disposizioni

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

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 extraagricoli esistenti in territorio agricolo", per i quali valgono le disposizioni di cui all' Art. 69.

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 sono identificati, con apposita simbologia, i piani urbanistici attuativi vigenti, intendendosi in tal senso quelli definitivamente approvati 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 detti piani, 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:

PUAV	disciplina prevista
N. 1 – PL - Cascina Castignoli	“ Ambito prevalentemente residenziale a bassa densità edil.”
N. 2 – PdR – Zuccarello	“ “ “ “ “ “

Per il PL in località Cascina Castignoli (PUAV N. 1), successivamente all'approvazione del PGT e' ammessa la trasformazione della volumetria destinata alla ricettività alberghiera, in residenziale, ferme restando le consistenze complessive del PL approvato, e previa approvazione di variante al PL in atto.

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

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 perdenti collocati sotto il piano dei corselli;
- gli scivoli scoperti e i tratti di corsello "a cielo libero", escludendo quelli adibite a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, a condizione che la pavimentazione di dette superfici sia costituita da elementi autobloccanti a "tessitura aperta", posati a secco su letto drenante di pietrisco/mista di cava, di conveniente spessore, atto a disperdere le acque meteoriche in sottosuolo.

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

Pp – parcheggio privato

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

Slp – superficie lorda di pavimento (mq)

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

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

Sono invece esclusi dal computo della Slp:

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

H – altezza massima degli edifici

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

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

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

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

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

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

Vt – Volume edificabile

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

V – volume esistente

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

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

Df - distanze tra fabbricati

E' la distanza che intercorre tra le pareti di edifici fronteggianti, disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto.

Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperte) e di ogni oggetto superiore a mt. 1,50.

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

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

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

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

Ds – distanze dal ciglio della strada

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

Ut – indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

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

Uf – indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

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

It – indice di densità territoriale (mc/mq)

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

If – indice di densità fondiaria (mc/mq)

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

Rc – rapporto di copertura (%)

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

Ip – indice di permeabilità (%)

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

A – densità arborea

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

De - diritto edificatorio

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

Art. 11. Verifica degli indici urbanistici

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

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

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

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

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

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

Art. 12. Definizione degli interventi edilizi ed urbanistici

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

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

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

MO - Manutenzione ordinaria

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

MS - Manutenzione straordinaria

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

RC – Restauro e Risanamento conservativo

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

RE - Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

RU - Ristrutturazione urbanistica

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

D – DR - Demolizione con o senza ricostruzione

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

NC - Nuova costruzione

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

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

- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

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: e' prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
- La norma di cui al precedente comma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12,00 metri, anche quando ambedue le pareti sono cieche. Nel caso di pareti cieche che si fronteggino per uno sviluppo inferiore a mt. 12,00, la distanza può essere pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di mt. 5,00.
- Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi o di Permessi di costruire convenzionati con previsioni planivolumetriche.

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

- per parete finestrata si intende l'elemento di chiusura perimetrale di un edificio, corrente da spigolo a spigolo di un dato fronte o di una parte dello stesso, dotato di aperture finalizzate all'aeroilluminazione di vani a destinazione residenziale, uffici o comunque destinati alla presenza, anche temporanea, di persone.
- Il valore da rispettare è dato dalla retta proiettata sul piano orizzontale che individua la distanza minima tra il vano di ogni singola finestra e le pareti antistanti, sia esistenti che di nuova realizzazione.
- per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino la modifica della sagoma, anche se non ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione, possono essere mantenute le distanze rilevate prima dell'intervento anche se inferiori a quelle di cui ai commi precedenti.
- per eventuali interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione con modifica della sagoma dell'edificio, ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione, e' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, salvo esigenze dimostrate di allineamento sul filo stradale e di mantenimento della cortina edilizia.
- Nel caso di soprizzo al fine esclusivo di conseguire le altezze interpiano prescritte per l'abitabilità dei locali, e' ammesso il mantenimento delle distanze esistenti.
- Nel caso in cui anche uno solo dei fabbricati prospicienti sia destinato ad accessorio (box o simili) con altezza massima lorda non superiore a mt. 2,80, vanno rispettate unicamente le distanze minime dal confine.
- La distanza minima tra pareti non finestrate può essere annullata a metri 0,00 se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente registrato e trascritto, o se preesiste un edificio in confine. In quest'ultimo caso, la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non dovrà estendersi oltre quella dell'edificio confinante;
- Si applicano comunque gli artt. 873 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze tra le costruzioni.

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

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

In tutto il territorio comunale è prescritta una distanza minima dei nuovi edifici dai confini di proprietà pari a metri 5,00 indipendentemente dall'altezza dell'edificio stesso. Tale distanza e' 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'.

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

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

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

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

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

Ds – distanze minime dei fabbricati dalle strade

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

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

- ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7.00 e 15,00
- mt. 10 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00.

E' ammessa una distanza inferiore a quella minima prescritta, qualora sia già' in atto un allineamento tra fabbricati esistenti, nel qual caso la distanza minima dal ciglio può' essere determinata da tale allineamento previa parere vincolante dei competenti uffici comunali integrato da quello della Commissione Edilizia, se istituita.

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

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

Art. 14. Arretramenti e/o Allineamenti

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

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

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

Art. 15. Classificazione delle destinazioni d'uso

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

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

Residenziale – R

R1 abitazioni

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

Agricola – Ag

Ag1 abitazioni agricole

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

Ag3 strutture agrituristiche

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

Produttivo (Industriale e artigianale) – I

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

- i depositi pertinenti all'attività;
- gli uffici tecnici e amministrativi relativi all'attività, nella misura max. del 25% della SLP ammessa;
- il commercio al dettaglio ed all'ingrosso inerente i prodotti relativi all'attività svolta, nella misura max. del 25% della SLP ammessa, e comunque con le limitazioni di cui alla PARTE delle presenti norme;
- l'abitazione del titolare o del personale di custodia, con un max. di 120 mq. per ogni attività;

I2 industria; magazzini e depositi legati o pertinenti alle medesime attività quali stoccaggio di prodotti dell'azienda, depositi di imprese installatrici, ecc.. Sono comprese:

- le abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori con un massimo di 120 mq di 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^A delle presenti norme: Piano dei Servizi.

Art. 16. Destinazioni d'uso assimilabili

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

Art. 17. Mutamenti di destinazione d'uso

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

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

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

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

Art. 18. Dotazione minima di parcheggi privati

Per ogni intervento edilizio di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, debbono essere previsti spazi a parcheggio privato così come definiti all' Art. 10 delle

presenti norme, nella quantità minima di mq. 1 ogni 10 mc. del volume previsto, ai sensi della [L. 24 marzo 1989, n. 122](#). Gli spazi a parcheggio privato sono da prevedere in aggiunta a quelli pubblici e/o di suo pubblico previsti dal PdS e/o da altre disposizioni contenute nelle presenti NTA o in specifiche norme di settore.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le opere, collaudate, saranno acquisite alla proprietà comunale come previsto dalla [LR12/2005– Art. 45](#).

Sono in ogni caso fatte salve le procedure di evidenza pubblica di cui al [D.Lgs. n. 163/2006](#) e successive modifiche o integrazioni.

Art. 21. Strumenti attuativi

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

Art. 22. Piani urbanistici attuativi - PUA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ai sensi della sopracitata [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.

Art. 22.1 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, nonche' delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo quanto previsto nel PdS (Art. 37). Detta cessione deve avvenire entro il termine massimo di validità del Piano attuativo.
- La realizzazione a cura dei richiedenti, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. L'Amm.ne Comunale puo' autorizzare la realizzazione delle opere in modo progressivo, purché funzionale allo sviluppo dell'attività insediativa prevista nel PUA. Le opere devono comunque essere ultimate e collaudate entro il termine di validità del PUA stesso.
- l'entità della monetizzazione, da prevedere in alternativa totale o parziale alla cessione delle aree ed attrezzature per servizi, dove consentita dal PdS, o nei casi in cui il reperimento di tali aree non sia

possibile o non sia ritenuta opportuna da parte della Pubblica Amministrazione, in riferimento alla loro collocazione, dimensione e conformazione ed in funzione alle previsioni di aree ed attrezzature per servizi rispetto alle previsioni della Pubblica Amministrazione. La monetizzazione è da effettuare alla stipula della convenzione o al perfezionamento dell'atto unilaterale d'obbligo;

- l'entità e la tipologia delle garanzie da prestare a fronte degli impegni assunti con la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, riferita al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo o nel permesso di costruire convenzionato, con riferimento ai prezzi indicati nel 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. 35.

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

Art. 23. Procedimenti speciali

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

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

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

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

Art. 24. Intervento edilizio diretto

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

Art. 25. 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. 22.1)

Art. 26. Compensazione ed incentivazione urbanistica

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

Art. 26.1 Compensazione urbanistica

Il meccanismo della compensazione urbanistica serve a favorire l'attuazione degli interventi di interesse pubblico non compresi all'interno di piani attuativi o di procedure negoziate, e prevede il riconoscimento alle relative aree, di una capacità edificatoria virtuale (diritti edificatori) che è 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 è subordinato all'attuazione dell'intervento mitigativo (piantumazione, riordino ambientale, connessioni ecologiche) così come concordato con il Comune mediante apposita convenzione e con adeguate garanzie fideiussorie.

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

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

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

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

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

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

- riqualificazione di parti dell'edificato consolidato (nuclei di antica formazione);
- 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;
- elevata qualità architettonica nella nuova edificazione;
- promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico.

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

- incremento fino ad un massimo del 10% della volumetria interessata dall'intervento, se ammesso dalle norme specifiche (interventi ammessi e norme morfologiche). Qualora detto incremento non sia ammesso dalle norme specifiche che riguardano l'edificio interessato, può essere trasferito sotto forma

di "diritti edificatori", in altri ambiti di edificazione previsti dal PdR, aumentandone la rispettiva edificabilità (If o It) nel rispetto delle norme morfologiche e dei restanti parametri urbanistici (Hmax, Dc, Ds, Df ecc.).

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

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

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

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

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

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

PARTE II

IL DOCUMENTO DI PIANO

Art. 28. Natura, efficacia e validità temporale

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

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

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

Art. 29. Contenuti e finalità

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 31. Ambiti di trasformazione

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

PARTE III IL PIANO DEI SERVIZI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 32. Natura efficacia e validità temporale del PdS

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

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

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

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

Art. 33. Contenuti e finalità

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

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

Art. 34. Attuazione del PdS

L'attuazione delle previsioni del PdS è realizzata:

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

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

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

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

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

La realizzazione e successiva gestione di servizi e/o attrezzature private di interesse pubblico da parte di soggetti privati deve essere regolata da apposita convenzione contenente nell'articolo 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 inadempimenti, individuando le inadempimenti;
- i casi di risoluzione della convenzione, con l'eventuale obbligo di ripristino dello stato dei luoghi, nel caso in cui quanto realizzato non possa essere utilizzato ad uso pubblico o non risponda alle finalità previste dall'Amministrazione Comunale e dal PdS.

