



COMUNE DI
CERVESINA
PROVINCIA DI PAVIA

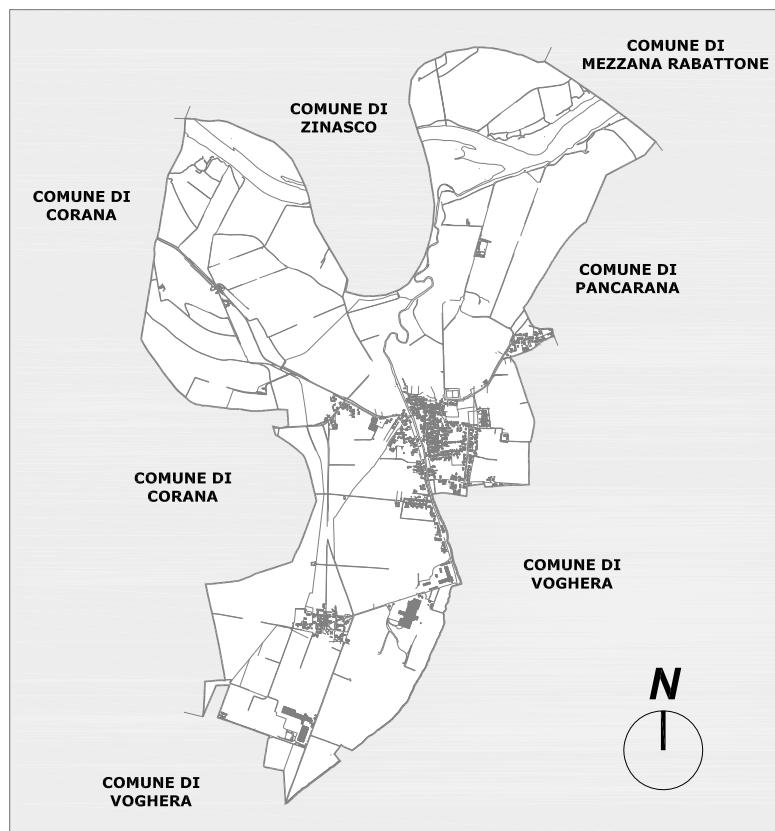
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

Adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. in data

Pubblicato dal al

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



CONSULENZE

Studio associato Phytosfera (VAS)

Dott. Geol. Adriano Zorzoli (geologia)

Lardera & Associati (acustica)

Studio Anzini (commercio)

COLLABORATORI

Dott. Ing. Gianluca Damo

Dott. Arch. Alessia Ferraresi

Dott. in Arch. Daniela Mallini

Il Sindaco
Rag. DANIELE FUSO

Il Responsabile Unico del Procedimento
Geom. GABRIELE MERLI

L'Assessore all'Urbanistica
NINO MANCIN

Il progettista
Dott. Arch. LUIGI BARIANI

DATA
FEBBRAIO
2012

OGGETTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATO

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

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

P.G.T.

6

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	8
ART. 9. PIANI ATTUATIVI VIGENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL PGT	8
ART. 10. INDICI E PARAMETRI	8
ART. 11. VERIFICA DEGLI INDICI URBANISTICI	12
ART. 12. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI	12
ART. 13. DISTANZE DA RISPETTARE NELL'EDIFICAZIONE.....	13
ART. 14. ARRETRAMENTI E/O ALLINEAMENTI.....	15
ART. 15. CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	15
ART. 16. DESTINAZIONI D'USO ASSIMILABILI.....	17
ART. 17. MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO.....	17
ART. 18. DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PRIVATI.....	17
ART. 19. DOTAZIONE DI AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE/DI INTERESSE PUBBLICO.....	18
ART. 20. OPERE DI URBANIZZAZIONE – PRESUPPOSTO PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI ALL'EDIFICAZIONE.....	18
ART. 21. STRUMENTI ATTUATIVI	18
ART. 22. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI - PUA.....	18
ART. 23. PROCEDIMENTI SPECIALI	20
ART. 24. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	20
ART. 25. PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO - PCC.....	20
ART. 26. COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA	20
ART. 27. UTILIZZO DEI DIRITTI EDIFICATORI DERIVANTI DAI MECCANISMI DI COMPENSAZIONE E DI INCENTIVAZIONE	22
PARTE II	23
IL DOCUMENTO DI PIANO	23
ART. 28. NATURA, EFFICACIA E VALIDITÀ TEMPORALE	23
ART. 29. CONTENUTI E FINALITÀ	23
ART. 30. VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL DDP E MONITORAGGIO DELLA SUA ATTUAZIONE	23
ART. 31. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	23
ART. 32. INTERVENTI AMMESSI	24
ART. 33. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE/NON AMMESSE	25
ART. 34. STRUMENTI ATTUATIVI DEL DDP	26
ART. 35. PIANI DI COORDINAMENTO	26
ART. 36. RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI.....	26
PARTE III	27
IL PIANO DEI SERVIZI	27
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	27
ART. 37. NATURA EFFICACIA E VALIDITÀ TEMPORALE DEL PDS	27
ART. 38. CONTENUTI E FINALITÀ	27
ART. 39. ATTUAZIONE DEL PDS	27
ART. 40. CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DIRETTA E PER LA GESTIONE DI SERVIZI O ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO, ESTERNE AGLI AMBITI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA O DI PCC	28
ART. 41. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI PREVISTI NEL TERRITORIO	28
ART. 42. DOTAZIONI MINIME PREVISTE DAL PDS	29
ART. 42.1 DOTAZIONI MINIME DA PREVEDERE NELL'AMBITO DI EVENTUALI PIANI ATTUATIVI E/O DI INTERVENTI SOGGETTI A PCC, IVI COMPRESI QUELLI RIGUARDANTI GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI CUI AL DDP	29
ART. 42.2 DOTAZIONI MINIME DA PREVEDERE IN RELAZIONE AI NUOVI INTERVENTI CONSENTITI ALL'INTERNO DEL TESSUTO CONSOLIDATO	30
ART. 42.3 DOTAZIONI MINIME DA PREVEDERE IN RELAZIONE AI NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA PARTE V DELLE PRESENTI NTA	30
ART. 42.4 VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE, CONSEGUENTE A MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO	31
ART. 42.5 MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI	31
TITOLO II	32
DISCIPLINA DELLE DIVERSE TIPOLOGIE DI SERVIZI	32
CAPO I	32
AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.....	32
ART. 43. ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE - AI	32
ART. 44. ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE - AC	32
ART. 44.1 DISPOSIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI DI CULTO E DI ATTREZZATURE DESTINATE A SERVIZI RELIGIOSI SUB-AMBITO AC2	33

ART. 45. VERDE E ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO - AS	33
ART. 46. ATTREZZATURE TECNOLOGICHE - AT	33
ART. 47. ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO - AP	33
ART. 47.1 ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE – AP1	34
CAPO II	34
AREE E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ'	34
ART. 48. PARCHEGGI A RASO – M1	34
CAPO III	34
LA RETE ECOLOGICA COMUNALE	34
ART. 49. AMBITI DI INTERVENTO PER LA RETE ECOLOGICA COMUNALE	34
TITOLO III.....	35
NORME FINALI E TRANSITORIE.....	35
ART. 50. IL PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO (PUGSS)	35
ART. 51. COORDINAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI CON IL PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE	35
ART. 52. REGIME TRANSITORIO DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	35
PARTE IV	36
IL PIANO DELLE REGOLE	36
TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI	36
ART. 53. NATURA, EFFICACIA E VALIDITÀ TEMPORALE	36
ART. 54. CONTENUTI	36
TITOLO II: CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI	36
ART. 55. ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	36
CAPO I – PREVISIONI DI LIVELLO SOVRAORDINATO	37
ART. 56. AMBITO DI SPECIFICA TUTELA DEL FIUME PO – ART. 20 NTA - P.P.R	37
ART. 57. PREVISIONI P.A.I.....	37
ART. 58. ATE - AMBITI TERRITORIALI ESTRATTIVI	37
ART. 59. AREE DI ELEVATA NATURALITÀ	37
CAPO II – IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE	38
ART. 60. AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ VEICOLARE E CICLOPEDONALE	38
ART. 60.1 DISCIPLINA DELLE INTERSEZIONI E DEGLI ACCESSI	38
ART. 60.2 LIMITE ZONE DI RISPETTO STRADALE	38
ART. 61. ART. 44.3 DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER I PERCORSI CICLOPEDONALI	39
ART. 62. NORME PARTICOLARI CONCERNENTI LE LINEE ELETTRICHE E RELATIVI ACCESSORI	39
ART. 63. ELETTRODOTTI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO	40
ART. 64. OLEODOTTI, GASDOTTI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO	40
CAPO III – IL SISTEMA INSEDIATIVO	40
ART. 65. ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO	40
ART. 66. NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	40
ART. 66.1 NORME GENERALI	41
ART. 66.2 PRESCRIZIONI TIPO-MORFOLOGICHE SPECIFICHE	42
ART. 66.3 PARCHI E GIARDINI DI PROPRIETÀ PRIVATA	43
ART. 66.4 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE	43
ART. 66.5 MODALITÀ DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	43
ART. 66.6 IMMOBILI SOGGETTI A SPECIFICA TUTELA	43
ART. 66.7 MANUFATTI/ELEMENTI DA CONSERVARE/VALORIZZARE	43
ART. 66.8 PRESCRIZIONI SPECIFICHE	43
ART. 67. TESSUTO EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE E/O PRIVO DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE	44
ART. 67.1 MODALITÀ ATTUATIVE	44
ART. 68. AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI - NORME GENERALI	44
ART. 68.1 DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE	44
ART. 68.2 LOTTO MINIMO E AREE DI PERTINENZA	44
ART. 69. AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITÀ EDILIZIA	45
ART. 70. AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITÀ EDILIZIA	45
ART. 71. AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ EDILIZIA – TR3	46
ART. 72. AMBITI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI – NORME GENERALI	46
ART. 73. AMBITO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO INDUSTRIALE – TPI	47
ART. 74. AMBITO PREVALENTEMENTE ARTIGIANALE – TPA	47
ART. 75. AMBITO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE - TC	47
ART. 76. AMBITO PREVALENTEMENTE TURISTICO - RICETTIVO - TTA	48
ART. 77. ATTIVITÀ AGRICOLE IN AMBITO EDIFICATO	48
ART. 78. AREE A VERDE PRIVATO – VP	49
CAPO IV – AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA E/O ALLA SALVAGUARDIA AMBIENTALE	49
ART. 79. NORME GENERALI.....	49
ART. 80. NORME SPECIFICHE PER LE AREE AGRICOLE DI INTERESSE AMBIENTALE	50
ART. 81. AREE AGRICOLE DI PREVALENTE INTERESSE ECOLOGICO - AMBIENTALE	50
ART. 82. AREE AGRICOLE DI PARTICOLARE INTERESSE NATURALISTICO	51
ART. 83. AREE AGRICOLE DI RIQUALIFICAZIONE ECOPAESISTICA	51
ART. 84. NUCLEI RURALI DI INTERESSE STORICO – AMBIENTALE	52
ART. 84.1 INTERVENTI AMMESSI E MODALITÀ ATTUATIVE	52
ART. 84.2 PRESCRIZIONI TIPO-MORFOLOGICHE	52
ART. 84.3 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEL PROGETTO EDILIZIO	53
ART. 84.4 PARCHI E GIARDINI DI PROPRIETÀ PRIVATA	53

ART. 84.5 MODALITÀ DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	54
ART. 84.6 MANUFATTI/ELEMENTI DA CONSERVARE/VALORIZZARE	54
ART. 85. EDIFICI NON FUNZIONALI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA	54
CAPO V – AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	55
ART. 86. AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA DELL'ABITATO	55
CAPO VI - AREE SOGGETTE A LIMITAZIONI D'USO E DI TRASFORMAZIONE	55
ART. 87. ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE	55
ART. 88. ZONA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE	55
ART. 89. ZONE DI RISPETTO DELLE CAPTAZIONI D'ACQUA PER USO IDROPOTABILE	56
ART. 90. AREE CON GRAVI LIMITAZIONI DAL PUNTO DI VISTA GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO	56
ART. 91. AREE DEI GIACIMENTI CONTROLLATI	56
TITOLO III.....	56
DISPOSIZIONI SPECIFICHE E DI SETTORE	56
ART. 92. CAVE E TORBIERE	56
ART. 93. RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI (AMBITI AMMESSI ED ESCLUSIONI)	56
ART. 94. DISTRIBUTORI DI CARBURANTE	57
ART. 95. CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA (ART. 98BIS L.12/05)	58
PARTE V	59
NORME PER IL SETTORE COMMERCIALE	59
ART. 96. NORME GENERALI	59
ART. 97. DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI	59
ART. 98. DESTINAZIONI D'USO PARACOMMERCIALI	59
ART. 99. DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA	60
ART. 100. DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI	60
ART. 101. TIPI DI ATTIVITÀ COMMERCIALE AMMISSIBILI NELLE SINGOLE ZONE O AMBITI URBANISTICI	61
ART. 102. DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER IL COMMERCIO ALL'INGROSSO	62
ART. 103. ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO FUNZIONALI AI NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	62
ART. 103.1 PARCHEGGI	63
ART. 103.2 REQUISITI ORGANIZZATIVI DEGLI SPAZI COMMERCIALI	63
ART. 104. INDICAZIONI RELATIVE ALLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE DA EVIDENZIARE NEGLI ATTI AUTORIZZATIVI	63
ART. 105. MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE	63
ART. 106. SITUAZIONI ESISTENTI IN DIFFORMITÀ DALLE NORME VIGENTI	63
PARTE VI	64
DISCIPLINA PAESISTICA	64
TITOLO I	64
NORME GENERALI	64
ART. 107. VALENZA PAESISTICA DEL PGT	64
ART. 108. EFFICACIA DELLE NORME E CAMPO DI APPLICAZIONE	64
ART. 109. AREE E IMMOBILI SOGGETTI A SPECIFICA TUTELA	64
TITOLO II	65
ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA	65
ART. 110. CRITERI D'INTERVENTO PER LE AREE AGRICOLE DI PREVALENTE INTERESSE PRODUTTIVO	65
ART. 111. NORME DI SALVAGUARDIA PER I SISTEMI DI RILEVANZA PAESISTICA	66
ART. 112. ALTRI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO	71
ART. 113. CRITERI DI INTERVENTO RELATIVI AL TESSUTO EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE E/O PRIVO DI INTERESSE STORICO – AMBIENTALE	72
ART. 114. CRITERI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE DI INFRASTRUTTURE E PER GLI INTERVENTI DI RISANAMENTO IDROGEOLOGICO	72
ART. 115. CRITERI GENERALI PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI	73
TITOLO III.....	73
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI	73
ART. 116. NORME GENERALI	73
ART. 117. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN RELAZIONE ALLA SENSIBILITÀ PAESISTICA	74
PARTE VII	75
COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA	75
ART. 118. PRESCRIZIONI GENERALI	75
ART. 119. PRESCRIZIONI GEOTECNICHE PER OGNI SINGOLA CLASSE DI FATTIBILITÀ	76
ART. 120. CLASSE II - FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI	76
ART. 121. CLASSE III - FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI	77
ART. 122. CLASSE IV - FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI	77
ART. 123. CRITERI DI VINCOLO IDROGEOLOGICO E PAESAGGISTICO PER LE FASCE FLUVIALI	77
ART. 124. INTERVENTI URBANISTICI ED INDIRIZZI ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA NELLE FASCE FLUVIALI IDENTIFICATE DAL PAI	78
ART. 125. RICERCA E SFRUTTAMENTO ACQUE SOTERRANEE	79
ART. 126. FOGNATURE E CONDOTTE INTERRATE	79
ART. 127. COSTRUZIONE NUOVI CIMITERI ED AMPLIAMENTO DI QUELLI ESISTENTI	80

ART. 128. OPERE DI INGEGNERIA CIVILE E DI DIFESA DEL SUOLO	80
ART. 129. SALVAGUARDIA DELLA QUALITÀ DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO	80
ART. 130. AUTORIZZAZIONE PAESISTICA-AMBIENTALE	81
ART. 131. DISCIPLINA DEGLI SCARICHI	81
ART. 132. AREE SOGGETTE AD AMPLIFICAZIONE SISMICA	82
ART. 133. DISPOSIZIONI FINALI	82
ALLEGATO A – CRITERI ATTUATIVI PER INTERVENTI DI COMPENSAZIONE E/O MITIGAZIONE AMBIENTALE.....	83

PARTE I

NORME GENERALI

Art. 1. Definizioni

Nel presente articolato normativo si assumono le seguenti definizioni:

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

Art. 2. Validità e Contenuti del PGT

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

- Il documento di piano
- Il piano dei servizi
- Il piano delle regole

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

Art. 3. Atti costitutivi del PGT

Sono atti costitutivi del PGT i seguenti elaborati:

1 Documento di piano

Quadro conoscitivo:

- 1.1	Inquadramento territoriale	scala	1:25.000
- 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
- 1.12	Il sistema insediativo: analisi funzionale	scala	1:5.000
- 1.13	Il sistema insediativo: analisi morfologica	scala	1:5.000
- 1.14	Il sistema delle infrastrutture	scala	1:10.000
- 1.15a	Reti Tecnologiche: rete elettrica	scala	1:10.000
- 1.15b	Reti Tecnologiche: rete dei servizi del sottosuolo	scala	1:5.000
- 1.16	Stato di fatto della rete commerciale (localizzazione esercizi commerciali)	scala	1:5.000
- 1.17	Uso del suolo	scala	1:10.000
- 1.18	Caratterizzazione del tessuto rurale a scala locale	scala	1:10.000
- 1.19	Nuclei rurali		
- 1.20	Ambiti ed elementi funzionali all'individuazione della rete ecologica	scala	1:10.000
- 1.21	Carta del Paesaggio	scala	1:10.000
- 1.22	Aree e/o beni tutelati	scala	1:10.000

