



COMUNE DI
PIEVE ALBIGNOLA
PROVINCIA DI PAVIA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

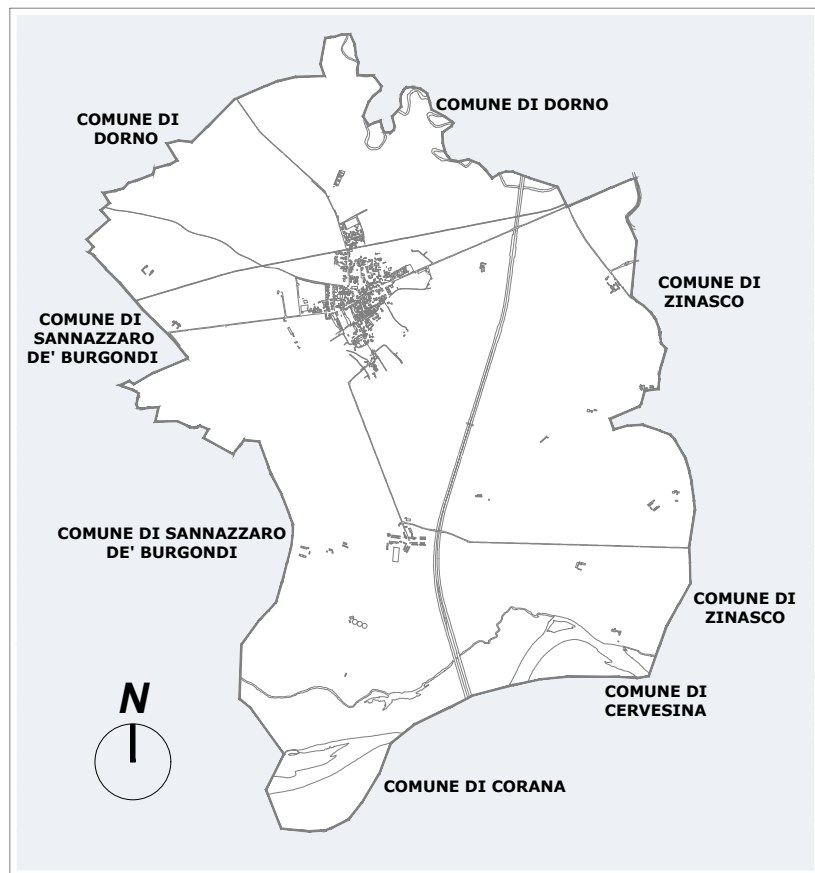
VARIANTE 2017

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

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

Publicato dal _____ al _____

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



CONSULENZE

Arch. Carla Crosina (VAS)

COLLABORATORI

Dott. Arch. Alessia Ferraresi
Dott. Ing. Gabriele Sacco

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Sindaco
ANTONIO ZERBI

Il Responsabile Unico del Procedimento
Dott. MARIANO CINGOLANI

Il progettista
Dott. Arch. LUIGI BARIANI

P.G.T.

DATA

OGGETTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATO

APRILE
2018

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

5

PARTE I	7
NORME GENERALI	7
Art. 1. Definizioni	7
Art. 2. Validità e Contenuti del PGT	7
Art. 3. Atti costitutivi del PGT	7
Art. 4. Principi applicativi ed interpretativi	9
Art. 5. Rinvio ad altre disposizioni	9
Art. 6. Poteri di deroga	9
Art. 7. Titoli abilitativi antecedenti la data di approvazione del PGT	9
Art. 8. Edifici in contrasto con le disposizioni del PGT	9
Art. 9. Piani attuativi vigenti alla data di adozione del PGT	10
Art. 10. Indici e parametri	10
Art. 11. Verifica degli indici urbanistici	13
Art. 12. Definizione degli interventi edilizi ed urbanistici	13
Art. 13. Distanze da rispettare nell'edificazione	14
Art. 14. Arretramenti e/o Allineamenti	16
Art. 15. Classificazione delle destinazioni d'uso	16
Art. 16. Destinazioni d'uso assimilabili	17
Art. 17. Mutamenti di destinazione d'uso	18
Art. 18. Dotazione minima di parcheggi privati	18
Art. 19. Dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche/di interesse pubblico	18
Art. 20. Opere di urbanizzazione – Presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione	19
Art. 21. Strumenti attuativi	19
Art. 22. Piani urbanistici attuativi - PUA	19
Art. 22.1 Convenzione per i piani attuativi	20
Art. 23. Procedimenti speciali	20
Art. 24. Intervento edilizio diretto	21
Art. 25. Permesso di costruire convenzionato - PCC	21
Art. 26. Perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica	21
Art. 26.1 Perequazione	21
Art. 26.2 Compensazione urbanistica	21
Art. 26.3 Incentivazione per il raggiungimento di standard di qualità urbana ed edilizia	22
Art. 27. Utilizzo dei diritti edificatori derivanti dai meccanismi di compensazione e di incentivazione	23
PARTE II	24
IL DOCUMENTO DI PIANO	24
Art. 28. Natura, efficacia e validità temporale	24
Art. 29. Contenuti e finalità	24
Art. 30. Valutazione Ambientale del DdP e monitoraggio della sua attuazione	24
Art. 31. Individuazione degli ambiti di trasformazione	24
Art. 32. Fasi attuative	25
Art. 33. Interventi ammessi	25
Art. 34. Destinazioni d'uso ammesse/non ammesse	25
Art. 35. Strumenti attuativi del DdP	26
Art. 36. Piani di coordinamento	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 comunale	28
Art. 42. Dotazioni minime previste dal PdS	29
Art. 42.1 Dotazioni minime da prevedere nell'ambito dei piani attuativi e/o degli 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	32
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. 43.1 Indici e parametri ambientali:	32
Art. 44. Attrezzature di interesse comune - AC	33
Art. 44.1 Indici e parametri ambientali:	33
Art. 45. Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS	33