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

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

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

M – Aree/Attrezzature per la mobilità;

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

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

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

Le aree/attrezzature per la mobilità comprendono:

M1 Parcheggio a raso

M2 Verde di arredo urbano

M3 Piste ciclopedonali

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

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

Art. 37. Dotazioni minime previste dal PdS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Prevede la realizzazione più unità abitative, ottenute anche mediante il riuso di rustici e/o accessori. Non rientrano in questa casistica i lotti liberi derivanti da PUA convenzionati, per i quali sono stati adempiuti gli obblighi di cessione/monetizzazione previsti in convenzione. L'onere della dimostrazione e' a carico del richiedente.
Per incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, all'interno dei nuclei di antica formazione non sono soggetti alla cessione/monetizzazione le nuove unità abitative ottenute mediante il riuso di rustici e/o di altri edifici dismessi, di volumetria complessiva inferiore a mc. 400,00.
- prevede cambi di destinazione d'uso per l'insediamento di nuove attività, terziarie e/o commerciali, se ammesse, nei seguenti casi:
da produttivo a commerciale/terziario;
da residenziale a commerciale/ terziario.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 37.5 Monetizzazione delle aree per servizi pubblici

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

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

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

TITOLO II DISCIPLINA DELLE DIVERSE TIPOLOGIE DI SERVIZI

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

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

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

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

Art. 38. Attrezzature di interesse comune - AC

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

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

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

Art. 38.1 Indici e parametri ambientali:

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

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

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

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

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

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

Art. 39.1 Indici e parametri ambientali:

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

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

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

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

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

Art. 40. Attrezzature tecnologiche - AT

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

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

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

Art. 40.1 Indici e parametri ambientali:

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

$I_p(Sf) \geq 20\%$

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

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

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

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

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

Art. 41.1 Indici e parametri ambientali:

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PARTE IV IL PIANO DELLE REGOLE

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 46. Natura, efficacia e validità temporale

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

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

Art. 47. Contenuti

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

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

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

TITOLO II: CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

Art. 48. Articolazione del territorio comunale

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

In particolare sono individuati e regolamentati:

Le previsioni di livello sovraordinato

Il sistema delle infrastrutture

Il sistema insediativo, ivi compresi i nuclei di antica formazione

Le aree destinate all'attività agricola e/o di salvaguardia ambientale

Le aree non soggette a trasformazione urbanistica

Le aree soggette a limitazioni d'uso e di trasformazione

Gli ambiti di competenza del Piano dei servizi

CAPO I – PREVISIONI DI LIVELLO SOVRAORDINATO

Art. 49. Aree ad elevato rischio idrogeologico (PS 267)

Riguarda l'area in località Sanguinano, classificata nel P.A.I come "Area a rischio idrogeologico molto elevato", e individuata con apposito contorno nel quadro di riferimento normativo del PdR in considerazione delle considerevoli limitazioni d'uso prescritte in tale ambito.

Per le disposizioni specifiche si rinvia alla componente geologica delle presenti Norme: PARTE VII.

Art. 50. Aree ad elevato contenuto naturalistico

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, 17,19 del PTCP stesso](#). Inoltre, in relazione a quanto previsto al comma 15 dell'Art. 34 del PTCP, si prescrive quanto segue:

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

CAPO II – IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

Art. 51. 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. 51.1 *Disciplina delle intersezioni e degli accessi*

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

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

Strade di tipo C - distanza minima m. 300

Strade di tipo F - " " m. 150

Art. 51.2 *Zone di rispetto stradale*

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

Gli arretramenti sono dimensionati in relazione alla classificazione delle singole strade, alla loro collocazione rispetto alla delimitazione del centro abitato ed alle previsioni edificatorie del PGT e, 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 di rispetto, derivante dall'applicazione degli indici territoriali o fondiari di piano, può essere utilizzata con trasposizione sulla superficie contigua avente la stessa destinazione di zona, al di là della linea di arretramento.

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

Art. 52. 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. 53. Elettrodotti e relative fasce di rispetto

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

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

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

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

CAPO III – II SISTEMA DEI SERVIZI

Art. 54. Servizi pubblici e privati di uso pubblico

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

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

CAPO IV – II SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 55. Articolazione del sistema insediativo

In base a quanto previsto dalla [LR 12/2005 – Art. 10 comma 1](#) – il PdR definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento. Detti ambiti sono articolati come segue:

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

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

CAPO V – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Art. 56. Norme generali

Art. 56.1 Perimetrazione

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

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

Art. 56.2 Destinazioni d'uso non ammissibili

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

- agricola – Ag2
- industriale – I2 – I3 – I4
- Commercio all'ingrosso – T2
- Attrezzature e impianti tecnologici – AT
- Attrezzature cimiteriali – AC3

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

Art. 56.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

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

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

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

Art. 56.4 Interventi ammessi e modalità attuative

Il "Quadro di riferimento normativo: nuclei di antica formazione" – TAV. 3.4 – individua gli interventi ammessi, con riferimento alle definizioni di cui all'Art. 12 delle presenti norme e nel rispetto delle

prescrizioni Tipo-Morfologiche di cui ai commi successivi e delle disposizioni paesistiche di cui alla PARTE VI delle presenti norme.

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

Art. 56.5 *Modalità di presentazione del progetto edilizio*

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

- a) rilievo delle aree 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. 1.14). Tale inserimento dovrà essere altresì documentato con simulazione fotocompositiva come già previsto nella disciplina paesistica di cui alla Parte VI delle presenti norme.

Art. 57. Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche

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

Art. 57.1 *Edifici soggetti ad interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo*

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

Art. 57.2 *Edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia con mantenimento della sagoma*

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

In particolare:

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

Art. 57.3 *Edifici soggetti ad interventi di: ristrutturazione edilizia con mutamento della sagoma; demolizione e ricostruzione; ampliamento*

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

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

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

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

Art. 58. Edifici soggetti a specifica tutela

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

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

Art. 59. Articolazione funzionale e morfologica

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

- a) Ambiti prevalentemente residenziali
Ad alta densità edilizia
A media “ “
A bassa “ “
- b) ambito per attrezzature private
- c) ambito a destinazione turistico – ricettiva
- d) ambito prevalentemente produttivo
- c) attività agricole in ambito edificato
- d) aree a verde privato

Art. 60. 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. 61. Ambiti prevalentemente residenziali - Norme generali

Art. 61.1 Destinazioni d'uso non ammesse

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

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

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

Art. 62. Ambito prevalentemente residenziale ad alta densità edilizia

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

Art. 62.1 Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

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

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

Art. 62.2 Prescrizioni tipo-morfologiche

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

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

Art. 63. Ambito prevalentemente residenziale a media densità edilizia

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

Art. 63.1 *Indici e parametri*

Si applicano i seguenti indici e parametri:

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

Art. 63.2 *Prescrizioni tipo-morfologiche*

Gli interventi compresi negli ambiti posti in adiacenza ai nuclei di antica formazione dovranno essere realizzati secondo tipologie e caratteri architettonici coerenti con il tessuto urbanistico ed edilizio storico, e nel rispetto di eventuali allineamenti in atto lungo gli spazi pubblici. Sono in ogni caso fatte salve le norme tipologiche e paesistiche generali di cui alla successiva PARTE VI^A.

Art. 64. Ambito prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia

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

Art. 64.1 *Indici e parametri*

Si applicano i seguenti indici e parametri:

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

Art. 65. Ambito per attrezzature sportive private

Questi ambiti sono destinati alla realizzazione di attrezzature sportive di uso privato. In particolare e' prevista la realizzazione di impianti per l'equitazione quali: maneggio coperto e/o scoperto, accessori e pertinenze per il ricovero dei cavalli, depositi, fienili ecc.

Art. 65.1 *Indici e parametri*

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- Uf 0,40 mq/mq
H max 7,50 m,
Ip $\geq 35\%$ di Sf
Rc $\leq 1/3$ di Sf
A ≥ 1 albero/100 mq

Art. 65.2 *Prescrizioni tipo-morfologiche*

Per gli edifici da realizzarsi in questi ambiti (pertinenze, ricovero cavalli, ecc.), dovranno essere adottate scelte tipologiche e materiali che si armonizzino con il contesto paesistico di riferimento, anche riprendendo i caratteri e gli elementi lessicali dei fabbricati rurali della zona. Dovranno altresì essere messi in atto interventi di mitigazione (filari di piante di specie autoctona) sui lati dell'area.

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

Art. 66. Ambito a destinazione turistico – ricettiva

Riguarda l'area situata in Località Castignoli, puntualmente individuata nelle tavole di azionamento, da destinare ad attrezzature turistiche ricettive/ricreative.

Art. 66.1 Destinazioni d'uso

In questo ambito non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale – R, ad eccezione di quelle adibite esclusivamente al titolare dell'azienda o del personale addetto alla custodia, nella misura max. di mq. 120,00 di slp;
- Agricola – Ag
- Produttiva – P
- Terziaria/direzionale nelle tipologie T1 – T2
- Attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico di qualsiasi tipologia.

In particolare sono ammesse le seguenti funzioni:

- alberghi, villaggi albergo e residenze turistico alberghiere;
- ristoranti, bar e negozi per il commercio al minuto;
- impianti ricreativi, locali per il ritrovo e lo spettacolo;
- impianti per attività sportive non agonistiche quali bowling, campi da tennis, campi da minigolf piscine, parco attrezzato;
- locali per fitness, SPA e Beauty;
- servizi tecnici ed amministrativi;
- abitazioni ad uso foresteria e relative autorimesse private nei limiti fissati dall'art. 2 della legge 24.03.1989 n. 122.

Art. 66.2 Indici e parametri

If	0,80 mc/mq
H max	12,00 mt
Ip	≥ 35% di Sf
Rc	≤ 1/4 di Sf
A	≥ 1 albero/100 mq

Art. 66.3 Prescrizioni tipo-morfologiche

Per gli interventi da realizzarsi in questo ambito, dovranno essere adottate scelte tipologiche e materiali che si armonizzino con il contesto paesistico di riferimento.

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

Art. 67. Ambito prevalentemente produttivo

Sono destinate ad edifici ed attrezzature per attività produttive di tipo artigianale, al deposito dei prodotti ed alle attività commerciali connesse alle attività produttive insediate.

Art. 67.1 Destinazioni d'uso non ammesse

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

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

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

Art. 67.2 Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

Uf	≤ 0,60 mq/mq
----	--------------

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

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

Art. 67.3 Prescrizioni tipo-morfologiche

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

Art. 67.4 Prescrizioni particolari

Quand'anche non evidenziate negli elaborati grafici del PdR, dovranno essere realizzate fasce alberate di mitigazione lungo i perimetri del lotto, la cui profondità sarà definita in sede progettuale (minimo doppio filare di alberi ad alto fusto). Dovranno essere utilizzate essenze autoctone di sviluppo alla messa a dimora non inferiore a mt. 4,50 di altezza.