Scenario di piano:

- 1.23	Aspetti urbanistico territoriali	scala	1:10.000
- 1.24	Sintesi valutativa degli aspetti paesistico-ambientali	scala	1:10.000
- 1.25	Carta delle classi di sensibilità paesistica	scala	1:10.000
<i>Determinazioni di piano:</i>			
- 1.26	Carta delle previsioni di piano	scala	1:10.000
- 1.27	Azioni strategiche di piano: verifica di compatibilità con i vincoli e le classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica	scala	1:10.000
- 1.28	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	scala	1:10.000
- 2.3	Il sistema dei servizi previsti dal PGT: inquadramento territoriale	scala	1:10.000
- 2.4a	Il sistema dei servizi proposti dal PGT: Capoluogo – Fraz. Casone	scala	1:2.000
- 2.4b	Il sistema dei servizi proposti dal PGT: Loc. Cascina Cascinino – Fraz. San Gaudenzio	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: Capoluogo, C.na Beccadoglio, Casone.	scala	1:2.000
- 3.3b	Quadro di riferimento normativo: San Gaudenzio, Buschi, Loc. Spagnola	scala	1:2.000
- 3.4a	Quadro di riferimento normativo: Nuclei di antica formazione – Capoluoghi e frazioni	scala	1:1.000
- 3.4b	Quadro di riferimento normativo: Nuclei rurali di interesse storico ambientale	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

Allegati:

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

4 Componente geologica, idrogeologica e sismica

Studio geologico-ambientale vigente approvato con D.C.C. n. 27 del 17-09-2004 modificato dallo studio in adeguamento alla DGR n. 8/1566 del 22/12/05 ed s. m. i. costituito dai seguenti elaborati:

- Studio Geologico a supporto del Piano di Governo del Territorio - adeguamenti e norme attuative
- Tavola 1 - Carta geo pedologica
- Tavola 2 - Carta geomorfologica e geo-litologica
- Tavola 3 - Carta idrogeologica e della vulnerabilità
- Tavola 4 - Carta della caratterizzazione sismica locale
- Tavola 5 - Carta dei vincoli e delle limitazioni
- Tavola 6 - Carta di sintesi
- Tavola 7 - Carta della fattibilità geologica di Piano

Reticolo idrico minore

- Relazione Tecnica
- Tavola 1 - Corografia generale - scala 1:10.000
- Tavola 2 - Corografia territorio - scala 1:5000

5 Relazione Generale6 Norme tecniche di attuazione7 Schede normative degli Ambiti di Trasformazione**ALLEGATI:**A - Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano del PGT

- Rapporto Ambientale

- Sintesi non tecnica
- Parere Motivato
- Dichiarazione di sintesi

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

C - Classificazione acustica del territorio comunale

- Relazione tecnica	scala	1:10.000
- Regolamento acustico comunale	scala	1:2.000
- Tav. 1 – Planimetria di inquadramento territoriale e sintesi delle previsioni urbanistiche dei comuni confinanti	scala	1:5.000
- Tav. 2 – Azzonamento acustico all'interno del perimetro del centro edificato	scala	1:5.000
- Tav. 3A – Azzonamento acustico del territorio comunale	scala	1:5.000
- Tav. 3B – Azzonamento acustico del territorio comunale	scala	1:5.000

Art. 4. Principi applicativi ed interpretativi

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

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

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

Art. 5. Rinvio ad altre disposizioni

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

Art. 6. Poteri di deroga

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

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

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

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

Negli elaborati grafici del DdP sono identificati con apposita simbologia – [SUAP](#) - i progetti approvati, anche in variante al vigente PRG, ai sensi del [DPR 447/98](#), per i quali valgono le destinazioni d'uso, gli indici e i parametri edilizi ed urbanistici ivi specificati, sicché lo sviluppo e l'attuazione degli interventi previsti, dovrà avvenire nel rispetto delle modalità e prescrizioni fissate nel progetto approvato e nella relativa convenzione. In caso di mancata esecuzione, anche parziale, del progetto, per cause indipendenti dalle parti proponenti, od anche per eventuali caducazioni in sede giurisdizionale o amministrativa del progetto medesimo, le aree interessate sono in ogni caso da considerarsi Ambiti di Trasformazione soggetti a Piano Attuativo, nel rispetto dei parametri, indici edilizi e urbanistici e delle destinazioni e funzioni già prima assegnate, e con il mantenimento delle compensazioni e degli oneri già specificati nella convenzione.

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

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

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

Non sono soggetti alla presente normativa transitoria gli "Edifici non più funzionali all'attività agricola", per i quali valgono le disposizioni di cui all'Art. 85.

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. dalla data di approvazione del PGT medesimo.

Per le aree incluse nel perimetro di detti piani, si applica il regime previsto dagli strumenti attuativi approvati 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:

PIANI ATTUATIVI IN ATTO	
RIFERIMENTO	AMBITO DI DESTINAZIONE
PUAV 1	Ambito prevalentemente residenziale a media densità edilizia - TR2B
PUAV2	Attrezzature private di interesse pubblico - AP1

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

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

Art. 10. Indici e parametri

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

St - superficie territoriale (mq)

E' la superficie complessiva delle aree incluse o che comunque partecipano ad un piano attuativo, permesso di costruire convenzionato, programma integrato d'intervento (PUA - PCC - PII) e concorre in modo unitario alla determinazione della relativa capacità edificatoria. Essa è comprensiva della superficie fondiaria, delle aree per l'urbanizzazione primaria, di quelle per l'urbanizzazione secondaria e di mitigazione, e delle aree per la viabilità pubblica, indicate o meno sulle tavole del PdR ma comunque da reperire nell'ambito del Piano attuativo. La St è misurata al netto delle strade esistenti destinate a pubblico transito e al lordo delle eventuali strade private di distribuzione ai lotti.

Sf - superficie fondiaria (mq)

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

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

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

Ce - superficie di cessione (mq)

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

Sc – superficie coperta (mq)

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

Sd – superficie drenante

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

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

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

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

Pp – parcheggio privato

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

Slp – superficie londa 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.

Per gli edifici a carattere produttivo, realizzati con strutture prefabbricate, l'altezza massima va verificata all'intradosso del tegolo di copertura.

Nel caso di coperture inclinate (una o due falde) aventi pendenza inferiore al 40%, non si tiene conto dei timpani laterali eccedenti le quote di cui sopra fino ad un massimo di mt. 1,80.

Nel caso di coperture a falde inclinate, aventi pendenza superiore al 40%, la quota più alta al fine della verifica dell'altezza sarà quella della linea di colmo.

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

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

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 linda di pavimento (SLP) di ogni singolo piano, per un'altezza virtuale pari a mt. 3,00.

V – volume esistente

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

Nel caso di fabbricati rustici e/o accessori (con esclusione delle autorimesse pertinenziali, e dei manufatti a carattere precario quali capanni/tettoie in legno, box in lamiera o altra tipologia analoga), purché chiusi almeno da tre lati, il volume da considerare per la verifica dell'edificabilità ammessa, e' dato dal prodotto

della superficie londa per l'altezza misurata all'intradosso dello sporto di gronda (volume geometrico). Qualora il solaio sia inclinato viene conteggiata la media delle altezze.

Df - distanze tra fabbricati

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

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

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

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

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

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

Ds – distanze dal ciglio della strada

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 londa di pavimento edificabile e/o edificata per mq. di superficie territoriale.

Uf – indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

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

It – indice di densità territoriale (mc/mq)

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

If – indice di densità fondiaria (mc/mq)

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

Rc – rapporto di copertura (%)

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

Ip – indice di permeabilità (%)

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

A – densità arborea

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

De - diritto edificatorio

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

Art. 11. Verifica degli indici urbanistici

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

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

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

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

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

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

Art. 12. Definizione degli interventi edilizi ed urbanistici

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

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

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

MO - Manutenzione ordinaria

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

MS - Manutenzione straordinaria

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

RC – Restauro e Risanamento conservativo

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

RE - Ristrutturazione edilizia

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

RU - Ristrutturazione urbanistica

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

D – DR - Demolizione con o senza ricostruzione

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

NC - Nuova costruzione

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

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

Art. 13. Distanze da rispettare nell'edificazione

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

Df – distanze tra fabbricati

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

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

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

- per parete finestrata si intende l'elemento di chiusura perimetrale di un edificio, corrente da spigolo a spigolo di un dato fronte o di una parte dello stesso, dotato di aperture finalizzate all'aeroilluminazione di vani a destinazione residenziale, uffici o comunque destinati alla presenza, anche temporanea, di persone.
- Il valore da rispettare è dato dalla retta proiettata sul piano orizzontale che individua la distanza minima tra il vano di ogni singola finestra e il limite esterno di edifici antistanti (come definito all'ART. 9), sia esistenti che di nuova realizzazione. Qualora lungo la parete finestrata come definita al punto precedente, esistano logge e/o porticati, la distanza minima deve intercorre dal limite esterno dei medesimi.
- per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino la modifica della sagoma, anche se non ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione, possono essere mantenute le distanze rilevate prima dell'intervento anche se inferiori a quelle di cui ai commi precedenti.
- per eventuali interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione con modifica della sagoma dell'edificio, ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione, e' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrata e pareti di edifici antistanti, salvo esigenze dimostrate di allineamento sul filo stradale e di mantenimento della cortina edilizia.
- Nel caso di sopralzo al fine esclusivo di conseguire le altezze interpiano prescritte per l'abitabilità dei locali, e' ammesso il mantenimento delle distanze esistenti.
- Nel caso in cui anche uno solo dei fabbricati prospicienti sia destinato ad accessorio (box o simili) con altezza massima londa non superiore a mt. 2,80, vanno rispettate unicamente le distanze minime dal confine.
- La distanza minima tra pareti non finestrata 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'.

La norma di cui al presente comma non puo' 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 linda non superiore a 2,80 metri.

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

Ds – distanze minime dei fabbricati dalle strade

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

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

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

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.

Produttiva (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 $Slp > 5.000$ mq.
- attività di organizzazione, gestione, informazione (amministrative, gestione del personale, ricerca e sviluppo, pubblicità, formazione professionale, informatica, etc.)

I3 depositi a cielo aperto compresi gli spazi coperti per uffici, guardiole e servizi, nella misura massima di 50 mq di Slp;

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

Per le funzioni I2 e I3, anche quando non espressamente prescritto nelle norme d'ambito, è prescritta l'attuazione di una fascia di mitigazione lungo tutti i confini del lotto, mediante piantumazione di un doppio filare di alberi di alto fusto, di specie autoctona e di altezza minima pari a mt. 4,50.

Terziario - direzionale T

T1 uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie senza sportello per il pubblico;

T2 commercio all'ingrosso, magazzini commerciali (ovvero magazzini e depositi legati o pertinenti Ad attività commerciali, quali stoccaggio di prodotti preordinati alla vendita, depositi di negozi ecc.);

T3 attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero, centri congressuali; sono comprese le abitazioni destinate al personale di custodia ed ai proprietari;

T4 attività private scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e simili; anche in questo caso sono comprese le abitazioni destinate al personale di custodia ed ai proprietari.

Commerciale e paracommerciale - C

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

Servizi pubblici

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

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

Art. 16. Destinazioni d'uso assimilabili

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

Art. 17. Mutamenti di destinazione d'uso

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

Per cambio di destinazione d'uso s'intende la modifica degli usi in atto, verso altri usi funzionali. I mutamenti di destinazione d'uso dovranno avvenire nel rispetto delle previsioni del PGT e sono disciplinati come segue:

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

Art. 18. Dotazione minima di parcheggi privati

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

Negli interventi con destinazione produttiva, commerciale e terziaria, la volumetria di riferimento per il calcolo del parcheggio privato è 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 e attrezzature pubbliche/di interesse pubblico

La dotazione di aree 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, è regolata dalla PARTE III delle presenti Norme: "PIANO DEI SERVIZI", conformemente a quanto disposto dalla [LR n. 12/2005 – Art. 10bis e Art. 51](#).

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

Per tutti gli interventi di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, e qualunque ne sia la destinazione d'uso, il rilascio del prescritto titolo autorizzativo o la presentazione della Denuncia di Inizio Attività (DIA) è 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 scompenso totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, previa autorizzazione dell'autorità comunale, e secondo modalità progettuali, di valutazione tecnico-economica e con le garanzie stabilite dalla stessa autorità.

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

Art. 21. Strumenti attuativi

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

Art. 22. Piani urbanistici attuativi - PUA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al fine di dare attuazione al principio di equità rispetto all'uso specifico delle diverse aree comprese nei piani attuativi, la superficie linda 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 Slp o la volumetria sono da realizzarsi concretamente. Analogamente lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato agli oneri di concessione e alle cessioni di aree per uso pubblico.

Convenzione per i piani attuativi

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

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

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

Altri accordi fra i contraenti potranno essere stabiliti per il raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana ed ambientale previsti dal PGT. Qualora i richiedenti intendano avvalersi della possibilità di gestire direttamente i servizi realizzati, e l'Amm.ne Comunale lo ritenga conveniente ed opportuno, la convenzione dovrà avere altresì i contenuti di cui al successivo Art. 40.

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

Quando il permesso di costruire convenzionato e' adottato in alternativa ad un piano attuativo previsto dalle presenti norme, la convenzione dovrà avere gli stessi contenuti di quella relativa ai piani attuativi (Art. 22)

Art. 26. Compensazione ed incentivazione urbanistica

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

Compensazione urbanistica

Il meccanismo della compensazione urbanistica serve a favorire l'attuazione degli interventi di interesse pubblico non compresi all'interno di piani attuativi o di procedure negoziate, e prevede il riconoscimento alle relative aree, di una capacità edificatoria virtuale (diritti edificatori) che e' possibile trasferire all'interno degli ambiti di edificazione previsti dal PdR, aumentandone la rispettiva edificabilita' (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.

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. 3.4a/b, 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 e' regolato dalla vigente normativa in materia di cessioni.

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

PARTE II **IL DOCUMENTO DI PIANO**

Art. 28. Natura, efficacia e validità temporale

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

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

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

Art. 29. Contenuti e finalità

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 31. Individuazione degli ambiti di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione urbanistica sono individuati nella Carta delle Previsioni di Piano – TAV. n. 1.26 e sono articolati come segue:

- Ambiti prevalentemente residenziali
- Ambiti prevalentemente produttivi
- Ambiti prevalentemente commerciali e terziari
- Ambiti prevalentemente turistico-ricettivi

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

L'eventuale suddivisione in sub-ambiti potra' essere valutata dal Comune su proposta di uno o piu' soggetti interessati, ed eventualmente acconsentita senza procedura di variante al PGT, a condizione che siano rispettati i limiti complessivi e le impostazioni generali relative all'ambito di trasformazione individuato nel DdP (aree di cessione, infrastrutture, servizi, mitigazioni, compensazioni ecc.), e previa formale comunicazione a tutte le proprietà incluse nell'ambito medesimo.

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

Art. 32. Interventi ammessi

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

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

- St o Ut: quella indicata nelle schede rappresenta il valore minimo attuabile nel comparto;
- Incrementi dovuti al trasferimento di diritti edificatori da altri ambiti (vedi Art. 26) e/o all'impegno per la realizzazione di interventi di interesse pubblico in aggiunta a quelli dovuti per l'attuazione delle previsioni d'ambito (o di comparto);
- Incrementi dovuti al conseguimento di standard qualitativi nella progettazione/realizzazione degli interventi.

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

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

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

- a) Ambiti prevalentemente residenziali:
Sc \leq 1/4 di Sf
Sd \geq 40% di Sf
A 1 albero di alto fusto ogni 100 mq. di Sf
- b) Ambiti prevalentemente produttivi
Sc \leq 50% di Sf
Sd \geq 25% di Sf
A 1 albero di alto fusto ogni 200 mq. di Sf
- c) Ambiti prevalentemente commerciali e terziari
Sc \leq 50% di Sf
Sd \geq 25% di Sf
A 1 albero di alto fusto ogni 150 mq. di Sf
- d) Ambiti prevalentemente turistico-ricettivi:
Sc \leq 40 di Sf
Sd \geq 30% di Sf
A 1 albero di alto fusto ogni 150 mq. di Sf

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

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

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

a) Ambiti a prevalente destinazione residenziale*Destinazioni d'uso non ammesse*

- Agricole - Ag
- Produttiva (artigianale/industriale) – I
- Commercio all'ingrosso – T2
- Attrezzature cimieriali – AC3
- Attrezzature e impianti tecnologici – AT1

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

b) Ambiti a prevalente destinazione produttiva*Destinazioni d'uso non ammesse*

- Residenziale – R - ad eccezione di quelle destinate al personale di custodia e/o del titolare come esplicitato all'Art. 15
- Agricola - Ag
- Terziaria/direzionale – T1 – T3 – T4
- Attrezzature per l'istruzione – AI
- Attrezzature di interesse comune – AC

c) Ambiti a prevalente destinazione commerciale-terziaria*Destinazioni d'uso non ammesse*

- Residenziale – R - ad eccezione di quelle destinate al personale di custodia e/o del titolare come esplicitato all'Art. 15
- Agricola - Ag
- Produttiva (Artigianale/industriale) - I
- Attrezzature e impianti tecnologici – AT1

d) Ambiti a prevalente destinazione turistico-ricettiva*Destinazioni d'uso non ammesse*

- agricola – Ag
- residenziale – ad eccezione di quelle destinate al personale di custodia e/o del titolare come esplicitato all'Art. 15
- Produttiva (artigianale/industriale) – I
- Commercio all'ingrosso – T2

Per quanto riguarda il settore commerciale, si richiamano le disposizioni generali di cui alla Parte V “Norme per il settore commerciale” delle presenti norme. Quanto alle tipologie commerciali e/o paracommerciali compatibili con le previsioni dei diversi ambiti, fatte salve le percentuali max. ammesse ai commi precedenti, valgono le indicazioni di cui alla seguente tabella:

AMBITI TERRITORIALI	VICINATO			MEDIE STRUTTURE							
	VA	VN	VP	M1A	M1N	M1P	MCC1	M2A	M2N	M2P	MCC2
AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI - ATR	A	A	A	N	N	N	N	N	N	N	N
AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI-ARTIGIANALI - ATP	•	A	A	N	A	A	N	N	N	N	N
AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI - ATC	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
TURISTICO-RICETTIVI - ATT	A	A	A	A	A	A	N	N	N	N	N

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

Art. 34. Strumenti attuativi del DdP

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

Art. 35. Piani di coordinamento

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

Il Piano di coordinamento dovrà individuare:

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

Art. 36. Rinvio ad altre disposizioni

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

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

PARTE III

IL PIANO DEI SERVIZI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 37. Natura efficacia e validità temporale del PdS

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

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

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

Le previsioni interne agli ambiti di trasformazione individuati dal DdP, in quanto soggetti all'obbligo di pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, ed al momento non ancora convenzionati, non si configurano quali vincoli preordinati all'esproprio e pertanto non sono soggette a decadenza.