Art. 45.1	Indici e parametri ambientali:	33
Art. 46.	Attrezzature tecnologiche - AT	33
Art. 46.1	Indici e parametri ambientali:	33
Art. 47.	Aree e attrezzature per la mobilità - M	34
Art. 47.1	Indici e parametri ambientali:	34
Art. 48.	Aree e attrezzature per l'edilizia residenziale pubblica - E	34
Art. 48.1	Indici e parametri ambientali:	34
Art. 49.	Rete verde ed ecologica - V	34
Art. 50.	Disposizioni per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi sub-ambito AC2	34
Art. 51.	Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS)	35
Art. 52.	Coordinamento del Piano dei Servizi con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche	35
Art. 53.	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. 54.	Natura, efficacia e validità temporale	36
Art. 55.	Contenuti	36
Art. 56.	Articolazione del territorio comunale	36
CAPO I – AREE DI RISPETTO		36
Art. 57.	Aree di rispetto degli impianti di depurazione	36
Art. 58.	Aree di rispetto cimiteriale	37
Art. 59.	Aree di rispetto dei pozzi d'acqua per uso idropotabile	37
CAPO II – IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE		37
Art. 60.	Aree destinate alla viabilità veicolare e ciclopedonale	37
Art. 60.1	Disciplina delle intersezioni e degli accessi	37
Art. 60.2	Aree di rispetto stradale	38
Art. 61.	Aree destinate alle infrastrutture ferroviarie	38
Art. 61.1	Aree di rispetto ferroviario	38
Art. 62.	Norme particolari concernenti le linee elettriche e relativi accessori	39
Art. 63.	Elettrodotti e relative fasce di rispetto	39
Art. 63.1	Sottostazione elettrica	39
CAPO III – IL SISTEMA DEI SERVIZI		39
Art. 64.	Servizi pubblici e privati di uso pubblico	39
CAPO IV – IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO		39
Art. 65.	Individuazione e articolazione del tessuto urbano consolidato	39
CAPO V – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE		40
Art. 66.	Norme generali	40
Art. 66.1	Perimetrazione	40
Art. 66.2	Destinazioni d'uso non ammissibili	40
Art. 66.3	Indici e parametri urbanistici ed edilizi	40
Art. 66.4	Interventi ammessi e modalità attuative	41
Art. 66.5	Modalità di presentazione del progetto edilizio	41
Art. 67.	Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche	41
Art. 67.1	Edifici soggetti ad interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo	41
Art. 67.2	Edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia con mantenimento della sagoma	42
Art. 67.3	Edifici soggetti ad interventi di: ristrutturazione edilizia con mutamento della sagoma; demolizione e ricostruzione; ampliamento	42
Art. 67.4	Disposizioni specifiche per le attività agricole interne ai nuclei di antica formazione (perimetrare nella Tav. 3.3)	42
Art. 68.	Edifici soggetti a specifica tutela	43
CAPO VI – TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE		43
Art. 69.	Articolazione funzionale e morfologica	43
Art. 70.	Modalità attuative	43
Art. 71.	Ambito prevalentemente residenziali - Norme generali	43
Art. 71.1	Destinazioni d'uso non ammesse	43
Art. 71.2	Lotto minimo e aree di pertinenza	44
Art. 72.	Ambito prevalentemente residenziale ad alta densità edilizia – TR1	44
Art. 72.1	Indici e parametri	44
Art. 72.2	Prescrizioni tipo-morfologiche e ambientali	44
Art. 73.	Ambito prevalentemente residenziale a media densità edilizia - TR2	44
Art. 73.1	Indici e parametri	44
Art. 74.	Ambito prevalentemente residenziale aperto, a bassa densità edilizia - TR3	45
Art. 74.1	Indici e parametri	45
Art. 75.	Ambito prevalentemente produttivo – TP	45
Art. 75.1	Destinazioni d'uso non ammesse	45
Art. 75.2	Indici e parametri	45
Art. 75.3	Prescrizioni particolari	45
Art. 76.	Aree a verde privato - VP	46
Art. 77.	Attività agricole in ambito urbano	46
Art. 77.1	Interventi ammessi, presupposti soggettivi, modalità attuative	46
Art. 77.2	Indici e parametri	46
Art. 77.3	Disposizioni particolari per le attività agricole presenti nei nuclei di antica formazione	46

CAPO VII – AMBITI DI TRASFORMAZIONE	46
Art. 78. Ambiti di trasformazione	46
CAPO VIII – AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA	46
Art. 79. Aree destinate all'attività agricola - Norme generali	46
Art. 79.1 Interventi ammissibili e presupposti	47
Art. 79.2 Indici e parametri	47
Art. 79.3 Modalità attuative	47
Art. 79.4 Interventi sugli edifici esistenti e funzionali all'attività agricola	47
Art. 80. Norme specifiche per le aree agricole di interesse ambientale	47
Art. 80bis. Aree agricole a destinazione specifica	48
Art. 81. Edifici e nuclei non più funzionali all'attività agricola	48
Art. 81.1 Destinazioni non ammissibili	48
CAPO IX – AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	49
Art. 82. Aree di salvaguardia dell'abitato	49
Art. 83. Aree ad elevato contenuto naturalistico	49
Art. 84. Aree di salvaguardia geologica e/o idrogeologica	49
CAPO X CAVE E TORBIERE	50
Art. 85. Ambito territoriale estrattivo - ATE	50
TITOLO III	50
DISPOSIZIONI SPECIFICHE E DI SETTORE	50
Art. 86. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti (ambiti ammessi ed esclusioni)	50
Art. 87. Distributori di carburante	50
Art. 87.1 Zone in cui è consentita l'installazione di nuovi impianti e l'ammodernamento di impianti esistenti	50
Art. 87.2 Requisiti e distanze minime da rispettare nella costruzione di nuovi impianti e nell'ammodernamento degli impianti esistenti	51
Art. 87.3 Indici e Parametri urbanistici ed edilizi:	51
Art. 87.4 Impianti ad uso privato	51
Art. 87.5 Disposizioni particolari per gli impianti ricadenti in zona di interesse storico e paesistico – ambientale	51
Art. 88. Centri di telefonia in sede fissa (Art. 98bis L.12)	52
PARTE V	53
NORME PER IL SETTORE COMMERCIALE	53
Art. 89. Norme generali	53
Art. 90. Destinazioni d'uso commerciali	53
Art. 90.1 Attività di commercializzazione diretta dei propri prodotti, negli stessi locali o in altri adiacenti	53
Art. 91. Destinazioni d'uso paracommerciali	53
Art. 92. Definizione della superficie di vendita	54
Art. 92.1 Superficie di vendita commerciale e paracommerciale	54
Art. 93. Definizione e classificazione degli esercizi commerciali	54
Art. 93.1 Strutture di vendita organizzate in forma unitaria	55
Art. 94. Tipi di attività commerciale ammissibili nelle singole zone o ambiti urbanistici	55
Art. 95. Disposizioni particolari per il commercio all'ingrosso	55
Art. 96. Attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali	56
Art. 96.1 Parcheggi	56
Art. 96.2 Aree di carico e scarico e servizi	56
Art. 96.3 Spazi pedonali	56
Art. 96.4 Collocazione	56
Art. 97. Indicazioni relative alla destinazione d'uso commerciale da evidenziare negli atti autorizzativi	56
Art. 98. Mutamenti della destinazione d'uso commerciale	57
Art. 99. Situazioni esistenti in difformità dalle norme vigenti	57
PARTE VI	58
DISCIPLINA PAESISTICA	58
TITOLO I	58
NORME GENERALI	58
Art. 100. Valenza paesistica del PGT	58
Art. 101. Efficacia delle norme e campo di applicazione	58
Art. 102. Immobili soggetti a specifica tutela	58
TITOLO II	58
ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA PAESISTICA	58
Art. 103. Criteri d'intervento per le aree agricole generiche	59
Art. 104. Criteri d'intervento per le aree agricole di interesse ambientale	59
Art. 105. Elementi e/o sistemi di rilevanza paesistica	60
Art. 105.1 Golena del Po e Valle del Terdoppio	60
Art. 105.2 Il sistema arginale	60
Art. 105.3 Aree di elevato contenuto naturalistico	61
Art. 105.4 Corsi d'acqua minori con funzione di connessione ecologica	61
Art. 105.5 Scarpata morfologica definita	61
Art. 105.6 Nuclei di antica formazione	61
Art. 105.7 Viabilità storica principale	63
Art. 105.8 Viabilità d'interesse paesistico	64
Art. 106. Altri elementi costitutivi del paesaggio	64