La sistemazione a verde piantumato e a essenze arbustive, nelle quantità di cui ai commi precedenti, deve interessare una superficie pari ad almeno il 10% della Sf. Non rientrano in questa quantità le aree di mitigazione specificamente individuate nelle tavole di piano

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

Art. 68. Aree a verde privato - VP

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

Per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

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

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

Art. 69. Attività agricole in ambito urbano

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

Art. 69.1 Interventi ammessi, presupposti soggettivi, modalità attuative

Per gli interventi ammessi, i presupposti soggettivi ed oggettivi, le modalità attuative, sono richiamate le disposizioni di cui al successivo CAPO VII – ART. 70. Non sono ammesse le stalle e le altre attività produttive che possono generare effetti di incompatibilità con le destinazioni presenti negli ambiti limitrofi.

Art. 69.2 Indici e parametri

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

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

Art. 70. Aree agricole produttive di interesse paesistico

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

Obiettivi:

- favorire un giusto rapporto fra le esigenze funzionali legate all'attivita' 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 attivita' complementari all'agricoltura e con essa compatibili (agriturismo), filiere corte legate alla produzione di energia alternativa;
- recupero del patrimonio edilizio dismesso e non piu' funzionale all'agricoltura, per usi alternativi purché compatibili con il contesto agricolo.

Art. 70.1 Interventi ammissibili e presupposti

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

Al fine di attuare ed incentivare lo sviluppo dell'attivita' 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 Legge 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.

Art. 70.2 Indici e parametri

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

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

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

Art. 70.3 Modalità attuative

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

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

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

Art. 70.4 *Interventi sugli edifici esistenti e funzionali all'attività' agricola*

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

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

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

Art. 70.5 *Prescrizioni tipo-morfologiche*

Sono richiamate le norme tipologiche e paesistiche di cui alla PARTE VI - ART. 100 delle presenti norme.

Art. 71. Ambito di pertinenza dei principali corsi d'acqua

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

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

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

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

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

Art. 71.1 *Interventi ammissibili e presupposti*

Non e' ammessa alcuna nuova edificazione, neanche di tipo agricolo; le aree sono tuttavia computabili secondo i parametri di cui al precedente ART. 70, 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. 70.1, quando sia documentata da parte del richiedente l'impossibilita' (per fattori geologici, morfologici o funzionali) di realizzare l'intervento in altra zona.
- ampliamenti ed integrazioni da parte di aziende agricole gia' presenti nell'ambito di cui al presente articolo;

In questi casi si applicano gli indici ed i parametri di cui all'ART. 70.

Per gli edifici esistenti sono consentiti solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento nella misura di cui agli ARTT. 70.4 e 74.

Art. 71.2 *Prescrizioni tipo-morfologiche*

Sono richiamate le norme tipologiche e paesistiche di cui alla PARTE VI - ART. 100 delle presenti norme.

Art. 72. Aree agricole di prevalente interesse ecologico - ambientale

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

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

Obiettivi:

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

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

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

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

- migliorare qualitativamente e quantitativamente i boschi esistenti (rimboschimenti, metodi di governo ecc.), privilegiando la messa a dimora e lo sviluppo delle specie autoctone;
- incentivare la naturalizzazione delle aree agricole dismesse, o il loro riuso secondo criteri di compatibilità ambientale;
- favorire la progressiva riconversione delle colture agricole pregiudizievoli per gli equilibri e per la qualità dell'ambiente interessato, con particolare riguardo alle zone interessate da dissesto idrogeologico (in atto o potenziale).

Art. 72.1 Interventi ammissibili e presupposti

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

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

Per le destinazioni ammesse, le modalità attuative, e per i requisiti soggettivi ed oggettivi valgono le disposizioni di cui al precedente Art. 70.

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

Art. 72.2 Prescrizioni tipo-morfologiche

Sono richiamate le norme tipologiche e paesistiche di cui alla PARTE VI - ART. 100 delle presenti norme.

Art. 73. Nuclei rurali

Riguarda piccoli agglomerati prevalentemente al servizio dell'attività agricola (abitazioni, attrezzature ecc.), per i quali il PGT tende a recuperare e consolidare il ruolo funzionale ed il rapporto con l'ambiente agricolo circostante, incentivandone altresì l'utilizzo per funzioni integrative e compatibili.

Art. 73.1 Interventi ammissibili e presupposti

Sono ammesse esclusivamente le destinazioni di tipo agricolo – Ag- con esclusione dei fabbricati per la stabulazione e per l'allevamento del bestiame.

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, oltrech  al ristoro ed alla ricettivit  agrituristica nei limiti e con le prescrizioni di cui alla citata Legge n. 10/2007.

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

Art. 73.2 Indici e parametri

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

Hmax. Mt. 8,00, e comunque mai superiore a quella dell'edificio pi  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, accessori minori 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 \geq 20% dell'area di pertinenza

A \geq 1 albero/200 mq di superficie pertinenziale

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

Art. 73.3 Modalit  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 pi  fabbricati e che prevedono un incremento del peso insediativo e/o una riorganizzazione planivolumetrica con cambio di destinazione d'uso. In questi casi e' previsto il ricorso al Piano urbanistico attuativo.

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

Art. 73.4 Interventi sugli edifici esistenti e funzionali all'attivit  agricola

Per gli edifici esistenti e funzionali all'attivit  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 altres  ammessi interventi di ampliamento "una tantum" per comprovate esigenze igieniche e/o funzionali, anche in deroga alle suddette limitazioni. L'ampliamento non potr  in ogni caso superare il 20% della SIp 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 attivit  agrituristiche di cui ai commi precedenti.

Art. 73.5 Prescrizioni tipo-morfologiche

Sono richiamate le norme tipologiche e paesistiche di cui alla PARTE VI - ART. 100 delle presenti norme.

Art. 74. Edifici non pi  funzionali all'attivit  agricola

Per gli edifici presenti all'interno del territorio agricolo e dei Nuclei Agricoli, ma non funzionali all'attivit  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 altres  ammessi interventi di ampliamento "una tantum" per comprovate esigenze igieniche e funzionali. L'ampliamento non potr  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' altres  ammesso un ampliamento "una tantum" fino al 20% della SLP esistente.

Sono sempre ammessi i locali accessori e le pertinenze.

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

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

Art. 74.1 *Destinazioni non ammissibili*

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

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

Si precisa che la modifica di destinazione d'uso dei manufatti ex agricoli (residenziali o no) non deve compromettere o limitare l'attività agricola svolta secondo le norme vigenti. Si prescrive quindi che non possa essere minimamente limitato lo svolgimento delle normali pratiche agricole esercitate secondo le norme vigenti (irrorazione, concimazione, arature, uso di macchinari e di motori agricoli, ecc.) e che il cambio di destinazione d'uso di detti manufatti potrà essere consentito solo se essi si trovano alle distanze previste da tutte le disposizioni di legge in materia (comprese le norme sanitarie) da stalle, concimaie, coltivazioni soggette a trattamento agrotecnico, terreni in genere su cui viene o potrà essere esercitata una attività agricola per la quale è prescritta - dalle suddette disposizioni normative - una distanza minima.

CAPO VIII – AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'Art. 10 comma 1 della **LR. 12/2005**, il PdR individua le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Dette aree sono inedificabili, ma la loro superficie può contribuire a determinare l'edificabilità su altre aree della stessa proprietà, secondo modalità, indici e parametri della zona agricola di cui al precedente Art. 70.

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

Art. 75. Aree di salvaguardia dell'abitato

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

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

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

Per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

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

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

Art. 76. 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. 77. Zone di rispetto delle captazioni d'acqua per uso idropotabile

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

Art. 78. Aree di rispetto del reticolo idrico minore all'interno dell'abitato

In queste aree valgono le limitazioni d'uso di cui all'ART. 117 PARTE VII delle presenti norme – Classi IVF – IVG – IVH di fattibilità, oltre alle restante disposizioni generali di cui allo studio geologico allegato al PGT. Per gli interventi non esclusi dalle suddette limitazioni, si applicano le disposizioni relative ai corrispondenti ambiti urbanistici.

Art. 79. 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^A delle presenti norme.

Art. 80. 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. 81. Zone soggette a vincolo idrogeologico

Qualsiasi intervento o attività che comporti trasformazione d'uso dei suoli in queste zone, e' 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. 82. 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 [8.8.1998, 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. 83. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti (ambiti ammessi ed esclusioni)

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

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

- a) I Nuclei di antica formazione, limitatamente agli edifici soggetti a "Restauro e Risanamento conservativo" individuati nella tavola delle modalità d'intervento (TAV. 3.5). Per i restanti edifici è ammesso il recupero abitativo dei sottotetti solo se compatibile con il rispetto delle prescrizioni morfologiche di cui all'ART. 57 ed alle norme paesistiche di cui all'ART. 101.5.
- b) Edifici di interesse storico e/o tipologico esterni ai nuclei di antica formazione, individuati nella TAV. 3.5a - 3.5b "Quadro di riferimento normativo - Aspetti paesistico ambientali".
- c) le parti del territorio la cui sensibilità paesistica sia superiore a quella media, qualora l'intervento comporti modifica degli aspetti architettonici degli edifici, in contrasto con le norme morfologiche previste per ogni ambito territoriale e con le norme paesistiche di cui alla PARTE VI^A 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 è accertata dalla competente commissione del paesaggio in sede di valutazione del progetto ai sensi del successivo TITOLO III o ai fini del rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica per gli interventi ricadenti in area soggetta a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/04.

Art. 84. Distributori di carburante

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

Art. 84.1 Zone in cui è consentita l'installazione di nuovi impianti e l'ammodernamento di impianti esistenti

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

- zone di rispetto stradale (Art. 51.2), 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 è esplicitamente vietata nei seguenti casi:

- a) nel centro abitato, come definito dal Nuovo codice della strada:
 - per gli impianti situati nelle zone pedonali e/o a traffico limitato in modo permanente;
 - per gli impianti privi di sede propria per i quali il rifornimento, alle autovetture e/o all'impianto, avviene occupando la sede stradale;
- b) fuori dal centro abitato:
 - per gli impianti situati in corrispondenza di biforcazioni di strade di uso pubblico (incroci ad Y) e

- ubicati sulla cuspide degli stessi con accessi su più strade pubbliche;
- per gli impianti situati all'interno di curve aventi raggio minore o uguale a metri 100;
- per gli impianti privi di sede propria nei quali il rifornimento alle autovetture e/o all'impianto, avviene occupando la sede stradale;
- per gli impianti situati a distanza inferiore a quella regolamentare da incroci o accessi di rilevanti importanza (stabilita in m 100,00, salvo distanza diversa stabilita dell'ente gestore della strada stessa); è ammessa una riduzione del 50% della suddetta distanza per gli impianti esistenti per i quali non sia possibile l'adeguamento ai fini viabili a causa di costruzioni esistenti o impedimenti naturali.