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

Art. 38. Contenuti e finalità

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

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

Art. 39. Attuazione del PdS

L'attuazione delle previsioni del PdS è realizzata:

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

La realizzazione e/o riqualificazione di attrezzature pubblico previste dal PdS, per l'interesse che dette attrezzature rivestono per l'intera collettività, può avvenire nel contesto di attuazione degli interventi previsti dal DdP e/o dal PdR (PUA; PDC; PII ecc.), anche quando non collocati nelle immediate adiacenze di questi.

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

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

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

Art. 40. Convenzione per la realizzazione diretta e per la gestione di servizi o attrezzature private di interesse pubblico, esterne agli ambiti di pianificazione attuativa o di PCC.

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

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

La convenzione deve prevedere altresì:

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

Art. 41. Classificazione delle aree e attrezzature per servizi previsti nel territorio

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

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

M – Aree/Attrezzature per la mobilità;

V – Ambiti di intervento per la rete ecologica comunale

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

AI Attrezzature per l'istruzione: aree e strutture destinate ad ospitare le scuole dell'obbligo e più in generale le attrezzature per l'istruzione.

AC Attrezzature di interesse comune: sono quelle destinate ad ospitare le attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.

AS Verde e attrezzature per lo sport e il tempo libero: sono quelle destinate ad ospitare i parchi e giardini urbani, i campi gioco e gli impianti sportivi comunali, con le relative attrezzature di servizio.

AT Attrezzature tecnologiche: pozzi per uso idropotabile e relativi strutture di servizio; impianti di depurazione, isole ecologiche, Impianti per telecomunicazioni, cabine e stazioni dei servizi a rete e relative strutture per la manutenzione;

AP Attrezzature private di interesse pubblico: realizzati dai privati e regolati o meno da convenzione, atto di asservimento o da regolamento d'uso, che garantisca l'uso del servizio e/o dell'attrezzatura da parte della comunità locale in base alla specifica destinazione dell'area.

Le attrezzature di cui al presente comma rientrano fra quelle di urbanizzazione secondaria ai sensi della [LR 12/2005 Art. 44 comma 4](#), e le rispettive aree concorrono alla determinazione delle dotazioni minime di cui al successivo Art. 42.

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

M1 Parcheggi a raso

Le attrezzature di cui al presente comma rientrano fra le opere di urbanizzazione primaria ai sensi della LR 12/2005 Art. 44 comma 3.

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

V1 Proposta di parco locale di interesse sovracomunale Ambito del Fiume Po

V2 Aree agricole di riqualificazione ecopaesistica

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

Art. 42. Dotazioni minime previste dal PdS

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

Art. 42.1 Dotazioni minime da prevedere nell'ambito di eventuali piani attuativi e/o di interventi soggetti a PCC, ivi compresi quelli riguardanti gli Ambiti di Trasformazione di cui al DdP.

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

• Interventi a destinazione residenziale	18 mq/ab.	150 m ³ /ab.
• Interventi a destinazione produttiva	10%	della SLP
• Interventi a destinazione terziario/direzionale	50%	della SLP
• Interventi a destinazione commerciale	vedi	Art. 42.3

Dette aree devono essere cedute e/o asservite all'interno dell'ambito assoggettato a piano attuativo e/o a permesso di costruire convenzionato. Ove non previste graficamente all'interno dell'ambito, tali aree possono essere reperite al di fuori dell'ambito stesso, mediante cessione o asservimento di altre aree destinate dal Piano dei Servizi e ritenute comunque idonee dall'Amministrazione Comunale. Sempre se non previste graficamente dal PdS nell'ambito di intervento, è facoltà dell'Amm.ne Comunale chiedere la parziale o totale monetizzazione delle aree secondo quanto previsto al successivo Art. 42.5.

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

• Interventi a destinazione residenziale	7,5 m ² per abitante
• Interventi a destinazione produttiva	5% della SLP
• Interventi a destinazione terziario/direzionale	50% della SLP
• Interventi a destinazione commerciale	vedi Art. 42.3

Art. 42.2 Dotazioni minime da prevedere in relazione ai nuovi interventi consentiti all'interno del tessuto consolidato

In relazione alle politiche individuate dal PdS, anche gli interventi ubicati all'interno del tessuto urbano consolidato, quando comportano un significativo incremento del "carico urbanistico", contribuiscono alla dotazione di nuove aree e infrastrutture per servizi, nella misura indicata all'Art. 42.1 delle presenti norme.

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

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

Per incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, all'interno dei nuclei di antica formazione non sono soggetti alla cessione/monetizzazione le nuove unità abitative ottenute mediante il riuso di rustici e/o di altri edifici dismessi, di volumetria complessiva inferiore a mc. 300,00.

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

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

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

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

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

Art. 42.3 Dotazioni minime da prevedere in relazione ai nuovi insediamenti commerciali di cui alla PARTE V delle presenti NTA

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

TABELLA DI QUANTIFICAZIONE DELLE CESSIONI COMMERCIALI				
TIPO	SIGLA	AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHEE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	AREE PER PARCHEGGIO	MONETIZZAZIONE
VICINATO	VA VN VP	50% Slp	50% Slp	Si consente la monetizzazione della quota eccedente il parcheggio
MEDIA	M1A M1N M1P	50% Slp	100% Slp ¹	Si consente la monetizzazione della quota eccedente il parcheggio
	M2A M2N M2P		100% Slp	

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

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

Art. 42.4 Variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, conseguente a mutamenti di destinazione d'uso.

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

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

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

da	DESTINAZIONE	CESSIONE
RESIDENZIALE	a 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. 42.5. Devono comunque essere garantiti i parcheggi pubblici o ad uso pubblico nelle quantità minime di cui al precedente Art. 42.1.

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

Art. 42.5 Monetizzazione delle aree per servizi pubblici

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

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

I proventi derivanti dalle monetizzazioni delle aree per servizi saranno utilizzati dal Comune per il miglioramento dei servizi esistenti, secondo quanto individuato nel PdS, compresa anche l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica. Parte di tali proventi possono altresì essere impiegati per l'attuazione di interventi di miglioramento sulla rete ecologica comunale.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 43. Attrezzature per l'istruzione - AI

Nel sub-ambito AI, destinato alle strutture per l'istruzione, le destinazioni d'uso principali sono le seguenti:

- AI1 Scuola dell'infanzia
- AI2 Scuola primaria
- AI3 Scuola secondaria di I grado

Sono inoltre ammesse le eventuali residenze del personale addetto alla custodia, e manutenzione degli edifici, i locali amministrativi, le attrezzature sportive e ricreative funzionali ai complessi scolastici, i relativi parcheggi.

Indici e parametri ambientali:

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

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

Art. 44. Attrezzature di interesse comune - AC

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

- AC1 Attrezzature civiche e istituzionali
- AC2 Attrezzature religiose
- AC3 Attrezzature cimiteriali

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

Indici e parametri ambientali:

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

Ip(Sf) \geq 40%
Ip(Sf) \geq 20% per ampliamenti

A	≥ 1 albero/150 mq Sf
Ar	≥ 2 arbusti/150 mq Sf

Art. 44.1 Disposizioni per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi sub-ambito AC2

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

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

Per la realizzazione degli edifici destinati ai riti di culto, comunque denominati, non sono prescritti particolari indici e parametri da rispettare, mentre per la realizzazione degli edifici accessori e/o complementari, quali abitazioni dei ministri di culto, del personale di servizio, destinati ad attività di formazione religiosa, attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, per oratori e simili che non abbiano finalità di lucro, si applicano i parametri di cui al precedente Art. 44.

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. 45. Verde e attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

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

- AS1 Attrezzature sportive
- AS2 Verde naturalistico e/o di salvaguardia

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

Indici e parametri ambientali:

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

Ip(Sf)	≥ 50%;
Ip(Sf)	≥ 20% per ampliamenti
A	≥ 1 albero/150 mq Sf; 1 albero/80 mq Sf per AS2
Ar	≥ 2 arbusti/150 mq Sf; 1 albero/80 mq Sf per AS2

Art. 46. Attrezzature tecnologiche - AT

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

- AT1 Impianti di depurazione
- AT2 Servizi tecnici urbani

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

Indici e parametri ambientali:

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

Ip (Sf) ≥ 20%

Art. 47. Attrezzature private di interesse pubblico - AP

Il progetto delle singole opere, oltre a rispettare la vigente normativa di settore, è regolato dagli indici e parametri di seguito riportati. Dovrà inoltre 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.

Art. 47.1 Attrezzature sportive e ricreative – AP1

Nel sub-ambito AP1, destinato alle attrezzature sportive e ricreative, e corrispondente alle aree relative all'impianto per lo sport motoristico denominato Miniautodromo di Loc. Cascina Cascinino, le destinazioni d'uso ammesse sono quelle esclusivamente indicate del piano attuativo convenzionato.

Per le aree incluse nel perimetro di detto piano, si applica il regime previsto dallo strumento attuativo approvato e dalla relativa convenzione fino alla scadenza dei termini di validità ivi previsti, con la facoltà di incremento della possibilità edificatoria, previa variante al piano stesso, nel rispetto del seguente indice:
Ut 0,015 mq/mq di St

Per le aree individuate come Attrezzature sportive e ricreative AP1, esterne al perimetro dello strumento urbanistico in atto, compatibilmente con le prescrizioni di cui all'art. 20 delle NTA del PPR per gli Ambiti di specifica tutela del Fiume Po, sono consentite solo opere di sistemazione esterna anche per sosta dei veicoli.

CAPO II

AREE E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ

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

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

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

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

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

Art. 48. Parcheggi a raso – M1

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

- M1 Parcheggi a raso

Indici e parametri ambientali:

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

A ≥ 1 albero/50 mq di superficie complessiva

CAPO III

LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

Art. 49. Ambiti di intervento per la rete ecologica comunale

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

V1 - Proposta Di Parco Locale Di Interesse Sovracomunale: Ambito del Fiume Po

V2 - Aree agricole di riqualificazione ecopaesistica.

TITOLO III

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 50. Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS)

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

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

Art. 51. 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. 52. 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. 53. Natura, efficacia e validità temporale

Il Piano delle Regole è parte integrante del Piano di Governo del Territorio ed è redatto [ai sensi dell'art. 10bis della LR. 11 marzo 2005, n. 12](#). Le indicazioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il PdR disciplina l'intero territorio comunale, coerentemente con gli obiettivi e con le azioni contenute nel DdP., ad eccezione degli ambiti di trasformazione che si attuano mediante piani attuativi, e secondo criteri insediativi/morfologici dettati direttamente dal DdP.

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

Art. 54. Contenuti

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

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

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

La corretta attuazione del PdR avviene attraverso l'applicazione delle sue diverse componenti di seguito elencate e della Componente geologica idrogeologica e sismica:

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

TITOLO II: CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

Art. 55. 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. 3.2 a/b – 3.3 a/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
- Gli ambiti di competenza del Documento di Piano

CAPO I – PREVISIONI DI LIVELLO SOVRAORDINATO

Art. 56. Ambito di specifica tutela del Fiume Po – ART. 20 NTA - P.P.R.

Sono così individuate le aree soggette alle prescrizioni di cui all'ART. 20 comma 8 lettera a) e b) della normativa paesaggistica del PTR approvato con DCR n. 951 del 19.01.2010 - Tali aree appartengono al più vasto Ambito di tutela del sistema vallivo del Fiume Po di cui alla citata normativa.

Oltre alle disposizioni di carattere paesistico di cui alla PARTE VI^a delle presenti norme, in queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- a) nelle fasce A e B individuate dal PAI, si applicano le limitazioni all'edificazione e le indicazioni di ricollocazione degli insediamenti contenute nella parte seconda delle NTA per le Fasce Fluviali del Piano suddetto;
- b) nella restante parte dell'ambito, vale a dire fino al limite della fascia dei 150 mt. oltre il limite superiore dell'argine, all'esterno degli ambiti edificati con continuità e/o del tessuto edificato consolidato (limite riportato sulle tavole del PdR), non sono consentiti nuovi interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale degli edifici esistenti. Sono altresì ammessi interventi per la realizzazione di opere pubbliche, attentamente verificati in riferimento al loro corretto inserimento paesaggistico e ai correlati interventi di riqualificazione/valorizzazione del sistema arginale.

Dal punto di vista funzionale sono da considerarsi zone agricole e, in tal senso, soggette alle disposizioni generali di cui all'Art. 79 delle presenti norme, con le limitazioni di intervento sopra riportate. La relativa superficie è tuttavia computabile ai fini di determinare la capacità edificatoria in altri ambiti Agricoli appartenenti alla stessa proprietà.

Art. 57. Previsioni P.A.I.

Sono riportate con apposita simbologia nelle tavole del PdR, le delimitazioni delle seguenti zone derivanti dalla pianificazione di bacino:

- a) Fasce Fluviali: limite tra la fascia A e B;
- b) Fasce Fluviali: limite tra la fascia B e C;
- c) Fasce Fluviali: limite esterno della fascia C

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

Art. 58. ATE - Ambiti territoriali estrattivi

Sono così classificate le aree destinate all'attività estrattiva sulla base della pianificazione provinciale di settore. La destinazione d'uso delle aree e gli interventi consentiti sono pertanto vincolati alle previsioni del Piano Cave Provinciale, regolamentate dalle normative di settore.

I progetti di coltivazione e di recupero, compatibilmente con le esigenze funzionali e produttive connesse all'attività prevista, dovranno tenere conto delle specificità paesistico – ambientali dei rispettivi ambiti così come individuate nella Sintesi valutativa - TAV. 1.24, nonché delle Azioni strategiche evidenziate nella Carta delle Previsioni di Piano (TAV. 1.26).

Art. 59. Aree di elevata naturalità

Sono così individuate le aree soggette alle disposizioni prescrittive di cui all'[Art. 34 del vigente PTCP](#), e si articolano in:

- a) Emergenze naturalistiche
- b) Aree di elevato contenuto naturalistico

All'interno delle Emergenze naturalistiche valgono le disposizioni di cui [all'ART. 34 comma 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 del PTCP](#).

Per le Aree di elevato contenuto naturalistico valgono le disposizioni di cui [all'Art. 34 comma 13, 14, 17,18,19 del PTCP stesso](#). Inoltre, in relazione a quanto previsto al comma 15 dell'Art. 34 del PTCP, si prescrive quanto segue:

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

CAPO II – IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

Art. 60. 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. 60.1 *Disciplina delle intersezioni e degli accessi*

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

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

Strade di tipo C - distanza minima m. 300

Strade di tipo F - " m. 150

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

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

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

Art. 60.2 *Limite zone di rispetto stradale*

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

Gli arretramenti sono dimensionati in relazione alla classificazione delle singole strade, alla loro collocazione rispetto alla delimitazione del centro abitato ed alle previsioni edificatorie del PGT e, a

prescindere dall'indicazione grafica riportata sugli elaborati grafici, devono rispettare i minimi previste dagli [Artt. 26, 27, 28 del DPR 495/92](#).

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

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

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

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

Art. 61. ART. 44.3 Disposizioni specifiche per i percorsi ciclopedonali

Le tavole del PdR individuano con apposito segno grafico i nuovi percorsi ciclopedonali da realizzare sia in adiacenza alla viabilità ordinaria che in sede propria.

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. 62. 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. 63. Elettrodotti e relative fasce di rispetto

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

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

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

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

Art. 64. Oleodotti, gasdotti e relative fasce di rispetto

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

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

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

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

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

CAPO III – II SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 65. Articolazione del sistema insediativo

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

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

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

Art. 66. Nuclei di antica formazione

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

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

Art. 66.1 Norme generali**Destinazioni d'uso non ammissibili**

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

- agricola – Ag2 limitatamente alle stalle e alle altre attivita' che possono generare situazioni di incompatibilita' con gli edifici residenziali
- Produttivo – I – ad eccezione dell'artigianato di servizio e non molesto
- Commercio all'ingrosso – T2

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

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

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

Nel caso di interventi sostitutivi e/o di ampliamenti, se ammessi in base alle prescrizioni morfologiche di cui all'Art. 66.2, l'indice fondiario non dovrà superare il 50% dell'indice fondiario medio del comparto di riferimento, con un massimo di 3,0 mc./mq. Il comparto di riferimento ai fini della verifica di cui sopra, e' quello definito da strade/piazze e/o dai limiti della Zona "A".