Art. 106.1	Boschi	64
Art. 106.2	Rete irrigua primaria	64
Art. 106.3	Vegetazione diffusa: Filari e vegetazione sparsa	64
Art. 106.4	Viabilità storica secondaria	65
Art. 106.5	Percorsi di fruizione paesistica	65
Art. 106.6	Siti di interesse archeologico	65
TITOLO III		65
DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI		65
Art. 107.	Norme generali	65
Art. 108.	Classificazione del territorio in relazione alla sensibilità paesistica	66
Art. 109.	Disposizioni specifiche relative alle aree di trasformazione	66
PARTE VII		67
COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA		67
Art. 110.	Fattibilità geologica per le azioni di Piano	67
Art. 110.1	Considerazioni e prescrizioni di carattere generale	67
Art. 110.2	Rapporti con la normativa sismica	67
Art. 110.3	Classi di fattibilità geologica	68
Art. 111.	Aree di rispetto per le captazioni ad uso idropotabile	70
Art. 111.1	Zona di tutela assoluta dei pozzi ad uso acquedottistico:	70
Art. 111.2	Zona di rispetto dei pozzi ad uso acquedottistico	70
Art. 112.	Vincoli di polizia idraulica del reticolo principale e minore	70
Art. 113.	Prescrizioni particolari per le aree dismesse	71
ALLEGATO A – SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE		73
ALLEGATO B – ABACO DELLE STRADE		83

PARTE I NORME GENERALI

Art. 1. Definizioni

Nel presente articolato normativo si assumono le seguenti definizioni:

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

Art. 2. Validità e Contenuti del PGT

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

- a) Il documento di piano
- b) Il piano dei servizi
- c) Il piano delle regole

Le previsioni del PGT hanno validità a tempo indeterminato ed e' sempre modificabile. 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. Il Documento di Piano:

<i>Quadro conoscitivo:</i>			
1.1	Sintesi delle previsioni di livello sovraordinato:PTCP	scala	1:25.000
1.2	Inquadramento territoriale	scala	1:25.000
1.3	Mosaico PRG Comuni contermini	scala	1:25.000
1.4	Struttura storico - insediativa	scala	1:10.000
1.5	Uso dei suoli	scala	1:10.000
1.6a	PRG Vigente: stato di attuazione – Zona Nord	scala	1:5.000
1.6b	PRG Vigente: stato di attuazione – Zona Sud	scala	1:5.000
1.7	PRG Vigente: proposte pervenute	scala	1:10.000
1.8	Aree a standard e regime di proprietà	scala	1:5.000
1.9	Analisi dei servizi esistenti		
1.10	Stato di fatto della rete commerciale (localizzazione esercizi commerciali)	scala	1:2.000
1.11	Struttura urbana: Analisi funzionale e morfologica	scala	1:5.000
1.12	Centri e/o nuclei di interesse storico-ambientale: determinanti urbane	scala	1:10.000
1.13	Centri e/o nuclei di interesse storico-ambientale: individuazione del perimetro	scala	1:2.000
1.14	Centri e/o nuclei di interesse storico-ambientale: analisi per unità edilizie		
1.15	Nuclei esistenti in zona agricola: analisi		
1.16	Individuazione della rete ecologica	scala	1:10.000
1.17	Carta del Paesaggio: Quadro conoscitivo	scala	1:10.000
1.18	Quadro conoscitivo: Aree e/o beni tutelati	scala	1:10.000
<i>Sintesi valutativa:</i>			
1.19	Aspetti urbanistico-territoriali	scala	1:10.000
1.20	Carta del Paesaggio: Sintesi valutativa	scala	1:10.000
1.21	Carta del Paesaggio: Carta della sensibilità paesistica	scala	1:10.000
<i>Progetto:</i>			
1.22	Previsioni di piano	scala	1:10.000

1.23	Previsioni di Piano: vincoli e classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica delle azioni strategiche	scala	1:10.000
<u>2. Il Piano dei Servizi:</u>			
2.1	Il sistema dei servizi a livello comunale: inquadramento territoriale	scala	1:10.000
2.2	Mappatura dei servizi: Capoluogo – Cascinotto Mensa	scala	1:2.000
<u>3. Il Piano delle Regole:</u>			
3.1	Quadro di riferimento normativo: Vincoli e prescrizioni di livello sovraordinato	scala	1:10.000
3.2a	Quadro di riferimento normativo: ambiti extraurbani - Zona nord	scala	1:5.000
3.2b	Quadro di riferimento normativo: ambiti extraurbani - Zona sud	scala	1:5.000
3.3	Quadro di riferimento normativo: Capoluogo	scala	1:2.000
3.4	Quadro di riferimento normativo: Nuclei di antica formazione: Capoluogo – Cascinotto Mensa	scala	1:1.000
3.5a	Quadro di riferimento normativo: Elementi e sistemi di interesse paesistico – ambientale – Zona nord	scala	1:5.000
3.5b	Quadro di riferimento normativo: Elementi e sistemi di interesse paesistico – ambientale – Zona sud	scala	1:5.000
3.6a	Quadro di riferimento normativo: Carta della sensibilità paesistica – Zona nord	scala:	15.000
3.6b	Quadro di riferimento normativo: Carta della sensibilità paesistica – Zona sud	scala	1:5.000
3.7	Quadro di riferimento normativo: Vincoli e classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica	scala	1:10.000
<u>4. Relazione generale</u>			
<u>5. Norme tecniche di attuazione</u>			

ALLEGATI:

A - Componente geologica, idrogeologica e sismica

-	Relazione illustrativa		
-	Tav. 1 Carta d'inquadramento geologico-geomorfologico (con elementi di caratterizzazione pedologica)	scala	1:10.000
-	Tav. 2 Carta di inquadramento idrogeologico	scala	1:10.000
-	Tav. 3 Carta d'inquadramento idrografico	scala	1:10.000
-	Tav. 4 Carta delle indagini disponibili	scala	1:10.000
-	Tav. 5 Carta della pericolosità sismica locale	scala	1:10.000
-	Tav. 6 Carta dei vincoli e delle limitazioni d'uso del territorio	scala	1:10.000
-	Tav. 7 Carta di sintesi	scala	1:10.000
-	Tav. 8 Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano	scala	1:10.000
-	All. 1 Stratigrafie dei pozzi		
-	All. 2 Indagini geognostiche pregresse		