Art. 84.2 *Requisiti e distanze minime da rispettare nella costruzione di nuovi impianti e nell'ammmodernamento degli impianti esistenti*

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

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

Art. 84.3 *Indici e Parametri urbanistici ed edilizi:*

Uf = 0,30 mq/mq

H = max 6,00 ml

Rc = max 20%

Dc = 5,00 ml

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

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

Art. 84.4 *Impianti ad uso privato*

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

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

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

Art. 84.5 *Disposizioni particolari per gli impianti ricadenti in zona di interesse storico e paesistico – ambientale*

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

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

Art. 85. Centri di telefonia in sede fissa (Art. 98bis L.12)

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

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

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

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

PARTE V

NORME PER IL SETTORE COMMERCIALE

Art. 86. 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. 87. Destinazioni d'uso commerciali

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 87.1 *Attività di commercializzazione diretta dei propri prodotti, negli stessi locali o in altri adiacenti*

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

Art. 88. 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. 89. Definizione della superficie di vendita

Art. 89.1 Superficie di vendita commerciale e paracommerciale

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

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

La superficie di vendita di merci ingombranti non facilmente amovibili ed a consegna differita (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. 90. Definizione e classificazione degli esercizi commerciali

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

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

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

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

L'articolazione delle diverse categorie e dei relativi settori merceologici ammesse nei diversi ambiti territoriali, è riportata al successivo art. 91 nella tabella relativa.

Art. 90.1 Strutture di vendita organizzate in forma unitaria

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

- I Centri commerciali;
- I parchi commerciali

Rientrano nella definizione di "centro commerciale":

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

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

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

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

Art. 91. 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. 90, con esclusione quindi di esercizi della media e della grande distribuzione. Gli esercizi di vicinato sono a loro volta consentiti/non consentiti nei vari ambiti territoriali previsti dal PGT, secondo quanto indicato nella seguente tabella:

AMBITI TERRITORIALI	VICINATO			MEDIE STRUTTURE								
	VA	VN	VP	M1A	M1N	M1P	MCC1	M2A	M2N	M2P	MCC2	
NUCLEI DI ANTIVA FORMAZIONE	A	A	A	N	N	N	N	N	N	N	N	N
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA'	A	A	A	N	N	N	N	N	N	N	N	N
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD MEDIA DENSITA'	A	A	A	N	N	N	N	N	N	N	N	N
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD BASSA DENSITA'	A	A	A	N	N	N	N	N	N	N	N	N
PER ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE	A	A	A	N	N	N	N	N	N	N	N	N
A DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA	A	A	A	N	N	N	N	N	N	N	N	N
PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO	N	A	A	N	N	N	N	N	N	N	N	N
ATTIVITA' AGRICOLE IN AMBITO EDIFICATO	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
A VERDE PRIVATO	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
PUAV - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI	A	A	A	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	N
AREE AGRICOLE DI PREVALENTE INTERESSE ECOLOGICO-AMBIENTALE	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
NUCLEI RURALI	N	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	N

A Tipologia ammessa
N Tipologia non ammessa

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

Art. 92. 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. 63, si applicano le relative disposizioni, con le precisazioni e limitazioni di cui ai seguenti commi.

Art. 93. Attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali

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

Art. 93.1 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.

Requisiti organizzativi degli spazi commerciali

Art. 93.2 Aree di carico e scarico e servizi

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

Art. 93.3 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. 94. 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. 90.

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. 95. 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. 96. 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. 90.

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. 97. Valenza paesistica del PGT

Secondo il "principio di maggior definizione", di cui all'art. 6 della normativa del Piano Paesistico Regionale, al PGT di Montesegeale 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. 98. 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 fattibilita' 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. 99. Aree e immobili soggetti a specifica tutela

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

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

- Castello di Montesegeale con provvedimento risalente al 30 luglio 1941.

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/Personae giuridiche anche private senza fini di lucro, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre 50 anni. In particolare si evidenziano:

- Municipio - località Capoluogo;
- Ex Scuola - frazione Sanguignano;
- Cimiteri delle Frazioni di Languzzano, Sanguignano e San Damiano;
- Cimitero – località Capoluogo;
- Chiesa di Santa Maria Annunziata - frazione Languzzano;
- Chiesa Parrocchiale di SS Cosma e Damiano - località San Damiano;
- Chiesa Parrocchiale della Natività di Maria Vergine - frazione Sanguignano.

Beni paesaggistici – Aree tutelate per legge - D.Lgs. 42/04 Art. 142:

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

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

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

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

TITOLO II ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA

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

- criteri d'intervento per le aree destinate all'attività agricola e/o di salvaguardia ambientale riguardanti:
 - Ambito di pertinenza dei principali corsi d'acqua
 - Aree agricole produttive di interesse paesistico
 - Aree agricole di prevalente interesse ecologico – ambientale
 - criteri specifici per i nuclei rurali
- norme di salvaguardia per i seguenti sistemi di rilevanza paesistica:
 - corsi d'acqua minori con funzione di connessione ecologica
 - antiche fonti
 - ambiti di elevato contenuto naturalistico
 - viabilità di interesse storico
 - nuclei di interesse storico – ambientale
 - edifici/elementi di particolare valenza tipologica e/o luoghi della memoria
 - percorsi di fruizione panoramica e ambientale
 - visuali sensibili
 - altri elementi costitutivi del paesaggio
- criteri di intervento per il tessuto edificato di recente formazione e/o privo di interesse storico – ambientale
- criteri di intervento per i seguenti ambiti interessati da processi di trasformazione:
 - Insediamento turistico – ricettivo di Cascina Castignoli
 - Nuovo insediamento residenziale “ “ (PUAV)
- 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. 100. Criteri d'intervento per le aree destinate all'attività agricola e/o di salvaguardia ambientale

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

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

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

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

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

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

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

Nella edificazione, si dovranno adottare i seguenti criteri:

- tipologie e materiali coerenti con quelli tradizionalmente adottate nel contesto agricolo di riferimento;

- Tetti prevalentemente a falde inclinate (pendenza non inferiore al 30%), con manto di copertura in tegole laterizie di recupero o con effetto cromatico analogo;
- colorazioni esterne delle murature scelte nella gamma cromatica delle terre; le soluzioni “ faccia a vista” sono ammesse se preesistenti o, in caso di nuove costruzioni, se coerenti con il contesto di riferimento e realizzate con materiali della tradizione locale;
- aperture esterne di forma e dimensione coerente con la tradizione costruttiva locale; soluzioni alternative, conseguenti a ragioni progettuali e/o compositive dimostrabili, possono essere autorizzate su conforme parere della Commissione per il paesaggio.
- serramenti esterni in legno, ferro o lega metallica, a condizione che sia riproposto l'effetto tipologico e cromatico dei serramenti tradizionalmente utilizzati nella zona.
- portoni: in legno o ferro/vetro;
- parapetti di balcone in ferro, a disegno semplice;
- recinzione dei fondi eseguite con sistemi tradizionali quali siepi, steccati in legno, ad eccezione di quelle eventualmente usate per la stabulazione estiva.

E' fatto divieto di:

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

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

Art. 101. Norme di salvaguardia per i sistemi di rilevanza paesistica

Art. 101.1 Corsi d'acqua minori con funzione di connessione ecologica

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

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

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

Art. 101.2 Antiche fonti di Sanguignano, Languzzano, Borianco e Sarsego

Si tratta di luoghi che, oltre alla caratteristica connessa alle emergenze acquifere ed al loro utilizzo ad uso idropotabile, rivestono interesse in un'ottica di valorizzazione e di fruizione del territorio anche per fini turistici. Oltre agli interventi previsti dal progetto “Arte nella Natura” predisposto dal Comune, questi siti devono essere soggetti a salvaguardia paesistico – ambientale, conservandone gli aspetti morfologici, la naturalità ed i manufatti di interesse storico – tradizionale.

E' vietata l'apposizione di cartellonistica pubblicitaria, che non sia finalizzata alla promozione dei siti medesimi, ad una distanza inferiore a mt. 200 dal perimetro dell'area.

Art. 101.3 Aree di elevato contenuto naturalistico

Le aree di “elevato contenuto naturalistico”, coerentemente con le indicazioni del vigente PTCP si dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- conservazione dei valori che caratterizzano l'area e degli equilibri ecologici esistenti, favorendo l'evoluzione dei dinamismi naturali in corso;
- consolidamento delle attività agricole nelle forme compatibili con la tutela dei caratteri ambientali, quali elementi di presidio e di salvaguardia del territorio;

- valorizzazione attraverso forme di turismo sostenibile.

Per la conservazione e la gestione dei contenuti naturalistici in questi ambiti si fa particolare riferimento alle seguenti disposizioni normative:

[LR 31.03.2008 N. 10](#)

[LR 05.12.2008 N. 31](#)

Sono richiamate le limitazioni d'uso e le prescrizioni di cui all'Art. 50.

Art. 101.4 Viabilità di interesse storico

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

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

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

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

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

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

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

Art. 101.5 Nuclei di antica formazione (di interesse storico – ambientale)

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

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

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

Oltre alle modalità di intervento ed alle prescrizioni morfologiche di cui all'Art. 57 delle presenti NTA, ed alle Tavole specifiche del PdR, dovranno sempre essere rispettate le seguenti disposizioni:

1. spazi aperti ed elementi di connessione

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

- Devono essere conservate le pavimentazioni in pietra esistenti. Eventuali integrazioni e/o ripristini dovranno essere eseguite con materiali e tecniche compatibili;
Per le nuove pavimentazioni si dovranno adottare soluzioni coerenti con quelle della tradizione locale (pietra; misto stabilizzato; ghiaio ecc.);
- Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono;
- Nel caso di spazi a parco e giardino storico di pregio occorre garantire la massima tutela e riqualificazione, dato il loro significato storico architettonico e ambientale. Gli interventi devono perciò tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie e rispettare l'andamento naturale del terreno.
- Dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi di pregio (fontane, edicole, arredi esterni ecc.);
- I vecchi muri di recinzione in pietra e/o mattoni, dovranno essere conservati e/o ripristinati. Le eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate secondo analoga tipologia, o comunque come da tradizione locale;

- È fatto divieto di eliminare i passaggi pubblici che mettano in comunicazione edifici e cortili o altri spazi di pertinenza.

2. Caratteri architettonici degli edifici

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

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

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

Sono ammesse insegne a bandiera purché di forma e materiale tradizionale, escludendo comunque elementi al neon o generanti luce diretta.
- h) Le parti in ferro dovranno essere improntate alla massima semplicità e realizzate con ferri pieni (tondi, quadri o piatti). Le parti in ferro recuperate dovranno garantire una soluzione omogenea per l'intero fronte, ed essere dimensionate compatibilmente con le aperture.
- i) Eventuali contatori gas o acqua non dovranno, nel limite del possibile essere collocati sulle murature prospicienti la pubblica via, e comunque essere inseriti in apposita nicchia con antina di chiusura a raso muro, eseguite in ferro e verniciati nei colori tradizionali.
- l) Nei collegamenti fra corpo principale e secondario da ripristinare e quando è necessario sostituire parti di recente costruzione, è ammesso l'uso di tecnologie moderne, con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno). L'inserimento di ascensori è condizionato al rispetto dell'impianto tipologico dell'edificio,

e non deve comunque interessare ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico ed architettonico.