Per gli altri indici/parametri si fa riferimento a quelli definiti all'Art. 10.

Gli ampliamenti conseguenti all'utilizzo di bonus volumetrici di incentivazione (Art. 26), potranno derogare alle limitazioni di cui al presente comma, purché vengano rispettate le norme specifiche di cui ai commi successivi (modalita' d'intervento, norme estetiche generali e norme morfologiche).

Sempre in deroga alle limitazioni di cui sopra ma nel rispetto delle norme estetiche generali e delle norme morfologiche, possono essere realizzati nelle aree libere (ad esclusione di quelle specificamente tutelate ai sensi del successivo Art. 66.6) piccoli manufatti destinati a funzioni accessorie e/o pertinenziali di edifici esistenti, se dimostrata l'impossibilita' di ricavare tali spazi all'interno del corpo edilizio principale. Tali manufatti dovranno in ogni caso integrarsi ed armonizzarsi con il tessuto storico di riferimento, e la loro superficie linda non potra' essere superiore a mq. 15,00.

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

Interventi ammessi e modalita' attuative

Il "Quadro di riferimento normativo: nuclei di antica formazione" – TAV. 3.4a – 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 modalita' 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'entita'/complessita' 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.

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

Art. 66.2 Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche

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

Edifici soggetti ad interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo

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

Edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia

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

In particolare:

- a) È 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) È ammessa la traslazione del tetto (mantenendone la forma) per comprovare esigenze igienico-sanitarie, con un massimo di cm. 50 rispetto allo stato preesistente. Tale possibilità non è ammessa, per edifici e/o per parti di edifici che compongono un organismo edilizio o una cortina aventi, a giudizio della commissione per il paesaggio, caratteri architettonici unitari di significativo interesse;
- c) È 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) È possibile, per provate motivazioni di carattere statico, procedere alla totale demolizione e ricostruzione dell'edificio, nel pieno rispetto della sagoma e della collocazione originaria (fatta eccezione per quanto previsto al punto 2), nonché delle norme estetiche generali.

Edifici soggetti ad interventi di: demolizione e ricostruzione; ampliamento

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

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

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

- a) scelta tipologica e distributiva dei volumi rapportata all'impianto storico esistente;
- b) attenzione nella articolazione dei prospetti su strada, con obbligo di rispettare i rapporti dimensionali delle aperture esterne, i materiali e le tipologie costruttive, in funzione delle caratteristiche architettoniche degli edifici limitrofi e del tessuto storico nel suo complesso;
- c) obbligo di mantenere l'allineamento lungo strada, fatti salvi eventuali arretramenti imposti dal Comune per ragioni di funzionalita' e/o di sicurezza;
- d) altezza massima non superiore a quella degli edifici adiacenti o circostanti (nel caso di edifici isolati). Non si tiene conto in questo caso, di fabbricati accessori e/o precari (box, tettoie, depositi, fabbricati rurali ecc.). E' consentito superare l'altezza degli edifici adiacenti o circostanti per un max. di cm. 50, al fine di adeguare i locali ai requisiti igienico-sanitari prescritti dalla normativa vigente, e a condizione che non si aumenti il numero dei piani.

Art. 66.3 Parchi e giardini di proprietà privata

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

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

Art. 66.4 Aree per attrezzature pubbliche

Gli interventi nelle aree così identificate sono regolati direttamente dal Piano dei Servizi, nel rispetto delle Norme generali di cui al precedente Art. 66.1 e della Disciplina paesistica di cui alla PARTE VI delle presenti norme.

Art. 66.5 Modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente

La Tav. 3.4a individua puntualmente gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, con riferimento alle definizioni di cui all'Art. 12 delle presenti norme e nel rispetto delle prescrizioni Tipo-Morfologiche di cui al precedente Art. 66.2 e delle disposizioni paesistiche di cui alla PARTEVI delle presenti norme.

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

Art. 66.6 Immobili soggetti a specifica tutela

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

Art. 66.7 Manufatti/elementi da conservare/valorizzare

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

- Androni
- Muri di recinzione
- Aspetti tipologici e architettonici

Art. 66.8 Prescrizioni specifiche

Queste prescrizioni riguardano edifici particolarmente stridenti rispetto al tessuto storico di appartenenza, e/o parti del tessuto urbano nelle quali sono ammessi interventi sostitutivi e/o di nuova costruzione. Tali prescrizioni si applicano solamente nel caso di progetti sostitutivi dell'edificato esistente (compresa la demolizione e ricostruzione), al fine di ricontestualizzare situazioni poco coerenti.

Art. 67. Tessuto edificato di recente formazione e/o privo di interesse storico - ambientale

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

- a) Ambiti prevalentemente residenziali
 - Ad alta densità edilizia
 - A media “ “
 - A bassa “ “
- b) Ambito prevalentemente produttivo industriale
- c) Ambito prevalentemente produttivo artigianale
- d) Ambito prevalentemente commerciale
- e) Ambito prevalentemente turistico ricettivo
- f) Attività agricole in ambito edificato
- g) Aree a verde privato
- h) Piani attuativi vigenti

Art. 67.1 Modalità attuative

Gli interventi ammessi dal PdR si attuano mediante:

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

Art. 68. Ambiti prevalentemente residenziali - Norme generali**Art. 68.1 Destinazioni d'uso non ammesse**

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

- Agricola - Ag2 limitatamente alle stalle e alle altre attività che possono generare situazioni di incompatibilità con gli edifici residenziali
- Produttivo – I - ad eccezione dell'artigianato di servizio e non molesto
- Commercio all'ingrosso – T2

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

Per le attività produttive esistenti e in contrasto con quanto disposto al comma precedente, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo. Eventuali ampliamenti potranno essere consentiti solo previa attestazione, mediante idonea documentazione, che gli stessi sono essenziali per il proseguimento dell'attività, in relazione alla necessità di adeguamento tecnologico, nonché al miglioramento dell'ambiente di lavoro o per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante.

L'autorizzazione agli interventi di cui al presente comma dovrà essere rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi.

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

Art. 68.2 Lotto minimo e aree di pertinenza

Nelle aree soggette a pianificazione attuativa, individuata direttamente sulle tavole o conseguente all'applicazione delle norme di cui al precedente Art. 67.1, i lotti edificabili dovranno avere una superficie fondata non inferiore a mq. 800. Negli ambiti residenziali a bassa densità (TR3), la dimensione del lotto minimo di cui sopra dovrà sempre essere rispettata ancorché non assoggettati a pianificazione attuativa.

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

Art. 69. 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, indifferenti rispetto alla maglia viaria. Sono compresi i lotti interclusi anche privi di edificazione.

Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

If il valore maggiore tra il volume esistente e 2,0 mc/mq

H max mt. 8,50 per **TR1A**

Mt. 7,50 per **TR1B**

e comunque mai superiore a quella dell'edificio più alto fra quelli adiacenti o circostanti (nel caso di edifici isolati). Non si tiene conto in questo caso, di edifici accessori e/o precari (box, tettoie, depositi, fabbricati rurali ecc.). E' consentito superare l'altezza degli edifici adiacenti o circostanti per un max. di cm. 50, al fine di adeguare i locali ai requisiti igienico-sanitari prescritti dalla normativa vigente, e a condizione che non si aumenti il numero dei piani.

Ip $\geq 20\%$ di Sf

Rc $\leq 50\%$ di Sf

A ≥ 1 albero/200 mq Sf

Per comprovare 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, anorché in contrasto con la densità fondiaria ammessa nell'ambito interessato, e con un massimo di mc. 100. Devono in ogni caso essere rispettate le altezze massime e le distanze dai confini e tra i fabbricati prescritte dalle presenti norme.

Prescrizioni tipo-morfologiche

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

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

Art. 70. 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 (anche di recente formazione), indifferenti rispetto alla maglia viaria. Sono compresi i lotti interclusi anche privi di edificazione.

Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

If il valore maggiore tra il volume esistente e 1,50 mc/mq

H max mt. 8,50 per **TR2A**

Mt. 7,50 per **TR2B**

nel caso di cortine edilizie o di edifici in linea, non potra' in ogni caso essere superata di oltre cm. 60 l'altezza dell'edificio più alto fra quelli adiacenti. Non si tiene conto in questi casi, di edifici accessori e/o precari (box, tettoie, depositi, fabbricati rurali ecc.).

Ip $\geq 30\%$ di Sf

Rc $\leq 1/3$ di Sf

A ≥ 1 albero/150 mq Sf

Per comprovare 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, anorché in contrasto con la densità fondiaria ammessa nell'ambito interessato, e con un massimo di mc. 100. Devono in ogni caso essere rispettate le altezze massime e le distanze dai confini e tra i fabbricati prescritte dalle presenti norme.

Prescrizioni tipo-morfologiche

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

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

Art. 71. Ambito prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia – TR3

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

Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

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

Art. 72. Ambiti prevalentemente produttivi – Norme generali

Sono caratterizzati dalla presenza di attività prevalentemente artigianali e industriali, con tipologie edilizie a ciò funzionali, per lo più di recente realizzazione. In relazione alla loro ubicazione, densità, caratterizzazione tipologica e funzionale, sono articolati come segue:

- Ambito prevalentemente industriale - TPI
- Ambito prevalentemente artigianale - TPA

Prescrizioni particolari

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

Destinazioni d'uso non ammesse

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

- Residenziale – R – ad eccezione di quelle destinate al personale di custodia e/o del titolare come esplicitato all'ART. 14
- Agricola - Ag
- Terziaria/direzionale – T3 – T4
- Commerciale - C
- Attrezzature per l'istruzione – AI
- Attrezzature di interesse comune – AC
- Attrezzature private di interesse pubblico – AP –

Art. 73. Ambito prevalentemente produttivo Industriale – TPI

Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

Uf $\leq 0,40$ mq/mq

H max mt. 8,00 ad esclusione dei volumi tecnici i quali non potranno in ogni caso superare i 2 mt oltre la copertura;

Ip $\geq 20\%$ di Sf

Rc $\leq 50\%$ di Sf

A ≥ 1 albero/200 mq Sf

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

Art. 74. Ambito prevalentemente artigianale – TPA

Destinazioni d'uso non ammesse

Oltre a quelle indicate all'ART. 50, in questi ambiti non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
Industriali – I2 – I3 – I4.

Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

Uf $\leq 0,60$ 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 attivita' già insediate, è consentito mantenere un'altezza uguale agli edifici esistenti anche in deroga all'H.max. prescritta nell'ambito, a condizione che ne sia dimostrata l'effettiva esigenza connessa all'attività svolta.

Art. 75. Ambito prevalentemente commerciale - TC

È destinato ad attività prevalentemente commerciali e/o terziarie, con tipologie edilizie a ciò funzionali.

Destinazioni d'uso non ammesse

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

- Residenziale – R, ad eccezione di quelle destinate al personale di custodia e/o del titolare come esplicitato all'Art. 15
- Agricola - Ag
- Artigianale/industriale – I
- Terziario/Direzionale - T1

Indici e parametri urbanistici – edilizi

Si applicano i seguenti indici e parametri:

Uf $\leq 0,40$ mq/mq

H max mt. 8,00

Ip $\geq 20\%$ di Sf

Rc $\leq 50\%$ di Sf

A ≥ 1 albero/200 mq Sf

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

Art. 76. Ambito prevalentemente Turistico - Ricettivo - TTA

Destinazioni d'uso non ammesse

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

- Residenziale – R - ad eccezione di quelle destinate al personale di custodia e/o del titolare come esplicitato all'Art. 15
- Agricola – Ag
- Terziario-Direzionale – T1 – T2
- Artigianale/industriale - I
- Attrezzature e impianti tecnologici – AT

Indici e parametri urbanistici – edilizi

Si applicano i seguenti indici e parametri:

Uf $\leq 0,60$ mq/mq

H max 8,50 ml con un massimo di tre piani fuori terra

Ip $\geq 20\%$ di Sf

Rc $\leq 40\%$ di Sf

A ≥ 1 albero/150 mq di Sf

La realizzazione di parcheggi sarà rapportata al numero presunto degli utenti; in ogni caso lo spazio minimo da riservare a parcheggio non dovrà essere inferiore a 10 mq per utente.

I parcheggi dovranno essere piantumati con alberature ad alto fusto che consentano la formazione di un ombrello arboreo. Le alberature dovranno essere posizionate in modo da consentire la più razionale utilizzazione del terreno ed ombreggiatura dei posti auto.

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

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

Art. 77. Attività agricole in ambito edificato

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

Interventi ammessi, presupposti soggettivi, modalità attuative

Per gli interventi ammessi, i presupposti soggettivi ed oggettivi, le modalità attuative, sono richiamate le disposizioni di cui al successivo CAPO IV – Art. 79. Non sono ammesse le stalle e le altre attività produttive che possono generare effetti di incompatibilità con le destinazioni presenti negli ambiti limitrofi.

Indici e parametri

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

Art. 78. Aree a verde privato – VP

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

Per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

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

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

CAPO IV – AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA E/O ALLA SALVAGUARDIA AMBIENTALE**Art. 79. Norme generali***Interventi ammissibili e presupposti*

Le aree destinate all'attività agricola dal PdR comprendono sia quelle a carattere prettamente produttivo che quelle di interesse paesistico ed ambientale. Gli interventi ammissibili ed i presupposti sia soggettivi che oggettivi per intervenire in queste aree sono quelli definiti dalla [L.R. 12/2005 – Artt. 59 e 60](#).

Al fine di attuare ed incentivare lo sviluppo dell'attività agrituristica, ai sensi della [L.R. n. 10 del 8/06/2007](#), è 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 ricezione agrituristica nei limiti e con le prescrizioni di cui alla citata [Legge n. 10/2007](#).

I nuovi insediamenti destinati all'allevamento zootecnico, devono essere corredati da uno studio ambientale che evidensi 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 dediti all'allevamento zootecnico, né l'inclusione delle aree nei piani di spandimento dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici, a distanza inferiore a 100 mt. dai limiti esterni degli insediamenti abitativi esistenti in zona agricola, e/o dai perimetri di altre zone territoriali. I nuovi insediamenti zootecnici devono altresì rispettare la distanza minima di 50 m dai corpi idrici esistenti.

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

Indici e parametri

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

- Hmax. Mt. 6,50; solo in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos, serbatoi o altri impianti tecnici con altezza superiore nel rispetto dei criteri paesistici di cui alla PARTE VII^a.
- Dc e Df come previsto dall'Art. 10 delle presenti norme.

Modalità attuative

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

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 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 attività agrituristiche di cui ai commi precedenti.

In relazione alle caratteristiche

Art. 80. Norme specifiche per le aree agricole di interesse ambientale

In relazione alle specifiche caratteristiche morfologiche, ecosistemiche, paesistiche, agronomiche, e tenuto conto delle previsioni sovraordinate (Rete Ecologica Regionale), oltre alle aree agricole di prevalente interesse produttivo il PGT individua i seguenti sub-ambiti:

- Aree agricole di prevalente interesse ecologico - ambientale
- Aree agricole di particolare interesse naturalistico
- Aree agricole di riqualificazione eco paesistica.

Art. 81. Aree agricole di prevalente interesse ecologico - ambientale

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

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

Obiettivi:

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

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

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

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

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

Interventi ammissibili e presupposti

Ferme restando più restrittive limitazioni di natura geologica, l'edificazione deve essere correlata al soddisfacimento di reali fabbisogni e al completamento/razionalizzazione delle abitazioni e delle attrezzature di aziende agricole già insediate in questi ambiti.

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

Per le destinazioni ammesse, le modalità attuative, e per i requisiti soggettivi ed oggettivi valgono le disposizioni di cui al precedente Art. 79.

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

Prescrizioni tipo-morfologiche

Sono richiamate le norme tipologiche e paesistiche di cui alla PARTE VI - Art. 111 delle presenti norme.

Art. 82. Aree agricole di particolare interesse naturalistico

Trattasi di aree nelle quali fattori fisici, ambientali e/o storico insediativi, hanno contenuto la pressione antropica favorendo la permanenza di un elevato grado di naturalità.

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

Sono richiamate integralmente le disposizioni di cui al precedente Art. 79 comma 3.

Art. 83. Aree agricole di riqualificazione ecopaesistica

Trattasi di aree agricole produttive dai contenuti ecosistemici semplificati, alle quali è riconosciuta specifica valenza strutturale e funzionale per la rete ecologica comunale REC.

Obiettivi:

- e) controllo e orientamento delle attività agricole e delle trasformazioni secondo criteri di compatibilità;
- f) tutela degli elementi ecosistemici e paesistici ancora presenti negli ambiti interessati;
- g) consolidamento dei caratteri ecopaesistici, ovvero incremento del patrimonio di naturalità e delle strutture ecopaesistiche presenti;
- h) valorizzazione degli ambiti incentivandone la funzione di servizio ecosistemico al territorio e la fruizione umana in forma ecosostenibile;
- i) l'incremento attivo del patrimonio di naturalità e, pertanto, delle strutture ecopaesistiche esistenti, attraverso nuovi interventi di rinaturalazione polivalente in grado di aumentarne le capacità di servizio per uno sviluppo sostenibile, e concorrendo all'eventuale rafforzamento dei punti di debolezza dell'ecosistema attuale in modo da offrire maggiori prospettive per un suo riequilibrio.

Per gli interventi ammessi si richiamano le disposizioni di cui all'Art. 81.