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

C - Classificazione acustica del territorio comunale

-	Relazione illustrativa		
-	Classificazione acustica del territorio comunale	scala	1:10.000
-	Classificazione acustica del territorio comunale	scala	1:5.000
-	Classificazione acustica del territorio comunale	scala	1:2.000

D - Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano del PGT

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

Art. 4. Principi applicativi ed interpretativi

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

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

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

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

- le prescrizioni di livello sovraordinato
- il quadro di riferimento urbanistico
- il quadro di riferimento paesistico
- il quadro di riferimento geologico
- le norme tecniche di attuazione

Art. 5. Rinvio ad altre disposizioni

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

Art. 6. Poteri di deroga

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

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

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

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

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

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

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

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

Non sono soggetti alla presente normativa transitoria gli "Edifici extraagricoli esistenti in territorio agricolo", per i quali valgono le disposizioni di cui all' Art. 77.

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

manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, purché finalizzati alla eliminazione dei motivi di molestia, nocività e insalubrità.

Art. 9. Piani attuativi vigenti alla data di adozione del PGT

Negli elaborati grafici del PdR sono identificati, con apposita simbologia, i piani urbanistici attuativi vigenti, intendendosi in tal senso quelli definitivamente approvati alla data di adozione del PGT, e la cui convenzione sia stipulata entro 120 gg. da tale data.

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

Una volta scaduti detti termini, le aree interessate sono soggette alla disciplina degli ambiti TR2 "Ambito prevalentemente residenziale a media densità edilizia". Restano comunque ferme le obbligazioni previste e non ancora adempiute, le relative garanzie ed i poteri sostitutivi previsti dalla convenzione stipulata.

Art. 10. Indici e parametri

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

St - superficie territoriale (mq)

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

Sf - superficie fondiaria (mq)

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

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

Nelle Aree di Trasformazione, individuate nelle tavole del DdP, 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.

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.

Nei centri storici il rispetto del limite può anche essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie e fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia e il conforme parere della autorità sanitaria.

Pp – parcheggio privato

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

Slp – superficie lorda di pavimento (mq)

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

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

Sono invece esclusi dal computo della Slp:

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

H – altezza massima degli edifici

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

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

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

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

Per i fronti che non prospettano su spazi pubblici, o che sono arretrati rispetto ai medesimi di oltre 10 ml, la quota di riferimento e' quella del piano di campagna rilevato all'atto della richiesta di approvazione del

progetto. Qualora la morfologia del lotto sia stata modificata a seguito di interventi di escavazione o di bonifica, o risulti comunque incoerente con l'assetto plani-altimetrico delle aree confinanti, la quota di riferimento può essere ricavata quale raccordo delle quote di riferimento relative alle suddette aree.

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

Vt – Volume edificabile

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

V – volume esistente

Questo parametro, utilizzato per gli edifici esistenti, esprime la somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano, la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, se orizzontale. Qualora il solaio sia inclinato viene conteggiata la media ponderata delle altezze.

Df - distanze tra fabbricati

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

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

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

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

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

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

Ds – distanze dal ciglio della strada

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

Ut – indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

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

Uf – indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

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

It – indice di densità territoriale (mc/mq)

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

If – indice di densità fondiaria (mc/mq)

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

Rc – rapporto di copertura (%)

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

Ip – indice di permeabilità (%)

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

A – densità arborea

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

De - diritto edificatorio

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

Art. 11. Verifica degli indici urbanistici

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

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

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

L'integrale utilizzazione degli indici di densità e di utilizzazione, territoriale e fondiaria, (rispettivamente It, If, Ut e Uf), di cui al precedente Art. 10, esclude ogni ulteriore utilizzazione della stessa area, salvo nei casi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

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

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

Art. 12. Definizione degli interventi edilizi ed urbanistici

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

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

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

MO - Manutenzione ordinaria

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

MS - Manutenzione straordinaria

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

RC – Restauro e Risanamento conservativo

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

RE - Ristrutturazione edilizia

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

RU - Ristrutturazione urbanistica

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

D – DR - Demolizione con o senza ricostruzione

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

NC - Nuova costruzione

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

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto successivo;
- 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;
- gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art. 13. Distanze da rispettare nell'edificazione

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

Df – distanze tra fabbricati

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

- all'interno dei "Nuclei di antica formazione", per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto delle parti aggiuntive o incongrue, prive di valore storico, artistico o ambientale.

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

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

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

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

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

Nelle zone del tessuto urbano consolidato di cui alla PARTE IV – IL PIANO DELLE REGOLE delle presenti norme, 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.

In tutti gli altri ambiti la distanza di cui al comma precedente deve essere incrementata fino a raggiungere la metà dell'altezza delle fronti prospicienti i confini stessi calcolata secondo i criteri di cui all'Art. 10, con un minimo assoluto di 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.

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

Anche per gli interventi di ampliamento planimetrico di edifici esistenti e' ammessa una distanza dal confine non inferiore alla preesistente, purché l'ampliamento non comporti un aumento superiore a 1/3

dell'estensione dell'edificio misurata lungo il confine di proprietà. La norma di cui al presente comma non può tuttavia costituire aggravio di servitù nei confronti del fondo, o del fabbricato confinante, per quanto concerne il rispetto delle distanze tra fabbricati, senza che sia intervenuto accordo preventivo fra le parti.

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

In questo caso si applicano gli artt. 873 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze tra le costruzioni. È comunque consentito, anche senza accordo con il proprietario confinante, elevare sul confine pareti non finestrate di locali accessori (box e simili), a condizione che abbiano un'altezza lorda non superiore a 2,80 metri.

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

Ds – distanze minime dei fabbricati dalle strade

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

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

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

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.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di adeguamento delle altezze interne ai minimi di legge, è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Nel caso di costruzione in aderenza con edificio esistente è 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.

Per la costruzione o ricostruzione di recinzioni in genere, è prescritta una distanza minima dal ciglio strada di mt. 1.00. Anche in questo caso è ammessa una distanza inferiore qualora sia in atto un allineamento, previa parere vincolante dei competenti uffici comunali integrato da quello della Commissione Edilizia, se istituita.

Art. 14. Arretramenti e/o Allineamenti

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

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

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

Art. 15. Classificazione delle destinazioni d'uso

Ai sensi dell'articolo [51 della L.R. 11.03.2005 n. 12](#), è da intendersi destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dal PGT. per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici,

quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; si dice complementare od accessoria o compatibile, la destinazione d'uso che integra o rende possibile quella principale, o sia prevista dallo strumento urbanistico a titolo di pertinenza o custodia.