Art. 101.6 *Edifici di particolare valenza tipologica e luoghi della memoria*

Trattasi in particolare dei seguenti edifici:

- Castello di Montesegele, già dei conti Gamberana
- Chiesa dei SS Cosma e Damiano

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

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

Art. 101.7 *Percorsi di fruizione panoramica e ambientale*

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

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

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

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

- Tutte le aree prospicienti i tracciati, devono essere mantenute in condizioni di decoro ambientale a cura dei proprietari. Qualsiasi discarica o deposito di material, anche temporaneo, e' vietata se non in aree appositamente individuate dal Comune;
- Devono essere salvaguardate le visuali nei tratti di particolare valenza panoramica (TAV. 3.5° e 3.5b) e le vedute sui luoghi di particolare interesse ambientale e/o simbolico, anche prevedendo opportuni 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. 102. Altri elementi costitutivi del paesaggio

Art. 102.1 *Boschi*

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

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

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

Art. 102.2 *Vegetazione diffusa: Filari e vegetazione sparsa*

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

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

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

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

Art. 103. 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 piu' 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 cio' si aggiunga una persistente banalizzazione degli interventi edilizi che spesso hanno trascurato qualsiasi riferimento lessicale agli elementi connotativi e tradizionali del territorio.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 104. Criteri di intervento relativi ad ambiti specifici interessati da processi di trasformazione

Questi criteri riguardano i seguenti ambiti:

- a) Insediamento turistico – ricettivo di Cascina Castignoli
- b) Nuovo insediamento residenziale “ “ (PUAV)

si dovranno rispettare i seguenti criteri:

- Tetti a falde inclinate, con manto di copertura in tegole laterizie o in cemento color "cotto antichizzato";
- colorazioni esterne scelte nella gamma cromatica delle terre;
- serramenti esterni in legno o alluminio elettro colorato (colori scuri) con eventuali persiane in legno;

- parapetti di balcone in ferro a disegno semplice;
- recinzioni eseguite con sistemi tradizionali quali muri a secco, siepi, steccati in legno, ad eccezione di quelle eventualmente usate per la stabulazione estiva.
- Ogni intervento edificatorio deve essere accompagnato da adeguata piantumazione.

Interventi non ammessi:

E' fatto divieto di:

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

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 dei seguenti 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 energie alternative (solare termico, e solare fotovoltaico), 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) Gli impianti "a terra" per la produzione e vendita di energia, non sono ammessi nei seguenti ambiti o in diretto rapporto visivo con i medesimi:

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

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 valutazione degli impatti visivi dovrà tenere in particolare considerazione le visuali dai percorsi e dai luoghi di valenza panoramica, prevedendo, se del caso, l'attuazione di misure mitigative (cortine alberate, dossi e altre modellazioni del terreno ecc.).

TITOLO III DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

Art. 107. Norme generali

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

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

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

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

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

Art. 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

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

Art. 109. Finalità delle norme, ambito di applicazione e prescrizioni generali

Le presenti Norme Geologiche di Piano integrano l'azzoneamento riportato nelle Carte della fattibilità geologica a scala 1:5.000 e 1:2.000. Esse si applicano a qualsiasi intervento pubblico o privato che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale. Tutte le prescrizioni indicate nei successivi articoli sono parte integrante delle N.T.A. del P.G.T. 2010. Nel certificato di destinazione urbanistica CDU, dovrà essere contenuta l'identificazione della classe o delle classi di fattibilità individuata nelle tavole DP.G.08, DP.G.09, DP.G.10. La suddetta cartografia di fattibilità geologica e quella del nuovo Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico-PAI (DP.G.06) dovrà essere sempre allegata alla richiesta del permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività (D.I.A.). Il rilascio del permesso di costruire o la denuncia di inizio attività (D.I.A.) relativi agli interventi di nuova costruzione [lettera e) L.R. 12/2005], di ristrutturazione urbanistica [lettera f)], di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente [lettera d)] nonché in alcuni casi anche per interventi di cui alle lettere a), b) e c) come specificato all'art.7 e successivi, è subordinata alla presentazione di una relazione geologica e/o geotecnica (e in alcuni casi anche di una relazione idraulica) o di una dichiarazione a firma di un geologo iscritto all'Ordine dei Geologi, come anche prescritto dall'art. 52 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia", e dalle normative nazionali e regionali in campo edilizio-urbanistico e di difesa del suolo. Lo studio geologico/geotecnico previsto per ogni singola classe di fattibilità dovrà essere presentato all'atto della richiesta del permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività, essendo parte integrante degli atti progettuali (art. 52 del D.P.R. 380/2001) e considerazione che esso rappresenta un dato essenziale per definire la fattibilità dell'opera, dovrà fare riferimento ad un livello di progettazione definitivo.

Senza la produzione della sopra indicata documentazione geologica/geotecnica ovviamente rapportata all'importanza tecnica dell'opera e/o alla complessità dell'area, le istanze presentate all'Amministrazione Comunale di Montesegele per l'ottenimento di autorizzazioni, e permessi di costruire non saranno considerate complete e quindi meritevoli della dovuta istruttoria e di successiva approvazione. Le indagini e gli studi previste dalle presenti norme sono da ritenersi preventive e non possono in nessun caso essere sostitutive, anche se possono comprendere, quelle prescritte dal D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni", indicato per brevità nelle presenti norme con la sigla NTC/08, e dalla successiva Circolare 2 febbraio 2009 n°617 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti "Istruzioni per l'applicazione delle NTC/2008" indicata nel seguito con la sigla CIRC/09. In altre parole lo studio geologico/geotecnico per ogni singola classe di fattibilità fa parte esclusivamente della documentazione necessaria per la richiesta del permesso di costruire o per la denuncia di inizio attività (D.I.A.) e non rappresentano e non sostituisce quanto prescritto per la progettazione esecutiva struttura e geotecnica dalle NTC/08 e dalla successiva CIRC/09 ovvero non rappresenta e non sostituisce la relazione geologica (6.2.1 delle NTC/08 e C6.2.1 della CIRC/09), la relazione geotecnica (6.2.2 delle NTC e 6.2.2 della CIRC/09) e la relazione sulla modellazione sismica riguardante la "pericolosità sismica di base" del sito di costruzione (3.2 delle NTC/08 e C3.2 della CIRC/09).

Art. 110. Efficacia e applicabilità delle Norme Geologiche di Piano in rapporto alle norme urbanistiche di attuazione N.T.A.

Tutte le norme indicate nella carta della fattibilità geologica per le azioni di piano (Tav. DP.G.08, DP.G.09, DP.G.10) e nelle presenti disposizioni hanno carattere prescrittivo, sono cioè immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario e prevalgono su ogni contraria situazione recata da regolamenti o provvedimenti precedenti, ancorché non espressamente revocati. Il rispetto delle normative è vincolante, ma sarà discrezione dell'Amministrazione comunale richiedere ulteriori od integrative documentazioni in qualsiasi fase sia di concessione che di realizzazione di ogni singolo intervento. Le norme manterranno pieno valore prescrittivi per tutto il tempo di vigenza del Documento di Piano del P.G.T. e fino a quando eventuali nuove norme tecniche statali o regionali non introducano elementi di macroscopico contrasto,

ovvero obblighino, comunque a procedere con adeguamenti sostanziali. Qualora sia riscontrato contrasto tra l'azzoneamento urbanistico e quello individuato nelle carte di fattibilità geologica si intende prevalente il secondo, questo criterio vale anche per quanto riguarda eventuali contrasti tra le N.T.A. e le presenti Norme Geologiche di Piano.

Art. 111. Elaborati costitutivi della componente geologica, idrogeologica e sismica

Sono elaborati costitutivi della componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale di Montesegele per il P.G.T. le presenti Norme Geologiche di Piano, la relazione illustrativa e i seguenti allegati cartografici:

Tav. DP.G.01 - Carta geologica	scala 1:10.000
Tav. DP.G.02 - Carta idrogeologica e del sistema idrografico	scala 1:10.000
Tav. DP.G.03 - Carta geolitologica e della dinamica geomorfologica	scala 1:10.000
Tav. DP.G.04 – Carta della pericolosità sismica locale (PSL)	scala 1:5.000
Tav. DP.G.05 – Carta dei vincoli	scala 1:5.000
Tav. DP.G.06 - Carta del dissesto con legenda uniformata P.A.I.	scala 1:5.000
Tav. DP.G.07 - Carta di sintesi	scala 1:5.000
Tav. DP.G.08 - Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano dell'intero territorio comunale	scala 1:5.000
Tav. DP.G.09 - Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano Capoluogo, Camolino, Bregni, Languzzano, Case del Molino, Balestrero, Fornace, Cà Fracce	scala 1: 2.000
Tav. DP.G.10 - Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano: Sanguignano, Molino Montà	scala 1: 2.000

In caso di non corrispondenza fra elaborati grafici in scala diversa, valgono le prescrizioni delle tavole a scala maggiore. In caso di non corrispondenza fra gli elaborati grafici e le Norme Geologiche di Piano le prescrizioni delle norme prevalgono su quelle degli elaborati grafici.

Art. 112. Elaborati costitutivi della componente geologica, idrogeologica e sismica Revisioni, aggiornamenti ed integrazioni della componente geologica P.G.T. 2010

Nel caso intervengano modifiche dell'assetto geomorfologico, idrogeologico, idraulico ecc. a causa di eventi o interventi successivi alla redazione dello studio geologico di cui alle presenti norme, oppure si rendessero necessari approfondimenti di indagini (ad esempio per dettagliare maggiormente la zonazione della pericolosità in un'area in classe IV o per accertare la possibilità di declassare porzioni di territorio graduando maggiormente la pericolosità o per individuare le prescrizioni per procedere all'edificazione), sarà indispensabile aggiornare lo studio per le aree interessate. Lo studio così revisionato in alcuni casi dovrà ottenere il parere di conformità da parte degli Enti competenti (Regione Lombardia e/o Amministrazione Provinciale) e quindi il nuovo azzoneamento geologico sarà recepito dall'amministrazione comunale attraverso una specifica variante che sarà attuata nel modo previsto dalle normative regionali vigenti. In assenza di tali variazioni sarà comunque necessaria una revisione generale dello studio per il rinnovo o rifacimento quinquennale del Documento di Piano del P.G.T.

Art. 113. Raccordo delle Norme Geologiche di Piano con le N.T.A. del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico P.A.I.

La nuova delimitazione delle aree interessate da dissesto idrogeologico riportata nella Tav.DP.G.06 individua nel territorio di Montesegele le seguenti tipologie di dissesto idrogeologico e idraulico:

1. frane

- *Fa* aree interessate da frane attive
- *Fq* aree interessate da frane quiescenti
- *Fs* aree interessate da frane stabilizzate

2. esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio del T.Ardivestra e Schizzola

- *Ee* aree coinvolgibili da fenomeni con pericolosità molto elevata

3. Area a Rischio Idrogeologico Molto Elevato PS/276

172-LO-PV Sanguignano suddivisa in Zona 1 e Zona 2

In tali aree valgono le prescrizioni dell'art.9 delle N.T.A. del PAI riportate all'art.7. Per quanto riguarda l'attribuzione della classe di fattibilità geologica alle suddette tipologie di processi sono stati seguiti i criteri indicati nella D.g.r. n°8/7374 del 2008 come riportato nella tabella sottostante. In ogni caso vale sempre la norma più restrittiva.