Nell'ottica di un effettiva riqualificazione e/o valorizzazione degli aspetti ecopaesistici, queste aree vanno considerate prioritarie ai fini di attuare interventi compensativi ai sensi della LR 12/2005 Art. 43, comma 2bis. Inoltre, ogni piano o progetto di trasformazione territoriale (compresi quelli di bonifica agraria e di ricomposizione fondiaria), dovrà dare evidenza alle azioni previste per la riqualificazione ecopaesistica dell'area interessata, in un'ottica sistematica rispetto al contesto sovralocale interessato.

Art. 84. Nuclei rurali di interesse storico – ambientale

Sono identificati nelle tavole del PdR con apposita simbologia, i nuclei rurali di antica formazione che presentano caratteri tipologici e rapporti relazionali con il contesto di riferimento meritevoli di particolare salvaguardia.

Sono comprese le residenze, sia padronali che dei salariati, le attrezzature, le aree pertinenziali ed i parchi ed i giardini.

Gli interventi in questi ambiti sono soggetti al rispetto dei requisiti soggettivi, ai parametri, agli indici urbanistici ed agli adempimenti previsti dalla L.R. n. 12/2005 per le zone agricole ed alle norme di cui al precedente Art. 79.

Art. 84.1 Interventi ammessi e modalità attuative

Il "Quadro di riferimento normativo: Nuclei rurali di interesse storico - ambientale – TAV. 3.4b, individua gli interventi ammessi, con riferimento alle definizioni di cui all'Art. 12 e nel rispetto delle prescrizioni Tipo-Morfologiche di cui ai commi successivi e delle disposizioni paesistiche di cui alla PARTE VI^A delle presenti norme.

Con riferimento alle Tavole di analisi dello stato di fatto allegate al DdP, si prescrive quanto segue:

- nelle unità edilizie di buona o di elevata valenza tipologica, gli interventi di ristrutturazione edilizia RE dovranno essere attuati secondo criteri di essenzialità, per il raggiungimento degli obiettivi funzionali previsti, e a condizione che non vengano alterate le caratteristiche tipologiche degli edifici. Eventuali adeguamenti igienico-sanitari e/o tecnologici connessi al recupero di detti immobili per finalità agrituristiche (Rif.to [LR n. 10/2007](#)), potranno avvenire anche con parziale modifica della sagoma preesistente, purché siano rispettati gli elementi essenziali della tipologia e le prescrizioni morfologiche di cui ai commi successivi;
- per gli edifici privi di particolare valenza tipologica, alla RE può essere associato un ampliamento della Slp fino ad un massimo del 20% di quella esistente.
- per i fabbricati di costruzione recente e incoerenti con il contesto ambientale interessato, è ammessa la demolizione con ricostruzione ed eventuale ricollocazione della relativa volumetria secondo criteri di maggior coerenza sia planivolumetrica che stilistica. In questo caso, è consentito un aumento di Slp del 20%.

Gli interventi di MO, MS, RS, RC, e RE, sono attuati mediante intervento edilizio diretto.

Art. 84.2 Prescrizioni tipo-morfologiche

Per gli interventi da attuare in questi nuclei, oltre alle norme paesistiche di cui alla successiva PARTE VI^A, valgono le seguenti prescrizioni tipo-morfologiche generali:

Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche per unità edilizie soggette a restauro RS e a risanamento conservativo RC:

- a) Devono in genere essere conservate le strutture portanti sia verticali che orizzontali. sono ammesse parziali demolizioni di murature portanti interne, per razionalizzare la funzionalità degli edifici. In caso di irrecuperabilità dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione, sono consentite parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali di pregio.
- b) Quando non è possibile la loro conservazione, è ammesso il rifacimento delle strutture orizzontali (solai e tetto), con eccezione delle "volte" e dei solai pregiati in legno, per le quali c'è l'obbligo del consolidamento. In caso di rifacimento, sono ammesse lievi traslazioni dei solai, con esclusione di quello di copertura, purché sia mantenuto l'attuale numero di piani.
- c) Non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture, mentre la conservazione dei camini, torriotti, altane, etc., dovrà essere valutata in sede di progetto.
- d) è vietato alterare l'aspetto esteriore con l'aggiunta di elementi estranei quali scale, balconi, tettoie, ed è anzi fatto obbligo di eliminare la eventuale presenza se di epoca recente; si devono conservare tutti gli elementi decorativi eventualmente presenti (cornicioni, capitelli, balconi in pietra; lesene, fasce marcapiano ecc.), e i ripristini dovranno essere eseguiti con i materiali e le tecniche tradizionali.

Sono consentite lievi ed essenziali modifiche alle aperture esterne, per esigenze igienico - sanitarie e comunque nel rispetto delle dimensioni ricorrenti e di un ordinato disegno della facciata.

- f) Qualora i locali non siano già dotati di finestre idonee a garantire un'adeguata aeroilluminazione, è consentita la formazione di aperture a cavedio al fine di ricavare finestre verticali di dimensioni limitate a soddisfare i rapporti illuminanti definiti dal Regolamento locale di Igiene.
- g) Le finestre ed i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizioni e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico-critica dell'unità edilizia non evidensi la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti. Gli infissi esistenti dovranno essere restaurati, ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto dei materiali tradizionali. È vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato. L'oscuramento esterno dovrà essere del tipo a persiane all'italiana. Non è ammesso l'uso di avvolgibili.

Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche per unità edilizie soggette a ristrutturazione edilizia RE, demolizione e ricostruzione DR.

Nella ristrutturazione dei fabbricati di buona ed elevata valenza tipologica, devono essere conservati e valorizzati gli elementi essenziali della tipologia quali: strutture verticali (murature portanti, pilastrature e strutture ad arco con le relative decorazioni ecc.), strutture orizzontali se di pregio.

In caso di documentato degrado per inconsistenza o umidità, è ammessa la parziale sostituzione di detti elementi, perché ripristinati con materiali e tecniche tradizionali e comunque coerenti con le caratteristiche dell'edificio.

È ammessa la traslazione dei solai per adeguare le altezze interne ai minimi di legge. È ammessa altresì la traslazione della copertura con un massimo di cm. 50, fermo restando l'obbligo di allineamento in gronda con gli edifici contigui.

In caso di mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati rustici accessori, dovranno essere adottate soluzioni progettuali compatibili con le disposizioni di cui ai precedenti commi. In particolare:

- vanno rispettati i rapporti vuoto/pieno tipici di questi edifici, adottando per eventuali tamponamenti soluzioni trasparenti con infissi (in legno o ferro) e vetro;
- le aperture nelle murature perimetrali dovranno avere collocazione, passo, dimensione coerenti con l'insieme degli altri edifici presenti;
- dovranno essere mantenuti liberi gli avamportici, gli androni, i loggiati.

Nei casi di *ristrutturazione RE con integrale demolizione e ricostruzione e nei casi di ampliamento*, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni architettoniche compositive:

L'edificazione, nella scelta tipologica e distributiva dei volumi, deve rapportarsi all'impianto storico esistente; non è pertanto ammessa l'edificazione di edifici isolati in mezzo al lotto e non rapportati con il contesto.

I corpi di fabbrica conseguenti all'intervento devono avere morfologia, profondità, altezza, analoga a quella degli edifici che fanno parte dell'insediamento, con obbligo di allineamento in gronda se posti in contiguità con i medesimi;

Si dovrà prestare attenzione nella articolazione dei prospetti, 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.

Per le finiture valgono le indicazioni fornite al comma relativo alle parti non strutturali.

Art. 84.3 Modalità di presentazione del progetto edilizio

Il rilascio dell'autorizzazione e del permesso di costruire è subordinato alla presentazione di un progetto contenente, oltre a quanto espressamente prescritto dal Regolamento Edilizio, i seguenti elaborati:

- rilievo del verde in scala 1:200 con indicazione delle essenze e relative dimensioni e di ogni elemento qualificante gli spazi esterni (muri, portoni, pavimentazioni, scale, elementi decorativi, etc.);
- 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);
- documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti gli spazi esterni, interni e dell'interno dell'edificio;
- documentazione storica, ove esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie, etc.

Art. 84.4 Parchi e giardini di proprietà privata

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

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

Art. 84.5 *Modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente*

La Tav. 3.4b individua puntualmente gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, con riferimento alle definizioni di cui all'Art. 12 delle presenti norme e nel rispetto delle prescrizioni Tipo-Morfologiche di cui all'Art. 84.2 e delle disposizioni paesistiche di cui alla PARTE VI delle presenti norme.

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

Art. 84.6 *Manufatti/elementi da conservare/valorizzare*

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

- Muri di recinzione

Art. 85. *Edifici non funzionali all'attività agricola*

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

a) edifici residenziali:

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

c) edifici non residenziali dismessi o non:

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

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

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

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

Destinazioni non ammissibili

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

- Produttivo – I
- Commercio all'ingrosso – T2

Si precisa che la modifica di destinazione d'uso dei manufatti ex agricoli (residenziali o no) non deve compromettere o limitare l'attività agricola svolta secondo le norme vigenti. Si prescrive quindi che non possa essere minimamente limitato lo svolgimento delle normali pratiche agricole esercitate secondo le norme vigenti (rrorazione, 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, concimai, coltivazioni soggette a trattamento agrotecnico, terreni in genere su cui viene o potrà essere esercitata una attività agricola per la quale è prescritta - dalle suddette disposizioni normative - una distanza minima.

CAPO V – AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'Art. 10bis 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. 79.

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

Art. 86. Aree agricole di salvaguardia dell'abitato

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

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

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

Per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

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

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

Art. 87. Zone di rispetto cimiteriale

Le aree 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.

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

Art. 88. Zona di rispetto degli impianti di depurazione

Sono individuate in conformità al punto 1.2, Allegato 4, [della Delibera del Comitato dei Ministri](#) per la tutela delle acque dall'inquinamento, del [4 febbraio 1977](#), e successive modificazioni ed integrazioni. All'interno di tali aree e' vietata la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, nonché gli interventi su edifici preesistenti che comportino variazione di volume o di SLP, ad esclusione dei volumi tecnici dovuti alla necessità di adeguamenti igienici e tecnologici. Per ragioni di interesse pubblico possono essere realizzati: strade, piste ciclabili; parcheggi pubblici; cabine di trasformazione elettrica.

Possono essere realizzate e ampliate attrezzature complementari quali parcheggi, depositi di materiale al servizio degli impianti, recinzioni.

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

Art. 89. 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/b – 3.3°/b, 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. 90. Aree con gravi limitazioni dal punto di vista geologico, idrogeologico e sismico

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. 91. Aree dei giacimenti controllati

Queste aree sono interessate da giacimenti controllati per lo smaltimento di rifiuti speciali, che alla data di adozione del PGT risultano dismessi (Rif.to Piano Provinciale per la gestione dei rifiuti approvato con DGR n° 8/10483 in data 09.11.2009).

Sono ammessi esclusivamente gli interventi di gestione post-operativa del sito, oltre alle attività considerate compatibili ai sensi della vigente normativa di settore, con esclusione di qualsiasi nuova edificazione.

TITOLO III **DISPOSIZIONI SPECIFICHE E DI SETTORE**

Art. 92. Cave e torbiere

L'apertura e l'ampliamento di cave e torbiere e comunque la coltivazione delle sostanze minerali di cava è disciplinata dalla vigente legge regionale del [8/8/98 n. 14](#) e successive modificazioni ed integrazioni.

È ammessa l'apertura e l'ampliamento di cave solo negli ambiti territoriali previsti dal Piano Cave della provincia di Pavia. Tali attività dovranno in ogni caso rispettare gli indirizzi ed i criteri di mitigazione/compensazione previsti nel vigente PTCP – Art. 22 e 33 comma 10.

Art. 93. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti (ambiti ammessi ed esclusioni)

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

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

- a) Nuclei di antica formazione, limitatamente agli edifici soggetti a "Restauro e Risanamento conservativo" individuati nella tavola delle modalità d'intervento (TAV. 3.4a), se il recupero comporta modifiche morfologiche dell'edificio. Per i restanti edifici e' ammesso il recupero abitativo dei sottotetti solo se compatibile con il rispetto delle prescrizioni morfologiche di cui Art. 66 ed alle norme paesistiche di cui all'Art. 111.
- b) Edifici di particolare valenza tipologica e/o simbolica esterni ai nuclei di antica formazione, individuati nella TAV. 3.5 "Quadro di riferimento normativo - Elementi e sistemi di interesse paesistico – ambientale", se il recupero comporta modifiche morfologiche dell'edificio.

c) le parti del territorio la cui sensibilità paesistica sia superiore a quella media, qualora l'intervento comporti modifica degli aspetti architettonici degli edifici, in contrasto con le norme morfologiche previste per ogni ambito territoriale e con le norme paesistiche di cui alla PARTE VI delle presenti norme.

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

Art. 94. Distributori di carburante

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

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

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

- zone di rispetto stradale (Art. 60.2), 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".
- Aree di trasformazione produttive - ATP

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

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

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

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

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

Indici e Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf = 0,30 mq/mq

H = max 6,00 ml

Rc = max 20%

Dc = 5,00 ml

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

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

Impianti ad uso privato

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

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

Valgono i criteri del Capo II del R.R.13 maggio 2002, n. 2.

Disposizioni particolari per gli impianti ricadenti in zona di interesse storico e paesistico – ambientale

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

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

Art. 95. Centri di telefonia in sede fissa (Art. 98bis L.12/05)

In relazione a quanto disposto dalla [LR 12/2005 – Art. 98bis](#), è 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) è 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. 96. 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 prevorranno 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. 97. 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 preconfezionamento 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, preconfezionamento e simili, locali per il lavaggio delle stoviglie, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

Attività di commercializzazione diretta dei propri prodotti, negli stessi locali o in altri adiacenti

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

Art. 98. 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. 99. Definizione della superficie di vendita

Superficie di vendita commerciale e paracommerciale

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

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

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

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

Art. 100. Definizione e classificazione degli esercizi commerciali

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

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

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

- a) Alimentari – A -: esercizi destinati esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari, con una quota di non alimentare ricadente nei settori dei generi per la pulizia della persona, della casa e dalle cose e dei piccoli accessori domestici non superiore al 25%. E’ da intendersi compresa in questa categoria merceologica l’attività di somministrazione di alimenti e bevande.
- b) Non alimentari – N -: esercizi destinati esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari, con una quota di alimentare non superiore al 5% e comunque non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato.

L'articolazione delle diverse categorie e dei relativi settori merceologici ammesse nei diversi ambiti territoriali, è riportata al successivo Art. 101 nella tabella relativa.

Strutture di vendita organizzate in forma unitaria

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

- I Centri commerciali;
- I parchi commerciali

Rientrano nella definizione di "centro commerciale":

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

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

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

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

Art. 101. 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. 100, 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			MEDI STRUTTURE							
	VA	VN	VP	M1A	M1N	M1P	MCC1	M2A	M2N	M2P	MCC2
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	A	A	A	•	A	A	N	N	N	N	N
TR1a - PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA'	A	A	A	•	A	A	N	N	N	N	N
TR1b - PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA'	A	A	A	•	A	A	N	N	N	N	N
TR2a - PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD MEDIA DENSITA'	A	A	A	•	A	A	N	N	N	N	N
TR2b - PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD MEDIA DENSITA'	A	A	A	•	A	A	N	N	N	N	N
TR3 - PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD BASSA DENSITA'	A	A	A	•	N	N	N	N	N	N	N
TPI - PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO INDUSTRIALE	•	A	A	•	A	A	N	N	N	N	N
TPA - PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO ARTIGIANALE	•	A	A	•	A	A	N	N	N	N	N
TC - AMBITO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE	A	A	A	•	A	A	N	N	N	N	N
AMBITO PREVALENTEMENTE TURISTICO-RICETTIVO	A	A	A	•	A	A	N	N	N	N	N
ATTIVITA' AGRICOLE IN AMBITO EDIFICATO	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
VP - A VERDE PRIVATO	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
PUAV - PIANI ATTUATIVI IN ATTO	A	A	A	N	N	N	N	N	N	N	N
SUAP - PROGETTI IN VARIANTE	N	A	A	N	N	N	N	N	N	N	N
AREE AGRICOLE DI PREVALENTE INTERESSE PRODUTTIVO	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
AREE AGRICOLE DI PREVALENTE INTERESSE ECOLOGICO-AMBIENTALE	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
AREE AGRICOLE DI PARTICOLARE INTERESSE NATURALISTICO	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
AREE AGRICOLE DI RIQUALIFICAZIONE ECOPAESISTICA	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
NUCLEI RURALI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA	A	A	A	N	N	N	N	N	N	N	N
AREE DEI GIACIMENTI CONTROLLATI	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N

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

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

Art. 102. Disposizioni particolari per il commercio all'ingrosso

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

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

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

Art. 103. Attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali

Le nuove strutture edilizie destinate ad insediamenti ad uso commerciale o paracommerciale dovranno essere dotate di spazi ad uso pubblico, compresi i parcheggi, secondo quanto previsto Art. 19 delle presenti NTA.

Art. 103.1 *Parcheggi*

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

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

Art. 103.2 *Requisiti organizzativi degli spazi commerciali*

Aree di carico e scarico e servizi

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

Spazi pedonali

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

Art. 104. 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. 100

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. 105. 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. 106. 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. 100.

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. 107. Valenza paesistica del PGT

Secondo il “principio di maggior definizione”, di cui all’art. 6 della normativa del Piano Paesistico Regionale, al PGT di Cervesina 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. 108. 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/b) allegato al PdR e, per quanto non in contrasto con questo elaborato, negli altri documenti del PGT.

Le norme paesistiche sono da considerarsi “integrative” di quelle urbanistiche e di quelle geologiche, ai fini di verificare la fattibilità degli interventi di modifica 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](#) nonché le disposizioni ed i criteri di cui alla [L.R. 12/2005](#), con le precisazioni ed integrazioni di cui al presente TITOLO.