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

Residenziale – R

R1 abitazioni

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

Agricola – Ag

Ag1 abitazioni agricole

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

Ag3 strutture agrituristiche

Fermo restando il rispetto dei requisiti soggettivi e dei parametri urbanistici di cui al successivo 0, le attrezzature produttive destinate ad allevamento di animali sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola.

Produttivo (Industriale e artigianale) – I

I1 artigianato produttivo e industria; magazzini e depositi legati o pertinenti alle medesime attività quali stoccaggio di prodotti dell'azienda, depositi di imprese installatrici, ecc.. Sono comprese:

- le abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori con un massimo di 120 mq di SIp per ogni unità aziendale, incrementabile del 100% in caso di unità con SIp > a 5.000 mq.
- attività di organizzazione, gestione, informazione (amministrative, gestione del personale, ricerca e sviluppo, pubblicità, formazione professionale, informatica, etc.)

I2 depositi a cielo aperto compresi gli spazi coperti per uffici, guardiole e servizi, nella misura massima di 50 mq di SIp;

I3 attività di rottamazione compresi gli spazi coperti per uffici, guardiole e servizi, nella misura massima di 50 mq di SIp;

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

Terziario direzionale – T

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

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

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

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

Commerciale e paracommerciale - C

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

Servizi pubblici

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

Art. 16. Destinazioni d'uso assimilabili

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

Art. 17. Mutamenti di destinazione d'uso

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

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

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

a) i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni di zona ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune.

Sono fatte salve le previsioni del [D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42](#) in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

b) per i mutamenti di destinazione d'uso senza opere che riguardano aree o edifici da adibire a sede di esercizi commerciali, valgono le disposizioni di cui alla successiva PARTE V.

c) I mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche del PGT, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione degli interventi così come definito al precedente Art. 12, e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione.

d) Ai fini procedurali ed autorizzativi, i mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere, seguono le procedure autorizzative previste dalla vigente normativa.

e) I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.

f) Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata prima dello scadere di dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione e' dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento all'intervenuta variazione.

Art. 18. Dotazione minima di parcheggi privati

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 21. Strumenti attuativi

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

Art. 22. Piani urbanistici attuativi - PUA

Il ricorso al piano attuativo e' obbligatorio nei seguenti casi:

- negli Ambiti di Trasformazione individuati e disciplinati direttamente dal DdP;
- negli ulteriori casi specificamente previsti dalle presenti norme tecniche di attuazione, anche se non individuati graficamente.

In particolare il PdR prevede il ricorso ai seguenti strumenti attuativi:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 22.1 Convenzione per i piani attuativi

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

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

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

Art. 23. Procedimenti speciali

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

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

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

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

Art. 24. Intervento edilizio diretto

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

Art. 25. Permesso di costruire convenzionato - PCC

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

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

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

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

Art. 26. Perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica

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

Art. 26.1 Perequazione

La perequazione riguarda gli ambiti di trasformazione individuati dal DdP, ed è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera superficie compresa entro il perimetro individuato dal DdP, a prescindere dalla destinazione prevista o da prevedere nei piani attuativi. I diritti edificatori generati dall'applicazione dell'indice alla superficie di ogni singola proprietà, possono essere trasferiti all'interno dell'ambito di trasformazione, fermo restando il dimensionamento globale previsto dal DdP.

Art. 26.2 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 trasformazione previsti dal DdP nei limiti espressi per ogni singolo ambito (vedasi schede d'ambito allegate al DdP).

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 (ambiti di trasformazione).

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

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

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

Art. 26.3 Incentivazione per il raggiungimento di standard di qualità urbana ed edilizia

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

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

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

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

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 preposto (ambiti di trasformazione), e non potranno in ogni caso superare il 10% della volumetria di progetto.

Non sono cumulabili gli incentivi fiscali con quelli volumetrici. I diversi incentivi volumetrici (riqualificazione urbana, qualità progettuale, caratteristiche prestazionali del progetto) possono essere fra loro cumulati fino ad un incremento max. del 25% 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. L'entità' dei trasferimenti volumetrici ammessi all'interno degli ambiti di trasformazione, e' regolata dal DdP (schede d'ambito).

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) Individua e regola gli ambiti di trasformazione (art. 10bis, comma 4, lettera c);
- g) 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 nelle tavole delle Previsioni di Piano – TAV. n. 1.22 e sono articolati come segue:

- Ambiti prevalentemente residenziali
- Ambiti prevalentemente produttivi
- Ambiti prevalentemente commerciali/terziari

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. 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. Fasi attuative

In relazione a quanto disposto al precedente Art. 28, il DdP contiene una visione strategica di medio/lungo termine, individuando scenari che possono non esaurirsi nell'arco di validità del DdP stesso (quinquennale). In tal senso, e per garantire una sequenza attuativa coerente con le finalità del Piano e con gli obiettivi di governo del Comune, gli ambiti di trasformazione sono stati suddivisi in due distinte "fasi attuative" (rif.to a schede d'ambito).

Gli interventi previsti nella seconda fase possono essere avviati solo se, nell'arco di validità del DdP sono stati completati quelli previsti nella prima fase. Eventuali modifiche alla programmazione stabilita dal DdP, possono essere motivatamente disposte con delibera del C.C., nel rispetto delle finalità e degli obiettivi di cui al precedente comma, e a condizione che dette modifiche non comportino un incremento > al 10% del peso insediativo previsto nel periodo temporale programmato.

Art. 33. 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.

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 20% di Sf

A 1 albero di alto fusto ogni 200 mq. di Sf

c) Ambiti prevalentemente commerciali/terziari

Sc \leq 40% di Sf

Sd \geq 30% di Sf

A 1 albero di alto fusto ogni 150 mq. di Sf

Art. 34. Destinazioni d'uso ammesse/non ammesse

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

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

a) *Ambiti a prevalente destinazione residenziale*

Destinazioni d'uso non ammesse

- agricole - Ag
- artigianale/industriale – I
- Commercio all'ingrosso – T2
- Attrezzature cimiteriali – AC3
- Attrezzature e impianti tecnologici – AT2 e AT3

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

b) Ambiti a prevalente destinazione produttiva

Destinazioni d'uso non ammesse

- Residenziale – R
- Agricola - Ag
- Terziaria/direzionale – T1 – T3 – T4
- Attrezzature per l'istruzione – AI
- Attrezzature di interesse comune – AC
- Attrezzature private di interesse pubblico – P1 -

c) Ambiti a prevalente destinazione commerciale-terziaria

Destinazioni d'uso non ammesse

- Residenziale - R
- Agricola - Ag
- Artigianale/industriale - I
- Attrezzature e impianti tecnologici – AT2 e AT3

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

AMBITI TERRITORIALI	VICINATO			MEDIE STRUTTURE							
	VA	VN	VP	M1A	M1N	M1P	MCC1	M2A	M2N	M2P	MCC2
ATR - AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI	A	A	A	A	A	A	N	N	N	N	N
ATP - AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI	N	A	A	N	A	A	N	N	A	A	N
ATC - AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI/DIREZIONALI	A	A	A	A	A	A	N	N	A	A	N
A Tipologia ammessa N Tipologia non ammessa											

Art. 35. 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.