Correlazione fra voci legenda PAI e classi di fattibilità geologica	
Voci legenda PAI	Classe di Fattibilità
Fa – frana attiva	Classe 4 gravi limitazioni
Fq – frana quiescente	Classe 4 gravi limitazioni
Fs – frana stabilizzata	Classe 3/4 consistenti e gravi limitazioni
Ee – pericolosità molto elevata	Classe 4 gravi limitazioni
PS/267	
Zona 1	Classe 4 gravi limitazioni
Zona 2	Classe 3/4 consistenti e gravi limitazioni

Art. 114. Raccordo delle Norme Geologiche di Piano con le N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P.

Gli ambiti di tutela individuati nel comune di Montesegele dal *Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pavia* PTCP adottato nel settembre 2002 e visualizzati nella cartografia di progetto del Documento di Piano e nella VAS sono i seguenti:

1. Sistemi di rilevanza sovra comunale

- aree di consolidamento dei caratteri naturalistici
- aree di riqualificazione e di ricomposizione della trama naturalistica
- viabilità di interesse paesistico
- centri e nuclei storici

2. Aree di elevata naturalità

- Aree di elevato contenuto naturalistico

In tali ambiti fermo restando l'azzoneamento riportato nelle carte di fattibilità geologica e le norme indicate all' Art.7 e successivi, si recepiscono le prescrizioni e gli indirizzi previsti negli Art. 32 (*Indirizzi specifici per la tutela degli elementi costitutivi del paesaggio*), 33 (*Indirizzi specifici relativi ai sistemi di rilevanza sovracomunale*) e 34 (*Prescrizioni relative alle aree di elevata naturalità*) delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP le quali non risultano in contrasto con l'azzoneamento geologico ma anzi rappresentano un rafforzamento normativo per la salvaguardia geoambientale del territorio.

Art. 115. Prescrizioni per tutte le classe di fattibilità geologica per le azioni di piano

Per qualsiasi intervento edilizio-urbanistico o infrastrutturale da realizzarsi nel comune di Montesegele si dovranno rispettare le prescrizioni per ogni singola classe di fattibilità geologica indicate nelle presenti norme e quanto previsto per le varie fasi di progettazione dal D.M. 14 gennaio 2008 "*Norme tecniche per le costruzioni*" NTC/08 e dalla successiva Circolare 2 febbraio 2009 n°617 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti "*Istruzioni per l'applicazione delle NTC/2008*" CIRC/09. In tal senso laddove sarà necessario una successiva progettazione geotecnica e strutturale esecutiva (Cap.10 NTC/08) da presentare al comune prima dell'inizio dei lavori (esempio per la costruzione di un fabbricato), la documentazione geologica/geotecnica per la richiesta del permesso di costruire o per la denuncia di inizio attività (D.I.A.) potrà essere preliminare con anticipazioni e rimandi alle successive relazioni prescritte dalle suddette normative rappresentate dalla *relazione geologica* (6.2.1 delle NTC/08 e C6.2.1 della CIRC/09), *relazione geotecnica* (6.2.2 delle NTC e 6.2.2 della CIRC/09) e *relazione sulla modellazione sismica riguardante la "pericolosità sismica di base" del sito di costruzione* (3.2 delle NTC/08 e C3.2 della CIRC/09). Lo studio e le indagini preventive, con i contenuti riportati per ogni singola classe negli articoli 8, 9, 10 e 11, saranno commisurate all'importanza ed estensione dell'opera in progetto e alle condizioni al contorno ed avranno lo scopo di verificare la fattibilità dell'intervento e definire il modello geologico, idrogeologico, geotecnico e

sismico preliminare del sottosuolo e quindi indicare i criteri progettuali ed esecutivi di tutte le opere/interventi interagenti con i terreni o con le acque superficiali e sotterranee. Nel caso di opere/interventi che non comportino una progettazione geotecnica e strutturale esecutiva da presentare al comune prima dell'inizio dei lavori, lo studio dovrà seguire già in fase di richiesta autorizzativa comunale le prescrizioni delle NTC/08 e della CIRC/09. Pertanto si ribadisce quanto indicato all'Art.1 e cioè che lo studio geologico/geotecnico prescritto dalle presenti norme per ogni singola classe di fattibilità fa parte esclusivamente della documentazione necessaria per la richiesta del permesso di costruire o per la denuncia di inizio attività (D.I.A.) e non rappresentano e non sostituisce quanto prescritto per la progettazione esecutiva struttura e geotecnica dalle NTC/08 e dalla CIRC /09.

Art. 116. Prescrizioni CLASSE II di fattibilità geologica

CLASSE II – FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI: aree nelle quali le condizioni di ridotta pericolosità geomorfologica, idrogeologica e idraulica possono essere controllate con l'adozione di semplici criteri tecnico-costruttivi e/o con la realizzazione di interventi di salvaguardia idrogeologica limitati al singolo lotto edificatorio o al suo immediato intorno.

A. Interventi di nuova costruzione fuori terra o interrati ovvero l'ampliamento di quelli esistenti, interventi di ristrutturazione urbanistica, interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente e qualsiasi intervento edificatorio non ricadente nei casi di cui alle lettere a), b), c) della L.R. 12/2005: studio in linea di massima limitato al singolo progetto edilizio che definisca il modello geologico/geotecnico del sottosuolo, indichi le necessarie indagini di approfondimento per le successive fasi progettuali che dovranno fare riferimento alle NTC/08 e alla CIRC/09 e nelle aree in pendio o in prossimità di pendii valutati, oltre alla stabilità localizzata dei fronti scavo e di riporto con altezza superiore a 2 m, anche la stabilità del pendio nelle condizioni attuali, durante le fasi di cantiere e nell'assetto definitivo di progetto considerando a tale scopo le sezioni e le ipotesi più sfavorevoli, indicando eventuali prescrizioni per la salvaguardia idrogeologica dell'area. Le verifiche di stabilità dovranno essere eseguite a breve termine cioè in assenza di opere di contenimento, determinando le modalità di scavo e le eventuali opere provvisorie necessarie a garantire la stabilità durante l'esecuzione dei lavori, e a lungo termine con o senza strutture definitive di sostegno utilizzando i metodi previsti dalle NTC/08 e dalla CIRC/09. La verifica idrogeologica deve prevedere una disamina della circolazione idrica superficiale e profonda verificando eventuali interferenze con le opere in progetto e la conseguente compatibilità degli stessi con la suddetta circolazione idrica indicando eventuali prescrizioni per la tutela qualitativa e quantitativa delle acque sotterranee e superficiali.

Nei casi contemplati dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale" dovrà essere valutato lo stato qualitativo del suolo e delle acque sotterranee e qualora nell'area si preveda il riporto di materiale/terreno si dovrà seguire la procedura prevista all'art.186 "Terre e rocce da scavo" del D.Lgs 152/06 come modificato dal D.L. 16 gennaio 2008 n°4 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n°152 recante norme in materia ambientale" considerando la destinazione d'uso finale dell'area. La caratterizzazione del suolo/sottosuolo dovrà essere definita mediante l'esecuzione di adeguate indagini geognostiche in sito (prove penetrometriche statiche CPT o dinamiche pesanti SCPT, sondaggi a carotaggio continuo, trincee esplorative, ecc.) eventualmente integrate da prove geotecniche di laboratorio. Le indagini geognostiche saranno programmate e dimensionate in base alle caratteristiche e alle conoscenze geologiche del sito, nonché in relazione allo specifico intervento previsto. La scelta della tipologia delle indagini resta quindi una valutazione responsabile del geologo incaricato. Nel caso vi siano già dei dati litologici, idrogeologici e geotecnici relativi ad indagini geognostiche eseguite nelle immediate vicinanze del comparto in esame e questi siano adeguati e sufficienti in rapporto all'opera prevista, le indagini di dettaglio possono essere ridimensionate ed al limite evitate. Tale valutazione è rimandata al singolo professionista ad esclusione delle aree ricadenti nelle classi III e IV di fattibilità geologica. Alla relazione dovranno essere allegati i seguenti elaborati grafici minimi:

1. stralcio carta fattibilità geologica per le azioni di piano (Tav. DP.G.08, DP.G.09, DP.G10);
2. cartografie tematiche di inquadramento generale (carta geologica, geomorfologica, idrogeologica, ecc.) su base aerofotogrammetria a scala non superiore a 1:5000 e di dettaglio (litologica, geotecnica, ecc.) alla scala dei progetti e comunque non superiore a 1:1.000;
3. sezioni (litostratigrafiche, geotecniche, idrogeologiche, ecc.) a scala 1:5.000 finalizzate a fornire un inquadramento del contesto geologico in cui si trova l'area in esame e alla scala dei progetti (1:500 o inferiore);
4. dati e risultati delle indagini geognostiche eseguite o di quelle di riferimento.

B. Edifici e manufatti esistenti di qualsiasi destinazione d'uso: *interventi di manutenzione ordinaria, interventi di manutenzione straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo e interventi di*

ristrutturazione edilizia che non prevedano modifiche dello schema statico dell'edificio/manufatto o che interessino un edificio/manufatto con dissesti strutturali. Gli interventi dovranno attenersi a quanto prescritto dalle NTC/08 e la relazione tecnica dovrà contenere un apposito capitolo all'interno del quale si indicheranno le caratteristiche morfologiche, idrogeologiche e idrauliche del sito in esame nonché i vincoli paesaggistici-ambientali e quali accorgimenti tecnici verranno adottati in fase di realizzazione dell'intervento proposto, per mantenere e, se del caso, migliorare le condizioni preprogettuali. In ogni caso la relazione tecnica dovrà contenere un'autocertificazione a firma congiunta del Progettista e di un geologo iscritto all'Ordine dei Geologi nella quale si attesti che l'intervento proposto risulta ininfluente rispetto al contesto geologico ambientale locale e che gli interventi previsti non altereranno le condizioni idrogeologiche o idrauliche del sito.

C. Manufatti o interventi di modesta o modestissima incidenza sul terreno in termini di carico indotto e di modifica geomorfologica e idrogeologica (muretti di recinzione, pavimentazioni esterne, porticati, ecc.): dovrà essere fornita una dichiarazione a firma di un geologo iscritto all'Ordine dei Geologi che attesti la compatibilità geoambientale e geotecnica dell'intervento fornendo se necessario indicazioni tecniche sui criteri tecnico-costruttivi da adottare per migliorare le condizioni statiche del nuovo manufatto e mitigarne l'eventuale impatto paesistico-ambientale. Nel caso in cui la realizzazione dell'opera potrebbe condizionare sia la stabilità dell'area circostante che quella di manufatti presenti nell'immediato intorno (es. sbancamenti o riporti significativi) sarà necessario realizzare uno studio geologico/geotecnico specifico e completo analogo a quello previsto per gli interventi di nuova costruzione.