Art. 109. Aree e immobili soggetti a specifica tutela

Il territorio di Cervesina e’ interessato dai seguenti provvedimenti di vincolo (diretti o indiretti):

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

- Castello di San Gaudenzio (Provvedimento di Tutela del 28/08/1941)

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/Persone giuridiche anche private senza fini di lucro, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre 70 anni. In particolare si evidenziano:

- Municipio;
- Fabbricato polivalente di via Garibaldi;
- Chiesa parrocchiale di S. Gaudenzio;
- Chiesa parrocchiale di S. Gaudenzio;

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

- lett. c) “FIUMI, TORRENTI E CORSI D’ACQUA”: fiume Po, torrente Staffora, (con le relative sponde e argini per una fascia di 150 metri);
- lett. g) “FORESTE E 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 3.1, 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 agricole di prevalente interesse produttivo
- norme di salvaguardia per i seguenti sistemi di rilevanza paesistica:
 - principali corsi d'Acqua: Fiume Po e Torrente Staffora
 - ambito goleale e altre aree di rispetto dei corsi d'acqua
 - sistema arginale
 - corsi d'acqua minori con funzione di connessione ecologica
 - viabilità di interesse storico
 - nuclei rurali di interesse storico/ambientale
 - nuclei di interesse storico – ambientale
 - edifici/elementi di particolare valenza tipologica e/o luoghi della memoria
 - parchi e giardini storici
 - percorsi di particolare valenza paesistica
 - tratti di particolare valenza panoramica
 - altri elementi costitutivi del paesaggio
- criteri di intervento per il tessuto edificato di recente formazione e/o privo di interesse storico – ambientale
- criteri generali per la progettazione e la realizzazione di infrastrutture a rete e/o puntuali
- criteri generali per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

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

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

Art. 110. Criteri d'intervento per le aree agricole di prevalente interesse produttivo

Criteri generali

Gli interventi nelle zone agricole di prevalente interesse produttivo 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.

Aspetti tipologici ed architettonici

Qualora per le nuove costruzioni ad uso produttivo si adottassero strutture prefabbricate in CAP, si dovranno attuare opportune schermature con alberi di specie autoctona per migliorare l'inserimento nel paesaggio. L'uso di dette strutture e' comunque vietato quando poste in adiacenza o in prossimità di insediamenti o edifici di interesse tipologico - ambientale.

E' altresì vietato l'uso di elementi modulari in cls. per le recinzioni.

I tetti dovranno essere a falde inclinate, con manto superiore in tegole laterizie ad effetto antichizzato, o di altro materiale con analogo effetto estetico.

Le tinte esterne, quando non si adottino o recuperino murature "a vista", dovranno essere individuate nella gamma cromatica delle "terre" con chiarezza e saturazione media.

Art. 111. Norme di salvaguardia per i sistemi di rilevanza paesistica**Principali corsi d'Acqua: Fiume Po e Torrente Staffora**

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 riba, 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".

Sistema arginale

Il sistema arginale e' costituito oltre che dalla struttura arginale vera e propria, in tutto il suo sviluppo lineare, dagli elementi complementari ed accessori quali: edifici di controllo e di presidio, chiuse, percorsi di servizio ecc.

Questo sistema rappresenta un'importante testimonianza di ingegneria idraulica e del rapporto uomo/fiume nel suo evolvere a tratti disastroso. La sua integrità e' perseguita, oltre che per ragioni di sicurezza, anche per il senso e la funzione paesistica che si e' andata consolidando nel tempo. La strada "arginale", con la sua quota elevata rispetto al territorio circostante, rappresenta altresì un'occasione importante di fruizione e di percezione paesistica, al punto di essere individuata quale tracciato base paesistico a livello Regionale (PTPR).

Fatte salve le opere di miglioramento, consolidamento, adeguamento previste da specifici piani di settore e di competenza degli Enti preposti alla sicurezza idraulica del fiume, e' fatto divieto di apportare modificazioni che possano alterare la funzione paesistica del sistema arginale, ivi compreso:

- modificare la morfologia e l'assetto vegetazionale per una fascia di almeno 10 mt. dal piede del rilevato arginale;
- realizzare entro il limite di cui sopra, linee elettriche e/o altre infrastrutture analoghe, comprese quelle per le telecomunicazioni.

Nella valutazione paesistica dei progetti che interesseranno le aree poste a nord della fascia di cui sopra, dovrà essere prestata particolare attenzione all'incidenza del progetto e alla sua interferenza visiva da e verso il sistema arginale.

Ambito golendale e altre aree di rispetto dei corsi d'acqua

Ferme restando le limitazioni alle trasformazioni ed all'edificazione di cui all'Art. 81 delle presenti norme, in queste aree si applicano le seguenti disposizioni:

- a) devono essere salvaguardati e recuperati (compatibilmente con lo stato di conservazione e con la normativa di salvaguardia idrogeologica), tutti gli elementi di interesse storico testimoniale quali: presidi agricoli, vecchi muri di difesa ed altri manufatti legati al governo del corpo idrico;
- b) vanno in genere conservati i sistemi vegetazionali diffusi (quelli di riba lungo i fossi, quelli interpoderali, le macchie ecc.) sia per il loro valore ecologico che paesaggistico. Gli interventi di integrazione della vegetazione arborea, dovranno essere effettuati con specie autoctone;
- c) va' conservata, eventualmente ripristinata e mantenuta efficiente la rete di scolo principale e secondaria.
- d) eventuali riassetti aziendali 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.
- e) non potranno essere previste discariche o luoghi di deposito per materiali dismessi;
- f) nella edificazione, laddove ammessa, 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.

Corsi d’acqua minori

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”.

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.

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.

Nuclei rurali di interesse storico/ambientale

Oltre alle modalità di intervento ed alle prescrizioni morfologiche di cui all'Art. 84 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 di questi nuclei, e di garantire un adeguato tasso di permeabilità della superficie interessata. In particolare:

- a) Devono essere conservate le pavimentazioni in pietra di pregio 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; ghiaiano ecc.);
- b) Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono;
- c) 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.
- d) Dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi di pregio (fontane, edicole, arredi esterni ecc.);
- e) I vecchi muri di recinzione in pietra e/o mattoni, dovranno essere conservati e/o ripristinati. Le eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate secondo analoga tipologia, o comunque come da tradizione locale;
- f) È fatto divieto di eliminare i passaggi comuni che mettano in comunicazione edifici e cortili o altri spazi di pertinenza.
- g) La realizzazione di piscine e/o di opere minori compresa la posa di elementi di arredo, e' ammessa nel rispetto degli elementi di cui sopra e della vegetazione arborea di pregio. Tali interventi dovranno in ogni caso essere correttamente contestualizzati rispetto agli spazi aperti interessati, sia in termini dimensionali che tipologici.

2. Caratteri architettonici degli edifici

Sono richiamate le disposizioni di cui al punto successivo relative ai Nuclei di antica formazione.

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. 66 delle presenti NTA, ed alle Tavole specifiche del PdR, dovranno sempre essere rispettate le seguenti disposizioni:

1. Spazi aperti ed elementi di connessione

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

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

- I vecchi muri di recinzione in pietra e/o mattoni, dovranno essere conservati e/o ripristinati. Le eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate secondo analoga tipologia, o comunque come da tradizione locale;
- È fatto divieto di eliminare i passaggi pubblici che mettano in comunicazione edifici e cortili o altri spazi di pertinenza.

2. **Caratteri architettonici degli edifici**

- a) dovranno essere eliminate tutte le superfetazioni costituite da: tettoie, parti aggettanti chiuse, tamponamenti di qualsiasi tipo di ballatoi, balconi, terrazze e porticati, se non rispondenti alle caratteristiche di cui alle presenti norme;
- b) I portali e le logge dovranno essere mantenuti tali ripristinando le forme e le caratteristiche originali ivi compresi i materiali e le tecniche costruttive. La loro chiusura e' eccezionalmente consentita, soltanto per comprovate esigenze funzionali. In questo caso deve essere realizzata mediante serramenti in ferro e vetro, con esclusione di altri materiali, e deve essere rispettosa delle caratteristiche architettoniche dell'esistente conservandone ogni elemento edilizio tipico con l'adozione degli adeguati ed opportuni accorgimenti progettuali.
- c) I tetti saranno realizzati a falde inclinate (pendenza min. 30% - mx. 40%), con manto di copertura in coppi di laterizio "di recupero" o, in alternativa, ad effetto antichizzato. I canali e pluviali saranno in rame o in lamiera zincata verniciati nei colori tradizionali, con sezione tonda. Sono ammesse finestre in sviluppo di falda. Eventuali abbaini, realizzati anche in funzione del recupero abitativo dei sottotetti, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - avere forma e dimensione rigorosamente coerenti con quelle tradizionali dei luoghi;
 - essere posizionati su falde non prospettanti sugli spazi pubblici (e' ammesso il mantenimento di quelli esistenti);
 - avere una distanza l'uno dall'altro non inferiore a mt. 4,00.
- d) Le murature esterne dovranno essere finite con intonaco a base di calce. La soluzione a "faccia a vista" potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste finiture. Le tinteggiature dovranno essere a base di malta o calce, con opportuno fissaggio. Saranno utilizzate tinte ottenute da terre naturali, di intensità e saturazione media. Sono fortemente sconsigliati i rivestimenti con malta di cemento, salvo gli zoccoli degli edifici, e l'uso di tinte sintetiche lavabili. Il colore da usarsi dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada o del comparto nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori rappresentanti l'ambiente. Esso dovrà essere comunque concordato con gli Uffici competenti anche sulla base di campioni di tinta in loco.
- e) I davanzali e le opere in pietra naturale in genere saranno in beola, pietra serena o altro materiale analogo (evitare parti lucidate), negli spessori e nelle sagome tradizionali.
- f) Le aperture esterne dovranno avere forma e misure tradizionali. Soluzioni alternative, conseguenti a particolari ragioni progettuali e/o compositive, possono essere autorizzate su conforme parere della Commissione per il paesaggio. È vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato. Per l'oscuramento esterno dovranno essere adottate persiane o antoni. Non è ammesso l'uso di avvolgibili, a meno che non fossero già previsti nel progetto originario.
- g) Per la realizzazione di negozi (vetrine ed ingressi in particolare) dovrà essere data la preferenza ai seguenti materiali: ferro, leghe pesanti, ferro - legno, legno. Le chiusure esterne dovranno essere in legno; è ammesso l'uso di serrande e cancelletti a maglie aperte. Le insegne a pannello devono essere di norma collocate all'interno dell'apertura di vetrina. La superficie dell'insegna a pannello non deve superare 1/5 di quelle del foro - vetrina e comunque l'altezza massima del pannello non deve superare i 50 cm. Sui pannelli non devono essere applicati elementi scatolari, al neon, o comunque generanti luce diretta. Soluzioni alternative, conseguenti a ragioni progettuali dimostrabili, e tali da non pregiudicare l'omogeneità della facciata e della cortina edilizia, 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.

I) Nei collegamenti fra corpo principale e secondario da ripristinare e quando è necessario sostituire parti di recente costruzione, è ammesso l'uso di tecnologie moderne, con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno). L'inserimento di ascensori è condizionato al rispetto dell'impianto tipologico dell'edificio, e non deve comunque interessare ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico ed architettonico.

Edifici di particolare valenza tipologica e luoghi della memoria

Trattasi in particolare dei seguenti edifici:

- Castello di San Gaudenzio

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

Per gli immobili soggetti a specifica tutela ai sensi del D.Lgs. 42/04, valgono le disposizioni di cui al precedente Art. 66.6. Per gli interventi su immobili non soggetti a specifica tutela si applicano le prescrizioni morfologiche di cui al precedente Art. 66.2 "Edifici soggetti a risanamento conservativo" e le norme paesistiche di cui al precedente Art. 66 "Nuclei di antica formazione – Caratteri architettonici degli edifici".

Parchi e giardini di interesse storico

Riguardano aree caratterizzate dalla presenza significativa di alberature e spazi verdi di impianto antropico, storicamente annesse ad edifici urbani e/o rurali con i quali costituiscono un insieme unitario e funzionale. Questi elementi, devono essere conservati nella loro unitarietà anche rispetto all'edificio di cui costituiscono pertinenza e non possono pertanto essere frazionati per costituire lotti funzionalmente separati.

All'interno di queste aree non è ammessa alcuna edificazione (neanche interrata), ne' possono essere realizzate modificazioni morfologiche che alterino l'aspetto originario del bene. Vanno inoltre conservate le recinzioni murarie ed i manufatti (edicole sacre, arredi ecc.) di interesse storico e tipologico.

L'intervento sul patrimonio arboreo deve essere di tipo "culturale", teso alla conservazione del patrimonio esistente, e comunque concordato con i competenti uffici Comunali. L'introduzione di nuove alberature deve essere effettuata con l'uso di specie compatibili con quelle esistenti, e deve in ogni caso essere oggetto di apposita autorizzazione Comunale.

Percorsi di particolare valenza paesistica

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 materiali, anche temporaneo, è vietata se non in aree appositamente individuate dal Comune;
- Devono essere salvaguardate le visuali nei tratti di particolare valenza panoramica (TAV. 3.5a/b) 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 è ammessa l'installazione di cartelloni pubblicitari ma unicamente la segnaletica stradale e quella direzionale al servizio delle nuove attività insediate.

Tratti di interesse panoramico

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.

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 di 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 materiali, anche temporaneo, è vietata se non in aree appositamente individuate dal Comune;
- Devono essere salvaguardate le visuali nei tratti di particolare valenza panoramica (TAV. 5) 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 è ammessa l'installazione di cartelloni pubblicitari ma unicamente la segnaletica stradale e quella direzionale al servizio delle nuove attività insediate.

Art. 112. Altri elementi costitutivi del paesaggio

Boschi

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

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

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

Vegetazione diffusa: Filari e vegetazione sparsa

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

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

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

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

al miglioramento fondiario tesi al raggiungimento di nuovi assetti territoriali e/o produttivi, prevedendo idonei interventi mitigatori, sostitutivi e/o di ripristino, volti al conseguimento di adeguati equilibri ambientali.

Art. 113. Criteri di intervento relativi al tessuto edificato di recente formazione e/o privo di interesse storico – ambientale

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

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

- gli interventi edilizi, specie se adiacenti ai nuclei di antica formazione, dovranno adottare tipologie e materiali costruttivi compatibili con quelli della tradizione locale;
- le tinte esterne dovranno essere individuate nella gamma cromatica delle "terre" con chiarezza e saturazione media;
- i tetti dovranno essere, di norma, a falde inclinate con manto superiore in tegole laterizie o in cemento color "cotto antichizzato";
- non e' ammesso l'uso di strutture prefabbricate in CAP per le quali non sia previsto il tamponamento esterno con metodo tradizionale.

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

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

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

Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche agli ambiti di trasformazione residenziale.

Art. 114. Criteri generali per la progettazione di infrastrutture e per gli interventi di risanamento idrogeologico

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

- aree e beni tutelati, con particolare riferimento alle lettere a) e b) dell'art. [136 del D.Lgs. n. 42/2005](#);
- nuclei di antica formazione;
- luoghi della memoria e della tradizione;
- edifici/elementi di particolare valenza tipologica/architettonica;
- aree a sensibilita' paesistica molto elevata;
- le linee dovranno possibilmente essere interrate.

Analoghi criteri dovranno essere adottati per l'ubicazione degli impianti di tele e radio comunicazione. Inoltre, anche all'esterno degli ambiti di cui al precedente comma, l'ubicazione di detti impianti dovrà essere preceduta da un'accurata indagine finalizzata ad individuare siti di limitata percezione dal sistema della 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. 115. Criteri generali per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

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

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

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

TITOLO III
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI**Art. 116. Norme generali**

Ai sensi dell'Art. 35 NTA del PPR e dell'Art. 37 delle NTA del vigente PTCP, in tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, ivi compresi i piani attuativi di cui all'Art. 22 e Art. 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/I/045 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. 117. Classificazione del territorio in relazione alla sensibilità paesistica

Ai fini di agevolare l'applicazione metodologica prevista dai Criteri Regionali di cui al precedente Art. 116, 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 sistematica, vedutistica e simbolica sia a livello locale che sovralocale.

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

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

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

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

PARTE VII

COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Art. 118. Prescrizioni generali

Tali norme geologiche e geotecniche di attuazione sono parte integrante dell'azzonamento riportato nella Carta di Fattibilità geologica, pertanto esse dovranno essere applicate a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Viene definita la seguente zonizzazione geotecnica:

Zona A	Terreni sabbiosi e ghiaiosi e quando lo spessore di un'eventuale coltre limosa è talmente modesto da essere praticamente trascurabile (– area golena - tale situazione non si verifica praticamente mai all'interno delle aree potenzialmente edificabili del territorio comunale)
Zona B	Terreni costituiti prevalentemente da limi sabbie limose superficiali in alternanza con materiali a granulometria più grossolana (a nord del PO).
Zona C	Area in cui il terreno superficiale, per uno spessore significativo, è costituito da terreni coesivi (orizzonti compressibili) e/o con locale alternanza di sedimenti sciolti e coesivi. - Zona posta principalmente a sud dell'argine maestro -

Per ogni progetto di edificazione di edifici e di infrastrutture, il rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni edilizie deve essere soggetto alla presentazione di relativa relazione geologico-tecnica ed idrogeologica ai sensi delle direttive emanate dal **D.M. LL.PP. del 11/03/1988** e **Circolare LL.PP. n. 30483 del 24. 09. 1988** “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”, **D.M. LL.PP. 20/11/97** (Norme tecniche per la progettazione, esecuzione collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento), **Legge 109/94** e successive modificazioni, **D.P.R. n° 554 del 21/12/1999** e nuove “**Norme Tecniche delle costruzioni**” di cui al **D.M. 14/01/2008**.