I piani attuativi potranno interessare l'intero Ambito di trasformazione o anche parti funzionali degli stessi, nel rispetto delle previsioni e dei criteri insediativi previsti nelle schede d'ambito.

Art. 36. 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/o di uso pubblico coerentemente con le disposizioni del PdS

PARTE III IL PIANO DEI SERVIZI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 37. Natura efficace 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 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 (residenziale e produttiva) 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 Documento di Piano (PUA; PCC; PII ecc.), anche quando non collocati nelle immediate adiacenze di questi.

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

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

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

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

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

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

La convenzione deve prevedere altresì:

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

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

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

- A – Aree/Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale;
- M – Aree/Attrezzature per la mobilità;
- E – Aree/Attrezzature per l'edilizia residenziale pubblica;
- V – Rete verde ed ecologica

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

- AI Attrezzature per l'istruzione: aree e strutture destinate ad ospitare le scuole materne e le scuole dell'obbligo.
- AC Attrezzature di interesse comune: sono quelle destinate ad ospitare le attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (ufficio delle Poste e Telefoni, protezione civile, ecc.) ed altre.

- AS Attrezzature per lo sport e il tempo libero: sono quelle destinate ad ospitare i parchi e giardini urbani, i campi gioco e gli impianti sportivi comunali, con le relative attrezzature di servizio.
- AT Attrezzature tecnologiche: pozzi per uso idropotabile e relativi strutture di servizio; impianti di depurazione, isole ecologiche, Impianti per telecomunicazioni, cabine e stazioni dei servizi a rete e relative strutture per la manutenzione;
- AP Attrezzature private di interesse pubblico: realizzati dai privati e regolati da convenzione, atto di asservimento o da regolamento d'uso, che garantisca l'uso del servizio e/o dell'attrezzatura da parte della comunità locale in base alla specifica destinazione dell'area.

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

Le aree/attrezzature per la mobilità comprendono:

- M1 Parcheggi a raso
M2 Verde di arredo urbano
M3 Piste ciclopedonali
M4 Percorsi di fruizione paesistico-ambientale

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

Le Aree/Attrezzature per l'edilizia residenziale pubblica (Ambito "E") riguardano gli alloggi di proprietà comunale che vengono concessi, attraverso la pubblicazione di un bando, in affitto a canone agevolato a cittadini o famiglie in condizione disagiata. Sono realizzati con interventi diretti di iniziativa pubblica, anche tramite Ente delegato all'uopo.

Le aree relative alla Rete verde ed ecologica (Ambito "V") comprendono:

- V1 Corsi d'acqua minori con funzione di connessione ecologica: l'insieme delle aree pubbliche, di uso pubblico e private relative ai sistemi spondali di corsi d'acqua minori con funzioni di connessione ecologica, individuate allo scopo di attuare interventi di rinaturalizzazione e ripristino ambientale dei tratti caratterizzati da fenomeni di artificializzazione e degrado;
- V2 Sistema ambientale della valle del Terdoppio: l'insieme delle aree pubbliche, di uso pubblico e private che costituiscono gli ambiti di pertinenza dell'asta fluviale del Torrente Terdoppio allo scopo promuovere e dare attuazione a interventi e progetti per la valorizzazione del torrente Terdoppio (percorsi attrezzati, aree di osservazione, riqualificazione di aree naturalistiche ecc.) già avviati d'intesa con i limitrofi comuni di Dorno e di Zinasco;
- V3 Proposta di parco locale di interesse sovracomunale del fiume Po: l'insieme delle aree pubbliche, di uso pubblico e private ricadenti entro il perimetro indicato dal PdS come "PLIS" allo scopo di dare attuazione alla istituzione del Parco Locale di interesse sovracomunale "del Fiume Po" che ha già avuto avvio con la sottoscrizione di un Protocollo d'Intesa in data 06.10.2007 fra alcuni comuni rivieraschi (Mezzana Bigli, Mezzana Rabattone, Pieve Albignola, Pieve del Cairo, Gambarana, Zinasco), propedeutico alla sottoscrizione di un Accordo di Programma finalizzato alla salvaguardia e alla valorizzazione a livello sovra comunale della Riviera del Po.

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 dei piani attuativi e/o degli 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 servizi:

- Interventi a destinazione residenziale 18 mq/ab. 150 m³/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, così come riportato nella tavola 2.2 "Mappatura dei Servizi". 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'Amministrazione 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. 42.12 delle presenti norme.

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

- Prevede la realizzazione di una o 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 dimessi, 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. 42.2 e 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	50% Slp	50% Slp	Si consente la monetizzazione: - totale per i NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE e TR1 - della quota eccedente il parcheggio per i restanti ambiti
	VN			
	VP			
MEDIE STRUTTURE	M1A	50% Slp	100% Slp ¹	Si consente la monetizzazione della quota eccedente il parcheggio
	M1N			
	M1P			
	MCC1			
	M2N			
	M2P			
	MCC2			
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'insediamento commerciale, quantificati ai sensi dell'Art. 18.

Nel caso di centri commerciali la cessione verrà calcolato sommando quello relativo agli spazi a destinazione commerciale (applicando quello relativo alla tipologia commerciale corrispondente alla superficie di vendita complessiva degli esercizi commerciali) e quelli relativi agli altri tipi di destinazioni presenti nel centro (paracommerciale, uffici, ecc.), computati in funzione dei requisiti previsti per ognuna delle attività singolarmente presenti.

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:

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

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

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

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

Qualora la cessione come sopra quantificata non risulti pienamente attuabile in relazione alle caratteristiche dell'area o dell'immobile interessate dal cambio di destinazione, oppure non sia considerata funzionalmente idonea da parte del Comune, è facoltà di quest'ultimo consentirne in alternativa la parziale o totale monetizzazione secondo quanto previsto al successivo Art. 42.5. Devono comunque essere garantiti i parcheggi pubblici o ad uso pubblico nelle quantità minime di cui al precedente Art. 42.3.

Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, l'incremento del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche 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 di livello locale, così come esplicitate nella tavola 1.22 "Previsioni di Piano".

TITOLO II DISCIPLINA DELLE DIVERSE TIPOLOGIE DI SERVIZI

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

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

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

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

Art. 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
- AI4 Attrezzature di servizio all'istruzione

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.

Art. 43.1 *Indici e parametri ambientali:*

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

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

Art. 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 Amministrazioni Istituzionali
- AC2 Attrezzature religiose
- AC3 Attrezzature cimiteriali

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

Art. 44.1 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. 45. Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

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

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

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

Art. 45.1 Indici e parametri ambientali:

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

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

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

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

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

Art. 46. Attrezzature tecnologiche - AT

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

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

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

Art. 46.1 Indici e parametri ambientali:

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

Ip (Sf) $\geq 20\%$

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

Art. 47. Aree e attrezzature per la mobilità - M

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

- M1 Parcheggi a raso
- M2 Verde di arredo urbano
- M3 Piste ciclabili
- M4 Percorsi di fruizione paesistico-ambientale

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.