Art. 117. Prescrizioni CLASSE III di fattibilità geologica

CLASSE III - FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI: aree che presentano consistenti limitazioni alla variazione di destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità geomorfologia, idrogeologica e idraulica e quindi richiedono indagini approfondite sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi, sia nel caso di intervento diretto, di tipo edificatorio, e l'applicazione di specifiche tecniche costruttive e/o l'attuazione di interventi di mitigazione del rischio, di consolidamento e bonifica.

COMMA 1 - CLASSE IIIA –Aree talora boscate con pericolosità geomorfologica, idrogeologica e idraulica media e/o adiacenti a zone con condizioni geostatiche locali o generali precarie

A. Interventi di nuova costruzione fuori terra o interrati ovvero l'ampliamento di quelli esistenti, interventi di ristrutturazione urbanistica, interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente e qualsiasi intervento edificatorio non ricadente nei casi di cui alle lettere a), b), c) dell'art.27 della L.R. 12/2005: studio geologico/geotecnico a livello di area e non di singolo progetto edilizio con i criteri indicati per la Classe II ma con un rilievo geomorfologico di dettaglio che consenta di valutare le condizioni di stabilità dell'area oggetto dell'intervento e che risulti adeguatamente esteso ad un intorno significativo di ampiezza non inferiore a 100 m di raggio rispetto all'area interessata dall'opera. I risultati di tale verifica dovranno essere visualizzati in una tavola a scala 1:1.000 o inferiore che integrerà gli elaborati grafici minimi da allegare (vedi Classe II) nonché commentati in uno specifico capitolo della relazione. Oltre alle verifiche di stabilità degli scavi temporanei e/o permanenti non protetti o protetti con opere provvisorie con altezza superiore a 2 m, dove necessarie, si dovranno eseguire verifiche di stabilità del versante utilizzando i criteri stabiliti dalle NTC/08 e dalla CIRC/09 per un sufficiente tratto a monte e a valle dell'intervento, lungo una o più sezioni a seconda del progetto e della complessità geologica/geotecnica emersa dalle indagini geognostiche.

B. Edifici e manufatti esistenti di qualsiasi destinazione d'uso: *interventi di manutenzione ordinaria, interventi di manutenzione straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo e interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedano modifiche dello schema statico dell'edificio/manufatto o che interessino un edificio/manufatto con dissesti strutturali.* valgono le prescrizioni previste per la Classe di fattibilità II ovvero è necessaria una autocertificazione a firma congiunta del Progettista e di un geologo iscritto all'Ordine dei Geologi.

C. Manufatti o interventi di modesta o modestissima incidenza sul terreno in termini di carico indotto e di modifica geomorfologica e idrogeologica (muretti di recinzione, pavimentazioni esterne, porticati, ecc.) valgono le prescrizioni previste per la classe di fattibilità geologica II

COMMA 2 - CLASSE IIIB - aree boscate e intercluse di tutela idrogeologica e di particolare interesse ambientale sottoposte a vincolo paesaggistico [art. 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 22 gennaio 2004,

n°42] e sottoposte o non a vincolo idrogeologico [R.D. 30 dicembre 1923 n°3267]. Nelle aree attualmente boscate così come definite dalla legge e dal regolamento regionale forestale nonché in quelle nelle quali il patrimonio boschivo venga distrutto per cause dolose, colpose o accidentali sono vietati tutti gli interventi e le attività che possano alterare o compromettere, direttamente od indirettamente, lo stato dei luoghi, i processi morfogenetici o biologici in atto, la percezione paesistica dei singoli elementi individuati e la loro percezione paesistica d'insieme. In generale sono da ritenersi ammissibili solo particolari interventi puntuali compatibili con un razionale uso del suolo, purché non comportino alterazioni dell'equilibrio idrogeologico delle acque superficiali e sotterranee o modificazioni rilevanti dei caratteri morfologici, ambientali, vegetazionali e paesistici. In ogni caso qualsiasi intervento è subordinato all'esecuzione di studi geologici, geotecnici, paesistico-ambientali e idraulico-forestali adeguatamente estesi ed approfonditi in rapporto alle caratteristiche del sito e dell'opera. Lo studio dovrà essere realizzato come indicato al comma 1 cioè prevedere un rilievo di dettaglio che evidenzii le condizioni di stabilità dell'area oggetto dell'intervento e che risulti adeguatamente esteso ad un intorno significativo che in questo caso dovrà avere un'ampiezza non inferiore a 150 m di raggio rispetto all'area interessata dall'opera.

COMMA 3 - CLASSE IIIC - fascia di rispetto e di conservazione idraulico-ambientale del T. Ardivestra e del T. Schizzola esterna alla fascia, di ampiezza 10 m, sottoposta a vincolo idraulico ai sensi del R.D. 523/1904 in tale area dovranno essere conservate o migliorate le attuali caratteristiche naturali e ambientali. Un uso del suolo diverso da quello attuale non dovrà alterare l'equilibrio idrogeologico/idraulico o produrre modificazioni rilevanti dei caratteri morfologici, ambientali, vegetazionali e paesistici. A tale scopo gli interventi edilizi e/o infrastrutturali dovranno essere subordinati da uno studio idrogeologico che valuti l'interferenza con la circolazione idrica sotterranea e da uno studio idraulico che dovrà accertare l'assenza di rischio di esondazione.

COMMA 4 - CLASSE IIID - area di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile e delle sorgenti individuata con il criterio geometrico: ai sensi del D.Lgs. 152/2006 nella zona di rispetto individuata con il criterio geometrico (*costituita, per i pozzi, da una porzione di cerchio di raggio pari a 200 m con centro nel punto di captazione e per le sorgenti da una porzione di cerchio di raggio pari a 200 m con centro nel punto di captazione che si estende idrogeologicamente a monte dell'opera di presa ed è delimitata verso valle dall'isoipsia passante per la captazione*) gli interventi urbanistici ed infrastrutturali risultano oggetto di precisi divieti e limitazioni. Sono ammessi interventi urbanistici e infrastrutturali a seguito di indagini idrogeologiche approfondite che evidenzino la non interferenza fra le nuove opere e gli acquiferi da cui emungono i pozzi idropotabili e la sorgente e all'adozione, dei criteri tecnico-costruttivi indicati nella D.g.r. del 10 aprile 2003 n° 7/12693 "Decreto Legislativo 11 maggio 1999, n°152 e successive modifiche, art. 21, comma 5 – Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano" La ripermimetrazione della zona di rispetto individuata con il criterio geometrico indicata nel presente studio geologico, può essere modificata con la realizzazione di uno studio idrogeologico, idrochimico come previsto nella D.g.r. n° 6/15137 del 27.06.1996 e nelle "Linee guida per la tutela delle acque destinate al consumo umano e criteri per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle risorse idriche di cui all'art. 21 del decreto legislativo 11 maggio 1999 n°152" dell'accordo del 12 dicembre 2002 della Conferenza Permanente per i Rapporti tra lo Stato, le Regioni e le province Autonome.

COMMA 5 CLASSE III E zona 2 (abitato) area PS/267 172-LO-PV Sanguignano dove sono esclusivamente consentiti gli interventi previsti dall'art.50 comma 3 delle N.T.A. del PAI di seguito riportati e per la realizzazione delle opere/infrastrutture ammissibile valgono le prescrizioni previste per le classe di fattibilità geologica IIIA

1. gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
2. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della L. 5/08/1978, n°457, senza aumenti di superficie e volume, salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge;
3. le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti 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;
4. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali;
5. gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n°490 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;
6. gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico e idraulico presente e per il monitoraggio dei fenomeni;

7. 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;
8. gli interventi di ristrutturazione edilizia, lettera d) dell'art. 31 della L. 5/08/1978, n°457;
9. gli ampliamenti degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-funzionale, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
10. la realizzazione di nuove attrezzature e infrastrutture rurali compatibili con le condizioni di dissesto presente; sono comunque escluse le nuove residenze rurali;
11. gli interventi di adeguamento e ristrutturazione delle reti infrastrutturali.

Art. 118. Prescrizioni CLASSE IV di fattibilità geologica

CLASSE IV – FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI aree nelle quali l'elevata pericolosità per dissesto idrogeologico e idraulico unitamente ai vincoli sovracomunali esistenti escludono l'edificazione e richiedono viceversa la programmazione di interventi di mitigazione del rischio.

COMMA 1 - CLASSE IVA - aree individuate come frane attive (Fa) valgono le prescrizioni indicate al comma 2 dell'art.9 delle N.T.A. del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico P.A.I. e cioè sono esclusivamente consentiti:

1. gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
2. gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 ovvero della lettera a) dell'art.27 della L.R. 12/2005;
3. 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;
4. 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;
5. le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
6. le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
7. 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.
8. gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.
- 9.

COMMA 2 - CLASSE IVB - aree individuate come frane quiescenti (Fq): valgono le prescrizioni indicate al comma 3 dell'art.9 delle NTA del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico P.A.I. e cioè oltre agli interventi indicati per le aree Fa sono consentiti:

1. 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; ovvero della lettere b) e c) dell'art.27 della L.R. 12/2005;
2. gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
3. 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 delle NTA del P.A.I., fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;
4. 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.

Comma 3 - CLASSE IVC zona 1 e zona 2 (area esterna all'abitato) area PS/267 172-LO-PV Sanguignano dove sono esclusivamente consentiti gli interventi previsti dall'art.50 comma 1 e 2 delle N.T.A. del PAI, ovvero non è possibile realizzare qualsiasi intervento edificatorio

1. gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
2. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n°457, senza aumenti di superficie e volume, salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge;
3. le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti 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;
4. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali;
5. gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;
6. gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico e idraulico presente e per il monitoraggio dei fenomeni;
7. 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.

COMMA 4 - CLASSE IVD - aree non incluse nella perimetrazione P.A.I. (cioè non identificate come Fa, Fg, Ee) in alcuni casi anche boscate, caratterizzate da una elevata pericolosità a causa delle particolari condizioni geomorfologiche, geostatiche, idrogeologiche e idrauliche dell'area stessa e della zona circostante: dovrà essere escluso qualsiasi intervento edilizio ed essere vietate alterazioni del reticolo idrografico e dell'assetto morfologico e ogni altro intervento che potrebbe pregiudicare gli equilibri geostatici e idrodinamici. Sono consentite opere, anche strutturali, finalizzate al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica dei siti. Per gli edifici e le infrastrutture esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo [lettere a), b), c) L.R. 12/2005] che non comportino variazioni del numero delle unità abitative come definiti dall'art.31 della Legge 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 geostatico e idrogeologico esistente. La compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio idrogeologico presente dovrà essere rigorosamente e dettagliatamente dimostrata con studi geologici e geotecnici specifici da realizzarsi come prescritto dalle NTC/08 e dalla CIRC/09. E' inoltre ammissibile, a determinate condizioni, la realizzazione di infrastrutture 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 geomorfologico, idrogeologico e geotecnico dell'area. Laddove le previsioni urbanistiche ricadono parzialmente in Classe IV l'edificazione dovrà essere consentita solo nelle aree alle quali è stata attribuita una classe diversa dalla IV.