Pertanto, congiuntamente alla richiesta di concessione/autorizzazione edilizia si dovrà produrre **specifica relazione geologica e geotecnica** nella quale uno o più professionisti abilitati in materia, a seguito di indagini geologiche, geo-morfologiche, geognostiche e geotecniche, certifichino la stabilità del complesso terreno/fondazione e quindi l'idoneità dell'area prescelta per la nuova costruzione o per lavori su fabbricati esistenti.

Lo studio geologico e geotecnico sarà rapportato all'importanza tecnica dell'opera e/o alla complessità dell'area e dovrà definire tutti gli elementi atti a giustificare le soluzioni progettuali adottate e a dimostrare la loro fattibilità in relazione alla natura, alle caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni e alle condizioni geostatiche e morfologiche locali.

Le indagini geognostiche e geotecniche che il Professionista incaricato riterrà opportune (trincee esplorative, sondaggi a carotaggio continuo con o senza prelievo di campioni, prove penetrometriche indagini geofisiche ecc.) saranno finalizzate alla definizione della natura e delle caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni di fondazione al fine di valutare la fattibilità geologica/geotecnica dell'intervento edilizio in progetto.

Nei casi di modesti manufatti da edificare in zone geologicamente note, tali indagini geognostiche potranno essere limitate ed eventualmente omesse, purché sia possibile definire adeguatamente la natura e le caratteristiche geotecniche dei terreni sulla base dei risultati di indagini precedenti eseguite su terreni simili ed in aree adiacenti; dovranno in tal caso essere specificate le fonti dalle quali si è pervenuti alla caratterizzazione fisico meccanica del sottosuolo.

La progettazione architettonica e strutturale di ogni intervento edilizio dovrà fare riferimento ai risultati e ai criteri tecnico-costruttivi indicati nella relazione geologica e geotecnica.

Per particolari opere o interventi da realizzarsi in zone sottoposte a vincoli ambientali dovrà essere inoltre prodotta **una specifica relazione geologica** come indicato nella Sezione I della Delibera della Giunta Regionale del 25 luglio 1997 n° 6/30194 “Deleghe della Regione agli enti locali per la tutela del paesaggio Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative ai sensi della legge regionale 9 giugno 1997, n° 18”, e s.m.i.

Tutte le prescrizioni indicate nei successivi articoli diverranno parte integrante delle Norme di Attuazione del PGT.

Le concessioni edilizie rilasciate in mancanza della documentazione richiesta dal D.M. 11-03-88 sono illegittime e pertanto possono essere impugnate davanti al T.A.R. da terzi interessati.

Art. 119. Prescrizioni geotecniche per ogni singola classe di fattibilità

Art. 120. Classe II - Fattibilità con modeste limitazioni

Nuovi fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso: studio geologico e geotecnico, come prescritto dal D.M. del 11/03/1988 e s.m.i., generalmente limitato al singolo progetto edilizio e all'immediato intorno con eventuali prescrizioni per la salvaguardia idro-geologica dell'area.

Le indagini geognostiche da svolgersi in fase preliminare alla stesura del singolo progetto, dovranno essere finalizzate alla definizione dei seguenti elementi:

- **successione litostratigrafica locale**
- **caratteristiche geotecniche dei terreni individuati**
- **posizione della falda freatica**
- **interazione strutture terreno di fondazione.**

La scelta delle metodologie di indagine deve essere effettuata in rapporto alle litologie prospettate nel Piano e verificate nel corso dell'indagine stessa che sarà effettuata mediante l'esecuzione di prove penetrometriche di tipo statico CPT e/o dinamico o per mezzo di trincee esplorative con prelievo di campioni di terreno da sottoporre a prove geotecniche di laboratorio.

Analogamente, per le fondazioni su pali, la caratterizzazione geotecnica dovrà essere rilevata lungo l'intero fusto del palo fino ad una profondità definita, mediante l'esecuzione di prove penetrometriche di tipo statico CPT e/o dinamico e/o sondaggi a carotaggio continuo con posa di piezometri per il controllo ed il monitoraggio del livello di falda.

Ristrutturazione di edifici esistenti di qualsiasi destinazione d'uso, esclusa la demolizione e ricostruzione in loco: non saranno necessarie indagini geologiche e geotecniche solo se una dichiarazione del tecnico progettista accerti che siano verificate le condizioni indicate nel D.M. LL.PP. 20 Novembre 1987 (e s.m.i.) di seguito riportate:

- nella costruzione non sono presenti dissesti strutturali attribuibili a cedimenti delle fondazioni; gli interventi di ristrutturazione non comportano sostanziali alterazioni dello schema statico del fabbricato
- gli stessi interventi non comportano rilevanti modificazioni dei carichi e dei sovraccarichi verticali e orizzontali esistenti
- i carichi trasmessi dalla nuova costruzione sono inferiori o pari a quelli esistenti e non sussiste la possibilità di cedimenti differenziali fra le strutture di vecchia e nuova realizzazione
- non si sono manifestate modificazioni dell'assetto geostatico e/o idrogeologico della zona che possano influenzare la stabilità delle fondazioni.

Ristrutturazione, con demolizione e ricostruzione in loco, di edifici esistenti di qualsiasi destinazione d'uso: studio geologico e geotecnico come prescritto dal D.M. LL.PP. del 11/03/1988 e s.m.i. limitato al singolo progetto edilizio e all'immediato intorno con eventuali prescrizioni per la salvaguardia idrogeologica dell'area.

Le indagini geognostiche da svolgersi in fase preliminare alla stesura del singolo progetto, dovranno essere finalizzate alla definizione dei seguenti elementi:

- **successione litostratigrafica locale**
- **caratteristiche geotecniche dei terreni individuati**
- **posizione della falda freatica**
- **interazione strutture terreno di fondazione.**

In considerazione della prevalente natura geologica del territorio comunale le metodologie di indagine dovranno essere articolate preferibilmente sull'esecuzione di prove penetrometriche di tipo statico CPT e/o dinamico e/o l'apertura di trincee esplorative con prelievo di campioni di terreno da sottoporre a prove geotecniche di laboratorio.

Ampliamenti edifici esistenti di qualsiasi destinazione d'uso: sarà necessaria una verifica geotecnica di fattibilità dell'intervento che dovrà essere supportata da indagini geognostiche puntuali qualora il progetto preveda l'aggiunta di nuovi corpi di fabbrica in adiacenza agli esistenti.

I progetti dovranno inoltre essere supportati dallo svolgimento preliminare di uno studio geologico-tecnico nei seguenti casi:

- scavi sotterranei per l'esecuzione di locali interrati
- scavi e sbancamenti a ridosso o nelle vicinanze di costruzioni esistenti

In considerazione della prevalente natura geologica del territorio comunale le metodologie di indagine dovranno essere articolate preferibilmente sull'esecuzione di prove penetrometriche di tipo statico CPT e/o dinamico o per mezzo di trincee esplorative con prelievo di campioni di terreno da sottoporre a prove geotecniche di laboratorio.

Manufatti o interventi di modesta o modestissima rilevanza tecnica (garage in lamiera, autorimesse in muratura se isolate con superficie max di 18 m² e altezza al colmo di 3,0 m, porticati con altezza al colmo di 3,0 m, muri di recinzione ad esclusione dei muri di sostegno a qualsiasi titolo, esclusi gli incastri di derivazione dei cavi e gli attraversamenti pedonali delle rogge): non saranno da pre-vedere indagini geologiche e geotecniche ad esclusione di quelle opere la cui realizzazione potrebbe condizionare sia la stabilità dell'area circostante che quella di manufatti presenti nell'immediato intorno (es. sbancamenti o riporti significativi).

Art. 121. Classe III - Fattibilità con consistenti limitazioni

Nuovi fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso: studio geologico e geotecnico come prescritto dal D.M. LL.PP. del 11/03/88 ed s.m.i. a livello di area e non di singolo progetto edilizio. In considerazione della prevalente natura geologica del territorio comunale le metodologie di indagine dovranno essere articolate preferibilmente sull'esecuzione di prove penetrometriche di tipo statico CPT e/o dinamico SCPT, l'apertura di trincee esplorative e/o l'esecuzione di sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni da sottoporre ad analisi geotecniche di laboratorio ed eventuale posa definitiva di piezometri a foro aperto per il controllo ed il monitoraggio periodico delle oscillazioni freatiche.

Sono comprese entro la classe di fattibilità 3:

- le aree che ricadono all' interno della fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, per cui sono valide le prescrizioni fissate dal punto 7 a seguire
- le aree che ricadono all' interno della fascia di rispetto del depuratore
- le aree che ricadono in fascia B di Pai

Art. 122. Classe IV - Fattibilità con gravi limitazioni

Nuovi fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso: dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non per opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica dei siti; per gli edifici esistenti saranno consentiti interventi così come definiti dall'art. 31 lettere a), b), c) della L. 457/1978 e s.m.i..

La realizzazione di eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico che non prevedano la presenza contemporanea e continuativa di persone, dovrà essere valutata puntualmente.

A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica idraulica e geotecnica svolta pre-liminariamente alla stesura del progetto che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio idrogeologico.

Art. 123. Criteri di vincolo idrogeologico e paesaggistico per le fasce fluviali

I corsi d'acqua di superficie del reticolo idrografico principale sono sottoposti a vincolo idrogeologico assoluto per una fascia di 10 m dalla sponda o dal piede dell'argine ai sensi del R.D. 523/1904 "Testo unico delle leggi sulle opere idrauliche". Valgono inoltre le prescrizioni del D.Lgs. 42/2004 e succ. per i corsi d'acqua iscritti in elenco al T.U. approvato con R.D. 11/12/33 n° 1775, in cui si ritengono sottoposti a vincolo paesaggistico per una fascia di 150 m, ai sensi della Legge 29 giugno 1939 n° 1497.

Il vincolo di inedificabilità di 10 m di cui al R.D. 523/1904 vige sino all'assunzione da parte dei comuni di apposito provvedimento ai sensi della d.g.r. 25 gennaio 2002, n° 7/7868, pubblicato sul B.U.R.L. del 15 febbraio 2002.

Tale vincolo prevede la seguente prescrizione: "su tutte le acque pubbliche, come definite dalla legge 36/94 e relativo regolamento valgono le disposizioni di cui al R.D. 523/1904 e in particolare il divieto di edificazione ad una distanza inferiore ai 10 metri, fino all'assunzione da parte dei Comuni del provvedimento di cui ai punti 3 e 5.1 della d.g.r. 7/7868 del 25 gennaio 2002".

Ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs 152/99 e/o art. 21 delle N.d.A. del P.A.I., è vietata la tominatura di qualsiasi corso d'acqua.

Per il Fiume Po ed il Torrente Staffora valgono le delimitazioni fissate dalle norme di attuazione del Piano stralcio per l'assetto Idrogeologico (fasce A e B del PAI – L. 183/18 maggio 1989 adottato con deliberazione del C.I. n° 18 del 26 aprile 2001).

Art. 124. Interventi urbanistici ed indirizzi alla pianificazione urbanistica nelle fasce fluviali identificate dal PAI

Si citano gli ambiti delimitati riproponendo integralmente il testo della normativa (Titolo II art. 28, 29, 30). I territori delle fasce A e B presenti nel territorio comunale sono soggetti ai seguenti vincoli ed alle limitazioni definite dall'art. 39 nelle norme tecniche di attuazione del PAI.

FASCIA A

In questa fascia sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto mor-fologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli, b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs 5 febbraio 1997, n° 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. I)
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento di degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto sal-vo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturalazione con specie autoctone, per un'ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mante-nimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione di velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 11 maggio 1999, n° 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al capo VII del R. D. 25 luglio 1904, n° 523;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

Sono per contro consentiti:

- a) i cambi culturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati ed alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purchè inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di auto-rizzazione;
- g) il miglioramento fondiario alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia, h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito dall'art. 6, comma 1, let. m), del D. Lgs. 5 febbraio 1997, n° 22;
- l) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs 5 febbraio 1997, n° 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D. Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale auto-rizzazione 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;
- m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

Entro i limiti della fascia A valgono le prescrizioni della classe 4 di fattibilità geologica.

FASCIA DI ESONDAZIONE (FASCIA B)

In fascia B sono vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n° 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29 comma 3, let. I);
- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29:

- a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta a incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- b) gli impianti di trattamento delle acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto dall'art. 38 bis;
- c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
- d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D. Lgs 152/99 e successive modifiche e integrazioni;
- e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto dall'art. 38 bis.

Entro i limiti della fascia B valgono le prescrizioni della classe 3 di fattibilità geologica.

Art. 125. Ricerca e sfruttamento acque sotterranee

L'esecuzione dei lavori di perforazione di nuovi pozzi idrici o di captazione di nuove sorgenti sia ad uso domestico che produttivo (agricolo o industriale) è soggetta ad autorizzazione in attuazione della L.R. 26/2003, seguendo i criteri definiti dal Regolamento Regionale del 24/03/2006 n. 2 ed s.m.i.

La richiesta e la successiva autorizzazione rilasciata dall'ente competente (Amministrazione Provinciale) dovranno essere trasmesse "per conoscenza" al Comune corredate dalla relativa documentazione tecnica completa. In fase di predisposizione dei progetti inerenti la ricerca e la realizzazione di nuove opere di presa (pozzi o sorgenti) a servizio di acquedotti pubblici e privati, l'ubicazione delle opere di presa medesime dovrà avvenire nel rispetto dei divieti e dei vincoli previsti dall'articolo 2 del D.lgs. n° 152/99.

Inoltre al fine di rendere possibile azioni preventive e di tutela degli acque destinate ad uso potabile i progetti per la ricerca e la realizzazione di nuove fonti di approvvigionamento idrico, dovranno essere accompagnati dall'esecuzione di un adeguato studio geologico-idrogeologico dell'area finalizzato a definire le condizioni di vulnerabilità della risorsa idrica considerata.

Art. 126. Fognature e condotte interrate

Come prescritto dal D.M. LL.PP. 12 dicembre 1985 "Norme tecniche relative alle tubazioni" e dal D.M. del 11/03/1988 al punto H, per la realizzazione di fognature e di condotte di adduzione e/o distribuzione di acqua ad uso potabile, agricolo, industriale dovrà essere eseguito 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'ufficio Tecnico e la Commissione Edilizia Comunale 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 boschive o in 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.

Nelle zone di rispetto dei pozzi e delle sorgenti ad uso idropotabile individuate in cartografia si dovranno rispettare i criteri tecnico-costruttivi emanati dalla Regione Lombardia in ottemperanza a quanto prescritto dal D.Lgs 11 maggio 1999 n° 152 e dal D.Lgs 18 agosto 2000, n° 258.

Art. 127. Costruzione nuovi cimiteri ed ampliamento di quelli esistenti

Come prescritto dal D.P.R. 21 ottobre 1975, n° 803 – "Regolamento di polizia mortuaria" e dal D.P.R. 10/09/1990, n° 285 – "Approvazione del regolamento di polizia mortuaria" per la costruzione di nuovi cimiteri valgono le prescrizioni del D.M. 11/03/1988 e per l'ampliamento di quelli esistenti, che prevedano l'inumazione nel terreno, sarà necessaria una specifica relazione geo idrogeologica.

Art. 128. Opere di ingegneria civile e di difesa del suolo

Studi geologici e geotecnici dovranno essere previsti per la realizzazione di opere di difesa del suolo, e in generale per la progettazione di qualsiasi opera in cui è fondamentale definire l'interazione struttura/terreno e/o l'impatto ambientale della stessa. Con riferimento alle normative vigenti (D.M. 11/03/1988 – D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni"), si dovranno prevedere indagini geologiche e geotecniche per le seguenti opere:

- consolidamento dei terreni;
- strutture di sostegno;
- gallerie e manufatti sotterranei (ivi compresi i parcheggi sotterranei);
- bacini idrici artificiali e di derivazione di corsi d'acqua;
- cave, discariche;
- qualsiasi intervento che comporti la valutazione della stabilità del pendio e/o del fronte di scavo;
- manufatti in materiali sciolti (strade, rilevati, argini ecc.)
- emungimenti da falde idriche;
- ancoraggi.

Per ulteriori precisazioni si rimanda a quanto indicato nel D.M. 11/03/1988 e D.M. 14 gennaio 2008

Art. 129. Salvaguardia della qualità delle acque destinate al consumo umano

Ai sensi dell'art. 21 del D.L. 11 maggio 1999, n° 152 ("Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole) e del successivo art. 5 comma 4 e 5 del D.L. 18 agosto 2000 n° 258 ("Disposizioni correttive e integrative del decreto legislativo 11 maggio 1999 n° 152, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento, a norma dell'art. 1, comma 4 della legge 24 aprile 1998, n° 128") e succ. riguardanti le risorse idriche e le direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee destinate al consumo umano per i pozzi e le sorgenti valgono le seguenti prescrizioni:

Zona di tutela assoluta: è rappresentata dall'area immediatamente circostante l'opera di captazione, adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio dove è vietata ogni attività di qualsiasi genere; deve essere adeguatamente recintata e provvista di canalizzazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche; l'estensione è variabile in relazione alla situazione locale, deve avere comunque un raggio non inferiore a 10 m.; entro la zona di tutela assoluta valgono le prescrizioni della classe 4 di fattibilità geologica.

Zona di rispetto: per il pozzo comunale ha una estensione di 200 m di raggio rispetto al punto di captazione (per le sorgenti è costituita 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'isoipsa passante per la captazione).