Per la normativa riferita al sub-ambito M4 Percorsi di fruizione paesistico-ambientale si rimanda alla Parte VI "Disciplina Paesistica" delle presenti norme.

Art. 47.1 Indici e parametri ambientali:

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

A \geq 1 albero/50 mq di superficie complessiva per M1

Art. 48. Aree e attrezzature per l'edilizia residenziale pubblica - E

Nel sub-ambito E, destinato alle strutture per l'edilizia residenziale pubblica, le destinazioni d'uso principali sono le seguenti:

- E1 Edilizia residenziale pubblica
- E2 Edilizia residenziale convenzionata

Sono inoltre ammesse eventuali attrezzature sportive e ricreative complementari, ed i relativi parcheggi.

Art. 48.1 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. 49. Rete verde ed ecologica - V

Nel sub-ambito E, destinato che individua le aree della rete verde ed ecologica, le destinazioni d'uso principali sono le seguenti:

- V1 Corsi d'acqua minori con funzione di connessione ecologica
- V2 Sistema ambientale della valle del Terdoppio
- V3 Proposta di parco locale di interesse sovracomunale del fiume Po

Per la normativa riferita a questi ambiti si rimanda alla Parte VI "Disciplina Paesistica" delle presenti norme.

Art. 50. Disposizioni per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi sub-ambito AC2

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

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

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

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

Art. 51. Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS)

Il Comune di Pieve Albignola 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. 52. 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. 53. 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. 54. Natura, efficacia e validità temporale

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

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

Art. 55. 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, determinando gli opportuni parametri urbanistici e edilizi nonché i requisiti qualitativi degli interventi;
- c) individua e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela;
- d) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a ischio di incidente rilevante;
- e) recepisce quanto previsto dalla [LR 12/2005 Art. 57 comma 1b\)](#) in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica;
- f) individua e regola le aree destinate all'agricoltura, gli edifici esistenti non più destinati all'attività agricola, le aree di valore paesaggistico-ambientale, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

TITOLO II: CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

Art. 56. Articolazione del territorio comunale

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

In particolare sono individuati e regolamentati:

- a) Le aree di tutela e di rispetto
- b) Il sistema delle infrastrutture
- c) Il sistema dei servizi
- d) Il tessuto urbano consolidato ivi compresi i nuclei di antica formazione
- e) Le aree destinate all'attività agricola
- f) Le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica
- g) Gli ambiti di trasformazione

CAPO I – AREE DI RISPETTO

Art. 57. Aree di rispetto degli impianti di depurazione

Sono individuati 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 è vietata la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, nonché gli interventi su edifici preesistenti che comportino variazione di volume o di SIp, 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.

Art. 58. Aree 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.

Art. 59. Aree di rispetto dei pozzi d'acqua per uso idropotabile

Relativamente ai pozzi idrici destinati al consumo umano ed individuati con apposita simbologia sulle Tavole 3.2a – 3.2b – 3.3, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) alle zone di tutela assoluta, aventi un'estensione di 10 metri di raggio, si applicano le disposizioni previste dal [D.lgs. 3.04.2006 n. 152 Art. 94 comma 3](#). Le aree devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.
- b) Per quanto riguarda le zone di rispetto, delimitate sulle tavole del PdR ed aventi un raggio pari a mt. 200, 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 VI "Componete geologica del PGT".

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.

Fermo restando quanto sopra, i nuovi tracciati viari previsti dal PGT, siano essi realizzati direttamente dall'Ente pubblico o dal privato nell'ambito di piani attuativi o di permessi di costruire convenzionati, dovranno avere le caratteristiche indicate nell'allegato Abaco stradale (ALL. B), salvo diverse e maggiori dimensioni prescritte da norme di settore e/o da atti di pianificazione sovralocale.

Tali caratteristiche possono essere derogate in presenza di oggettive difficoltà realizzative (ambiti edificati, criticità territoriali ecc.) o di situazioni contingenti (allineamenti in atto, coerenza con sezioni stradali esistenti ecc.), purché sia garantita la corretta funzionalità e sicurezza del tracciato, e previa formale approvazione da parte dell'Ente che sarà titolato a prendere in carico la strada a lavori ultimati.

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 PGT, I piani attuativi relativi alle Aree di trasformazione 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.

Art. 60.2 Aree 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 (fascia 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) Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto alla data di adozione del P.R.G., 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;
 - Ampliamento, nei limiti consentiti per le relative zone urbanistiche, a condizione che lo stesso non risulti fronteggiante la strada.

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

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

Art. 61. Aree destinate alle infrastrutture ferroviarie

Riguardano le aree destinate alle infrastrutture e agli impianti ferroviari, e alla direzionalità connessa con il trasporto su ferro, con esclusione degli insediamenti residenziali.

In queste aree ogni intervento e' di esclusiva competenza della pubblica amministrazione e dell'Amministrazione ferroviaria. Le previsioni si attuano mediante intervento edilizio diretto.

Per le destinazioni ammesse/non ammesse si fa riferimento alla normativa relativa alle opere di competenza dello stato, eseguite direttamente o in concessione.

Art. 61.1 Aree di rispetto ferroviario

Il PdR invidua il limite delle aree di rispetto a salvaguardia delle infrastrutture ferroviarie. Le distanze sono definite con riferimento [all'art. 49 del DPR 11.07.1980, n. 753](#). All'interno di queste aree, salvo deroghe concesse dall'amm.ne competente, non sono ammessi interventi edilizi, ad esclusione di quelli manutentivi (MO, MS, RC) riguardanti edifici esistenti. E' comunque consentita la costruzione di edifici di servizio alle infrastrutture ferroviarie, di recinzioni, di giardini, parcheggi e opere viarie.

Qualora l'area di rispetto interessi un'area edificabile secondo le previsioni del PGT, e' consentito il calcolo della relativa potenzialità edificatoria e il suo utilizzo oltre la linea di arretramento.

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. 63.1 Sottostazione elettrica

Riguardano le aree già occupate dalla centrale elettrica e dagli impianti ad essa connessa, delimitate con apposita recinzione.

In queste aree ogni intervento e' di esclusiva competenza della pubblica amministrazione e/o degli Enti gestori/concessionari. Le previsioni si attuano mediante intervento edilizio diretto.

Per le destinazioni ammesse/non ammesse si fa riferimento alla normativa di settore.