COMMA 5 - CLASSE IVE – aree coinvolgibili da esondazioni e fenomeni di dissesto idraulico di carattere torrentizio del T.Ardivestra e T.Schizzola con pericolosità molto elevata (Ee): sono le zone occupate dalle acque del torrente e dalle sue diramazioni e sono sede prevalente del deflusso della piena ordinaria ovvero sono costituite dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena. In tali aree valgono le prescrizioni dell'art.9 delle N.T.A. del P.A.I. e cioè sono esclusivamente consentiti:

1. gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
2. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b), c) della L.R. 12/2005;
3. 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;
4. 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;

5. 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;
6. gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
7. le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
8. l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
9. 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;
10. l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate, 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.

COMMA 6 - CLASSE IVF – Fascia di rispetto idraulico di ampiezza 10 m dei corsi d'acqua T.Ardivestra e T.Schizzola appartenenti al reticolo idrografico principale R.I.P. di competenza della Regione Lombardia: valgono le disposizioni previste dal R.D. 25 luglio 1904 n°523 ed in particolare è vietata entro la fascia di 10 m la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati nonché le recinzioni con muratura che si elevino oltre la quota del piano campagna e gli scavi. Sempre in ottemperanza al R.D. 523/1904 entro la fascia di 4 m sono vietate le piantagioni e qualsiasi movimentazione del terreno mentre sono ammesse a distanza di 4 m dalle sponde recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica. Il limite delle fasce sopra indicate (10 e 4 m) è misurato, sulla base della giurisprudenza moderna, a partire dal piede arginale esterno o in assenza di argini, dalla sommità della sponda incisa; nel caso di sponde stabili consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria. All'interno della fascia di 10 m è quindi vietata qualsiasi forma di edificazione anche di tipo temporaneo e qualsiasi attività di trasformazione dello stato dei luoghi che modifichi l'assetto morfologico, idraulico, idrogeologico ed ambientale. Nelle aree già urbanizzate comprese nelle fasce di rispetto sopra indicate saranno ammesse manutenzioni ordinarie e straordinarie, pertinenze dell'esistente, ampliamenti igienico-funzionali che non comportino creazioni di nuove entità abitative. Gli scarichi di acque reflue di qualsiasi tipo dovranno attenersi a quanto prescritto dal D.Lgs 152/2006 e dai Regolamenti Regionali n°3 e n°4 del 24 marzo 2006 e quindi essere autorizzati dalla Provincia di Pavia e ottenere preventivamente il parere di compatibilità idraulica della Regione Lombardia tramite la Sede Territoriale di Pavia.

COMMA 7 - CLASSE IVG – fascia di rispetto idraulico di ampiezza 10 m dei corsi d'acqua fosso Riale della Valle (dalla foce fino a quota 360 m s.l.m.), Fosso Carigonzo (dalla foce fino a quota 400 m s.l.m.) e fosso Albarengo e un affluente di sinistra del Riale della valle indentificato con la sigla M19, appartenenti al reticolo idrografico minore R.I.M. di competenza comunale: sui suddetti corsi d'acqua, valgono le disposizioni previste dal R.D. 25 luglio 1904 n°523 analoghi a quelli indicati al comma 6 per la Classe IVF. Per quanto riguarda le altre prescrizioni si rimanda al regolamento comunale esistente.

COMMA 8 - CLASSE IVH – fascia di rispetto idraulico di ampiezza 4 m dei corsi d'acqua secondari appartenenti al reticolo idrografico minore R.I.M: corrisponde alla fascia di ampiezza 4 m su entrambi i lati istituita in corrispondenza dei corsi d'acqua individuati in cartografia con la sigla M all'interno della quale è vietata qualsiasi edificazione. Per quanto riguarda le altre prescrizioni si rimanda regolamento comunale esistente

COMMA 9 - CLASSE IVI - area di tutela assoluta dei pozzi ad uso idropotabile e delle sorgenti ai sensi ai sensi del D.Lgs 152/2006 all'interno della zona di tutela assoluta dei pozzi ad uso idropotabile e delle sorgenti rappresentata dall'area immediatamente circostante l'opera di captazione avente raggio pari a 10 m, è vietata ogni attività di qualsiasi genere.

Art. 119. Conservazione e salvaguardia della rete di drenaggio delle acque superficiali

In relazione all'assetto geomorfologico del territorio è molto importante una corretta regimazione delle acque superficiali quindi è necessario conservare e mantenere efficiente tutto il reticolo idrografico esistente. Pertanto tutti i fossi e i canali pubblici o privati di qualsiasi destinazione d'uso presenti nel territorio comunale individuati o non in cartografia dovranno essere conservati e sugli stessi dovrà essere effettuata una periodica manutenzione. Per quanto riguarda le prescrizioni più dettagliate in merito agli

obblighi di mantenimento/manutenzione dei fossi si rimanda ai regolamento di polizia idraulica e di polizia rurale nonché a quanto previsto dalle disposizioni di legge in materia.

Art. 120. Fognature e condotte interrato

Come previsto dalle NTC/08 per la realizzazione di fognature e di condotte di adduzione e/o distribuzione di acqua ad uso potabile, agricolo, industriale è necessario uno specifico studio geologico e geotecnico. Tale studio non sarà necessario solo in caso di condotte di adduzione e/o distribuzione di "modesta entità" sia in termini di lunghezza che di dimensione della tubazione e quindi che prevedano scavi di ridotta profondità e gli stessi risultano compatibili con la sicurezza statica degli eventuali manufatti circostanti. L'U.T.C. sulla base degli elaborati progettuali deciderà comunque se l'opera è da ritenersi di "modesta entità tecnica" come sopra descritto. Nel caso il tracciato della condotta interessi zone sottoposte a vincolo paesaggistico o a vincolo idrogeologico e l'esecuzione dello scavo comporti l'asportazione e/o l'alterazione della vegetazione esistente si dovrà predisporre un adeguato progetto di ripristino ambientale. In ottemperanza alla D.g.r. del 10 aprile 2003 n°7/12693 "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano" per la costruzione di fognature all'interno della zona di rispetto dei pozzi e delle sorgenti ad uso idropotabile presenti nel territorio comunale si dovranno adottare, i criteri tecnico-costruttivi indicati al punto 3.1.

Art. 121. Scarico di acque reflue domestiche o assimilabili nel suolo, negli strati superficiali del sottosuolo e in corpi idrici superficiali in aree non servite da pubblica fognatura

In tutto il territorio comunale le autorizzazioni per lo smaltimento delle acque reflue domestiche nel suolo, strati superficiali del sottosuolo e nei corsi d'acqua dovrà avvenire nel rispetto del D.Lgs. 152/2006 e dei Regolamenti Regionali 24 marzo 2006, n°3 e n°4 nonché della D.g.r. 5 aprile 2006 n°8/2318 "Norme tecniche regionali in materia di trattamento degli scarichi di acque reflue in attuazione dell'art.3, comma 1 del regolamento regionale 2006 n°3. Alla richiesta del permesso di costruire, ovvero alla presentazione della D.I.A. per la realizzazione di nuovi insediamenti isolati da cui si origineranno scarichi di acque reflue domestiche e assimilabili è necessario allegare copia della ricevuta di avvenuta presentazione alla Provincia di Pavia della relativa domanda di autorizzazione allo scarico. Gli scarichi di acque reflue di qualsiasi tipo nel reticolo idrografico minore dovrà ottenere l'autorizzazione idraulica da parte del comune di Monteseale nei modi previsti dal regolamento comunale mentre quelli nel reticolo idrico principale dovranno ottenere l'autorizzazione idraulica della Regione Lombardia tramite la sede territoriale di Pavia.

Art. 122. Modificazioni morfologiche e agricole-forestali del suolo in corrispondenza delle aree non edificate

Sono gli interventi di modificazione delle aree non edificate attraverso opere di movimento terra, piantumazione, pavimentazione, trattamento del terreno, ecc. sono compresi tra questi:

1. sostituzione, distruzione e nuovo impianto manto vegetale superficiale per usi non agricoli;
2. modificazioni della viabilità interpodereale;
3. opere di sistemazione idraulica-forestale eseguiti da soggetti privati;
4. movimenti di terra in generale anche a scopi agricoli quali trincee, sbancamenti, rilevati;
5. opere di consolidamento dei terreni;
6. opere idrauliche di qualsiasi natura sul reticolo idrico minore e su quello secondario;
7. scavi e modificazioni morfologiche del terreno per realizzazione di opere di raccolta acqua.

Gli interventi di cui sopra ed in generali tutte le opere comunemente indicate come "movimento terra" non debbono comportare alterazioni dell'equilibrio idrogeologico, geostatico e delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi in particolar modo oltre che nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e a bosco ovvero negli ambiti di tutela individuati dal PTCP. Gli interventi di cui sopra se consentiti dalla normativa geologica della classe di fattibilità dell'area in cui ricadono sono subordinati alla presentazione all'U.T.C. di uno studio specifico (geoidrogeologico, geotecnico, agronomico-forestale, ecc). L'utilizzo dei materiali provenienti dagli scavi se non riimpiegati nell'ambito del cantiere e/o della proprietà sarà subordinato a quanto prescritto dalla L.R. 8 agosto 1998 n°14 ed in particolare agli art.35 e 36 e dall'art.186 "Terre e rocce da scavo" del D.Lgs 152/06 "Norme in materia ambientale" come modificato dal D.L. 16 gennaio 2008 n°4 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n°152 recante norme in materia ambientale" Nella denuncia da presentarsi alla Provincia (quando necessaria) e al Comune dovranno essere specificati i volumi, il luogo di collocazione o deposito, il programma temporale dei lavori e il percorso stradale all'interno del territorio comunale. In ogni momento il Sindaco può sospendere opere di modificazione del suolo che comportino rischi pubblici, alterazioni all'ambiente e al

paesaggio o che risultino contrarie al pubblico decoro. In questi casi sarà ordinato il ripristino, ricostituendo lo stato preesistente all'intervento.

Art. 123. Ricerca e sfruttamento acque sotterranee

In tutto il territorio comunale il prelievo di acque sotterranee tramite sorgenti, pozzi o altri accorgimenti tecnici per qualunque uso sia finalizzato, dovrà avvenire sulla base delle normative regionali e statali in materia. In tal senso si dovrà fare riferimento al Regolamento Regionale 24 marzo 2006 n°2 e quindi l'esecuzione dei lavori di perforazione di nuovi pozzi idrici o di captazione di nuove sorgenti sia ad uso domestico che produttivi (agricolo o industriale) e la successiva concessione di sfruttamento è soggetta ad autorizzazione dell'Amministrazione Provinciale di Pavia – Assessorato Ambiente e Territorio – Settore Acqua