Nell'area definita da tale raggio sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività ritenute pericolose per la possibile contaminazione delle acque sotterranee:

- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;

- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- dispersione di fanghi e acque reflue anche se depurati;
- aree cimitteriali;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanza sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

All'interno della zona di rispetto dovranno inoltre essere applicati i criteri e le indicazioni contenute nel documento "direttive per disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto (comma 6, art. 21 del D. Lgs 11 maggio 1999 n° 152 e successive modificazioni)" approvato con d.g.r. 10 aprile 2003, n° 7/12693 pubblicato sul B.U.R.L., serie ordinaria n° 17 del 22 aprile 2003.

Entro la zona di rispetto valgono le prescrizioni della classe 3 di fattibilità' geologica.

L'eventuale riduzione dell'estensione della zona di rispetto individuata (200 m). dovrà essere giustificata da uno studio idrogeologico specifico da elaborare come indicato nella D.G.R. n° 6/15137 del 27 giugno 1996.

Art. 130. Autorizzazione paesistica-ambientale

Con riferimento alla L.R. 18 del 9 giugno 1997 – D.G.R. n° 6/30194 “Deleghe della Regione agli enti locali per la tutela del paesaggio. Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative” e s.m.i. gli elaborati progettuali dovranno comprendere obbligatoriamente una relazione geologica nei seguenti tipi di trasformazione (rif. Sez. I – Allegato A della D.G.R. n° 6/30194):

- Opere della viabilità (puntuali o circoscritte).
- Opere della viabilità estese.
- Opere idrauliche (puntuali o circoscritte).
- Opere idrauliche (estese).
- Opere di recupero ambientale.
- Interventi di manutenzione o integrazione del patrimonio arboreo.

In relazione alle caratteristiche dei luoghi ed al tipo di trasformazione come anche contemplato dalla legge l'Ufficio Tecnico comunale e/o la Commissione Edilizia potrà richiedere una specifica relazione geologica anche per le altre categorie di intervento.

Art. 131. Disciplina degli scarichi

Gli scarichi sul suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee e in quelle superficiali nonché gli scarichi di acque reflue urbane e quanto altro in merito alla disciplina degli scarichi dovranno attenersi a quanto previsto del D.Lgs. 11 maggio 1999, n° 152 “Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole” e dal successivo D.L. 18 agosto 2000 n° 258 “Disposizioni correttive e integrative del decreto legislativo 11 maggio 1999 n° 152, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento, a norma dell'art. 1, comma 4, della legge 24 aprile 1998, n° 128” e succ.

In particolare lo smaltimento dei reflui idrici (acque meteoriche e acque nere) negli strati superficiali de sottosuolo dovrà avvenire nel rispetto della DGR n. 8/2318 del 5 aprile 2006 “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 " con le modalità tecniche della Delibera C.int. del 4 febbraio 1977 non abrogata dal D.L. 152/99 e succ.

Art. 132. Aree soggette ad amplificazione sismica

Per quanto riguarda le aree soggette ad amplificazione sismica, agli approfondimenti e prescrizioni derivanti dalla classe di fattibilità assegnata devono essere associate le norme specifiche previste dal D.M. 14/09/05 e succ. D.M. 14/01/08.

Per il Territorio comunale di Cervesina, che rientra in zona IV, è obbligatorio il I° Livello di approfondimento (cfr. Cap. "Analisi del Rischio Sismico) mentre si applicano i livelli II° e III° (aree PSL Z3 e Z4) solo nel caso di costruzioni strategiche e rilevanti come definite in d.g.r. n°14964/2003.

Art. 133. Disposizioni finali

Le norme attuative riguardanti geologia, geotecnica ed ambiente sono riferite all'azzonamento riportato nella Carta di Fattibilità geologica, pertanto esse andranno applicate agli interventi di trasformazione edilizia, urbanistica e ambientale del territorio comunale.

Per ogni progetto di edificazione di edifici e di infrastrutture, il rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni edilizie è soggetto alla presentazione di relativa relazione geologico-tecnica ed idrogeologica ai sensi delle direttive emanate dal **D.M. LL.PP. del 11/03/1988 e Circolare LL.PP. n. 30483 del 24.09.1988** "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", **D.M. LL.PP. 20/11/97** (Norme tecniche per la progettazione, esecuzione collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento), **Legge 109/94** e successive modificazioni, **D.P.R. n° 554 del 21/12/1999** e delle nuove "Norme Tecniche delle costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008 oltre che a nuove leggi e regolamenti della Regione Lombardia.

ALLEGATO A – CRITERI ATTUATIVI PER INTERVENTI DI COMPENSAZIONE E/O MITIGAZIONE AMBIENTALE

Aree vegetate	
Con il termine di aree vegetate si intendono tutte quelle superfici, con estensione variabile o con caratteristiche diversificate (L.R. 05/12/2008 n. 31 “Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale”) in cui si intende o si è proceduto, nel passato, alla realizzazione di interventi di piantumazione per la creazione di realtà con valenza naturalistica.	
Modalità operative	
<i>Tempi di realizzo</i>	La messa a dimora delle diverse essenze deve avvenire nel periodo autunnale o tardo invernale, al fine, questo, di favore l’attaccamento delle diverse essenze
<i>Specie da utilizzare</i>	Sambuco (<i>Sambucus nigra</i> L.), Prugnolo (<i>Prunus spinosa</i> L.), Biancospino (<i>Crataegus monogyna</i> Jacq.), Corniolo (<i>Cornus mas</i> L.), Cappel di prete (<i>Euonymus europaeus</i> L.), Nocciolo (<i>Corylus avellana</i> L.), Salice bianco (<i>Salix alba</i> L.), Pioppo bianco (<i>Populus alba</i> L.), Rovo (<i>Rubus ulmifolius</i> Schott), Pioppo nero (<i>Populus nigra</i> L.), Noce comune (<i>Juglans regia</i> L.) e Sanguinello (<i>Cornus sanguinea</i> L.)
<i>Dimensionamento delle specie</i>	Data la funzione naturalistica attribuibile alla tipologia di intervento prevista, le diverse essenze da mettere a dimora dovranno avere un carattere di impianto forestale, quindi con un’altezza non superiore a 1-1,5 m (questo garantirà una maggiore capacità di attaccamento oltre a una più rapida crescita dei diversi individui messi a dimora)
<i>Sesti di impianto</i>	Il sesto di impianto dovrà essere fitto (2x2) o al massimo, nel caso venissero utilizzate specie di maggior dimensioni anche più rado (3x3). Al fine di attribuire un maggior carattere naturaliforme all’intervento previsto, dovranno essere realizzate anche delle macchie vegetate, caratterizzate da un sesto di impianto fitto (1x1).
<i>Effetti attesi</i>	Nel medio periodo l’intervento produrrà degli agglomerati vegetati, anche piuttosto fitti, e di rilevante interesse dal punto di vista naturalistico
<i>Oneri aggiunti</i>	Tale tipologia di intervento, comporta la realizzazione di interventi di manutenzione nei primi anni dalla messa a dimora (sfalcio delle erbe e annaffiature di soccorso)
<i>Varie</i>	Tale intervento, se realizzato con idonee modalità procedurali, garantirà il ripristino a verde di alcune superfici, comportando ridotti costi di gestione

Zone umide	
La conservazione e/o creazione di zone umide, appare frequentemente, una tipologia di intervento dall’elevato significato di carattere naturalistico (in quanto si assisterà allo spontaneo insediamento sia di specie faunistiche sia floristiche ormai diventate relittuali a causa della sempre maggior scarsità di tale tipologia di ambienti). Spesso tali interventi assumono anche un valore sociale in quanto si configurano come elementi attrattivi rispetto alla popolazione.	
Modalità operative	
<i>Tempi di realizzo</i>	La realizzazione di zone umide può essere fatta in tutte le stagioni dell’anno, mentre la piantumazione delle eventuali essenze di contorno dovrà avvenire nella stagione autunnale o tardo invernale
<i>Specie da utilizzare</i>	Potranno essere utilizzate sia specie legnose (salici, ontani e pioppi) con una buona affinità rispetto agli ambienti acquatici, sia specie erbacee (carici, cannucce,....) utili per ricreare un ecosistema sia di interesse naturalistico sia con una valenza sociale
<i>Dimensionamento delle specie</i>	Variabile a seconda dell’effetto atteso, si consiglia comunque di prediligere piante di piccole dimensioni (al momento della messa a dimora) al fine di ridurre il numero delle fallanze
<i>Sesti di impianto</i>	Diversificato in funzione del risultato atteso
<i>Effetti attesi</i>	In generale sarà possibile andar a creare delle realtà sia di interesse naturalistico (in quanto nel medio periodo si insedierà anche una fauna palustre) sia di interesse sociale (tale intervento potrà essere inserito in un area a verde sociale)
<i>Oneri aggiunti</i>	Tale intervento richiede la corresponsione di diversi oneri aggiuntivi in quanto sarà necessario mantenere lo specchio d’acqua oltre ad un’attenta cura delle diverse specie d’intorno
<i>Varie</i>	Tale tipologia di intervento trova particolare riscontro nelle aree ricche di acqua, in cui questa risorsa appare di facile reperimento

Filari	
Questa tipologia di intervento, pur non avendo una grande rilevanza dal punto di vista ambientale, trova maggior riscontro rispetto a esigenze di ordine paesistico e sociale (spesso la creazione di alberature, come ad es. lungo le strade, tende a valorizzare anche gli ambiti insediativi).	
Modalità operative	
<i>Tempi di realizzo</i>	La messa a dimora delle diverse essenze deve avvenire nel periodo autunnale o tardo invernale, al fine, questo, di favore l'attecchimento delle diverse essenze
<i>Specie da utilizzare</i>	I filari possono essere realizzati sia con specie ornamentali sia autoctone. Nel primo caso, risulta impossibile stilare un primo elenco di piante da andare a utilizzare, in quanto vi è una varietà piuttosto estesa. Nel caso si decidesse di utilizzare specie autoctone, quelle maggiormente indicate, in quanto rustiche e dal rapido accrescimento, sono: Carpino bianco (<i>Carpinus betulus</i> L.); Farnia (<i>Quercus robur</i> L.); Pioppo bianco (<i>Populus alba</i> L.); Pioppo nero (<i>Populus nigra</i> L.); Platano (<i>Platanus acerifolia</i> Wild); Tiglio selvatico (<i>Tilia cordata</i> Miller)
<i>Dimensionamento delle specie</i>	Per avere un pronto-effetto dell'intervento si consiglia di mettere a dimora essenze con una altezza non inferiore a 2,5-3m
<i>Sesti di impianto</i>	Potrà variare a seconda delle esigenze e della localizzazione dell'intervento
<i>Effetti attesi</i>	Alberature con parziale effetto mascherante e/o di valorizzazione soprattutto delle aree urbanizzate
<i>Oneri aggiunti</i>	Devono essere previste delle annaffiature periodiche, soprattutto durante i primi tre anni dall'impianto al fine di garantire un adeguato attecchimento della pianta
<i>Varie</i>	Si osserva che, al fine di ridurre i possibili effetti riconducibili a patologie o a fattori di stress, si consiglia di effettuare delle piantumazioni diversificate, utilizzando, nell'ambito dello stesso intervento, specie diverse

Siepi e cortine	
Le siepi e le cortine si configurano come formazioni di vegetazione lineare, pluristratificate (caratterizzate sia dalla presenza di alberi sia di arbusti) dalla profondità variabile, in quanto funzionale delle superfici disponibili (almeno 3 m).	
L'importanza di questa tipologia di formazioni deriva anche dal concetto di connettività e di rete ecologica, nel dettaglio, infatti, le siepi e le cortine si configurano come importanti corridoi che garantiscono e favoriscono la conservazione della biodiversità tra aree altrimenti inserite in un contesto profondamente artificializzato.	
Modalità operative	
<i>Tempi di realizzo</i>	La messa a dimora delle diverse essenze deve avvenire nel periodo autunnale o tardo invernale, al fine, questo, di favore l'attecchimento delle diverse essenze
<i>Specie da utilizzare</i>	Specie arboree: Pioppo nero (<i>Populus nigra</i> L.), Farnia (<i>Quercus robur</i> L.), Ontano comune (<i>Alnus glutinosa</i> Miller), Salice bianco (<i>Salix alba</i> L.), Noce (<i>Juglans regia</i> L.) Specie arbustive: Prugnolo (<i>Prunus spinosa</i> L.), Biancospino (<i>Crataegus monogyna</i> Jacq.), Sambuco (<i>Sambucus nigra</i> L.) e Nocciolo (<i>Corylus avellana</i> L.)
<i>Dimensionamento delle specie</i>	Data la valenza naturalistica dell'impianto, si consiglia la messa a dimora di essenze con una dimensione non superiore a 2 m
<i>Sesti di impianto</i>	Gli arbusti e gli alberi devono essere alternati al fine di ricreare una situazione quanto più possibile naturaliforme e continua
<i>Effetti attesi</i>	Una forma di vegetazione lineare dall'elevata capacità schermante
<i>Oneri aggiunti</i>	I costi di riferimento sono ridotti per l'acquisto delle essenze, mentre maggiore rilevanza hanno quelli riferibili alle attività di gestione (taglio erbe, annaffiature di soccorso e sostituzione fallanze)
<i>Varie</i>	Tale intervento, al fine di poter avere un riscontro, anche dal punti di vista ambientale, deve essere realizzato con una profondità non inferiore a 3 m

Riqualificazione di un corso d'acqua superficiale	
I possibili interventi di riqualificazione dei corsi d'acqua secondari si configuran come importanti azioni da assolvere in realtà in cui questa risorsa risulta particolarmente abbondante.	
Spesso, tali tipologie di interventi tendono ad arricchire e a valorizzare situazioni parzialmente e/o totalmente compromesse a causa di una passata gestione poco attenta agli aspetti naturali. La presenza di vegetazione sulle rive, inoltre, assume una prima funzione filtrante rispetto ai possibili elementi inquinanti presenti.	
<i>Modalità operative</i>	
<i>Tempi di realizzo</i>	La messa a dimora delle diverse essenze deve avvenire nel periodo autunnale o tardo invernale, al fine, questo, di favore l'attecchimento delle diverse essenze
<i>Specie da utilizzare</i>	Salice bianco (<i>Salix alba</i> L.), Ontano comune (<i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertner), Pioppo nero (<i>Populus nigra</i> L.), Pioppo bianco (<i>Populus alba</i> L.), Sambuco (<i>Sambucus nigra</i> L.)
<i>Dimensionamento delle specie</i>	Le specie messe a dimora potranno avere una dimensione variabile a seconda degli effetti attesi dall'intervento (compresa tra 1 e 3 m)
<i>Sestii di impianto</i>	Variabile a seconda delle superficie messe a disposizione e delle risultanze attese rispetto all'intervento previsto
<i>Effetti attesi</i>	La riqualifica a verde delle rive di corsi d'acqua secondari e la rispettiva formazione di corridoi ecologici secondari
<i>Oneri aggiunti</i>	Interventi manutentivi legati allo sfalcio della vegetazione, almeno durante i primi anni dall'intervento
<i>Varie</i>	Questa tipologia di intervento trova particolare riscontro soprattutto in quelle realtà territoriali particolarmente ricche di corsi d'acqua asserviti all'agricoltura.

Prati permanenti	
La creazione di un prato permanente si configura come una soluzione operativa dall'elevato interesse sia gestionale (infatti si garantisce un'elevata produttività del campo) sia a livello naturalistico (soprattutto per la mammalofauna minore).	
In tal senso, un prato permanente non è altro che una coltura polifitica in cui gli interventi gestionali (taglio dell'erba) viene perpetuato al massimo 2/3 volte durante l'annualità, in questo modo si garantisce e favorisce anche lo sviluppo di essenze erbacee che ormai hanno assunto un areale relittuale a causa del diradarsi di questo tipo di coltura.	
<i>Modalità operative</i>	
<i>Tempi di realizzo</i>	La semina delle diverse essenze erbacee (le semenzali da adottare sono da ricondursi a categorie ben determinate di piante) deve essere fatta durante il tardo inverno, inizi primavera
<i>Specie da utilizzare</i>	La qualità di questa forma di coltura, assume maggior valenza quante più specie erbacee vi sono presenti. Per la definizione di un miscuglio di semenzali idoneo per la semina, bisogna prima procedere a una serie di valutazioni puntuali in ordine alle caratteristiche podologiche dell'area oltre al tipo di utilizzazione che verrà fatto del foraggio di risulta
<i>Dimensionamento delle specie</i>	Trattandosi di specie erbacee non è previsto un dimensionamento minimo
<i>Effetti attesi</i>	La creazione di prati permanenti ha l'importante funzione di favorire la diversità floristica all'interno di un determinato territorio oltre a costituirsi come una sostanziale fonte di sostentamento per una varietà animale piuttosto ampia
<i>Oneri aggiunti</i>	Questo tipo di cultura prevede pochi oneri, infatti, la componente erbacea tende a formarsi e a svilupparsi in modo piuttosto autonomo, anche in tempi brevi. Dovranno, invece, essere previsti periodici interventi di concimazione al fine di garantire una più adeguata e continua produttività e redditività dell'area
<i>Varie</i>	Si consiglia, al fine di ricreare degli ambienti dall'elevato interesse naturalistico, sia di prevedere la semina di specie erbacee selezionate sia favorire lo sviluppo di altre derivanti dalla disseminazione naturale. Prevedendo, inoltre, di non utilizzare fertilizzanti e diradando gli interventi di taglio, si osserverà, nel breve periodo, la proliferazione di una componente erbacea ricca e diversificata.