CAPO III – II SISTEMA DEI SERVIZI

Art. 64. Servizi pubblici e privati di uso pubblico

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

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

CAPO IV – II TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. 65. Individuazione e articolazione del tessuto urbano consolidato

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

- a) nuclei di antica formazione
- b) tessuto urbano di recente formazione nelle sue differenti caratterizzazioni funzionali e morfologiche;
- c) aree destinate al verde privato;
- d) attività agricole in ambito urbano

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

CAPO V – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Art. 66. Norme generali

Art. 66.1 Perimetrazione

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

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

Art. 66.2 Destinazioni d'uso non ammissibili

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

- agricole - Ag
- artigianale/industriale – I
- Commercio all'ingrosso – T2
- Attrezzature e impianti tecnologici – AT
- Attrezzature cimiteriali – AC3

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

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

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

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

Per le attività agricole esistenti, valgono le disposizioni di cui al successivo Art. 77.

Art. 66.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

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

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

Gli ampliamenti conseguenti all'utilizzo di bonus volumetrici di incentivazione (Art. 26.3), potranno derogare alle limitazioni di cui al presente comma, purché vengano rispettate le norme specifiche di cui ai commi successivi (modalità d'intervento, norme estetiche generali e norme morfologiche).

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

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. 68) piccoli manufatti destinati a funzioni accessorie e/o pertinenziali di edifici esistenti, se dimostrata l'impossibilità di ricavare tali spazi all'interno del corpo edilizio principale. Tali manufatti dovranno in ogni caso integrarsi ed armonizzarsi con il tessuto storico di riferimento, e la loro superficie lorda non potrà essere superiore a mq. 15,00.

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

Art. 66.4 *Interventi ammessi e modalità attuative*

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

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

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

Art. 66.5 *Modalità di presentazione del progetto edilizio*

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

- a) rilievo delle aree pertinenziali in scala 1:200 con indicazione delle essenze, e di ogni elemento qualificante gli spazi esterni (muri di cinta, portoni, pavimentazioni, elementi decorativi etc.);
- b) documentazione fotografica atta a inserire il lotto in questione all'interno del contesto urbano e a descrivere la zona e gli edifici circostanti (stato di fatto dei fronti stradali);
- c) documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti gli spazi esterni, interni e dell'interno dell'edificio;
- d) documentazione storica (per gli interventi di restauro/risanamento), ove esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie, etc.

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

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

Art. 67. Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche

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

Art. 67.1 *Edifici soggetti ad interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo*

- a) Devono in genere essere conservate le strutture portanti sia verticali che orizzontali. Sono ammesse parziali demolizioni di murature portanti interne, per razionalizzare la funzionalità degli edifici. In caso di irrecuperabilità dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione, sono consentite parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali di pregio.
- b) Quando non 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 finestrate verticali di dimensioni limitate a soddisfare i rapporti illuminanti definiti dal Regolamento locale di Igiene.

Art. 67.2 Edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia con mantenimento della sagoma

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

In particolare:

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

Art. 67.3 Edifici soggetti ad interventi di: ristrutturazione edilizia con mutamento della sagoma; demolizione e ricostruzione; ampliamento

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

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

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

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

Art. 67.4 Disposizioni specifiche per le attività agricole interne ai nuclei di antica formazione (perimetrata nella TAV. 3.3)

- 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 e morfologiche degli edifici.
- per gli edifici privi di particolare valenza tipologica, alla RE può essere associato un ampliamento della SIp 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 SIp del 20%.

Per la verifica della valenza tipologica e/o architettonica si fa riferimento agli elaborati di analisi allegati al PGT (Elab. N. 1.14)

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

Gli interventi di ristrutturazione edilizia RE che prevedono ricollocazione di fabbricati di costruzione recente e incoerenti con il contesto ambientale interessato, con modifiche della sagoma e dei caratteri tipologici, nonché quelli di ampliamento e di ricostruzione, quando ammessi, sono attuati mediante intervento edilizio diretto, e devono essere accompagnati da uno studio planivolumetrico esteso all'intero comparto, che individui le tipologie, le caratteristiche architettoniche dei singoli edifici, le destinazioni d'uso, l'inserimento paesistico, documentando in modo approfondito le scelte progettuali.

Art. 68. Edifici soggetti a specifica tutela

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

CAPO VI – TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE

Art. 69. Articolazione funzionale e morfologica

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

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

Art. 70. Modalità attuative

Gli interventi ammessi dal PdR si attuano mediante:

- a) piani attuativi, laddove specificamente indicato negli elaborati grafici “Quadro di riferimento normativo” e, quand'anche non esplicitato nei suddetti elaborati, 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. 5.000 per gli ambiti residenziali, e > a mq. 6.500 per gli ambiti produttivi, terziari e commerciali, 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. 71. Ambiti prevalentemente residenziali - Norme generali

Art. 71.1 Destinazioni d'uso non ammesse

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

- agricole Ag
- artigianale/industriale – I
- Commercio all'ingrosso – T2
- Attrezzature cimiteriali – AC3
- Attrezzature e impianti tecnologici – AT2 e AT3

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

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

Art. 71.2 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, i lotti edificabili dovranno avere una superficie fondiaria non inferiore a mq. 600 per gli ambiti TR2 mq. 750 per gli ambiti TR3.

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

Art. 72. Ambito prevalentemente residenziale ad alta densità edilizia – TR1

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

Art. 72.1 Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

If	il valore maggiore tra il volume esistente e 1,5 mc/mq
H max	mt. 9,00, e comunque mai superiore a quella dell'edificio più alto fra quelli adiacenti o circostanti (nel caso di edifici isolati). Non si tiene conto in questo caso, di edifici accessori e/o precari (box, tettoie, depositi, fabbricati rurali ecc.). E' consentito superare l'altezza degli edifici adiacenti o circostanti per un max. di cm. 50, al fine di adeguare i locali ai requisiti igienico-sanitari prescritti dalla normativa vigente, e a condizione che non si aumenti il numero dei piani.
Ip	≥ 20% di Sf
Rc	≤ 40% di Sf
A	≥ 1 albero/200 mq Sf

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

Art. 72.2 Prescrizioni tipo-morfologiche e ambientali

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.

Art. 73. Ambito prevalentemente residenziale a media densità edilizia - TR2

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

Art. 73.1 Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

If	il valore maggiore tra il volume esistente e 1,20 mc/mq
H max	mt. 7,50 - nel caso di edifici che appartengono ad una cortina lungo la maglia viaria, l'altezza non potrà comunque superare quella degli edifici adiacenti (edificio più alto). Non si tiene conto in

questo caso, di edifici accessori e/o precari (box, tettoie, depositi, fabbricati rurali ecc.). E' consentito superare l'altezza degli edifici adiacenti, per un max. di cm. 50, al fine di adeguare i locali ai requisiti igienico-sanitari prescritti dalla normativa vigente, e a condizione che non si aumenti il numero dei piani.

Ip $\geq 30\%$ di Sf
Rc $\leq 1/3$ di Sf
A ≥ 1 albero/150 mq Sf

Art. 74. Ambito prevalentemente residenziale aperto, a bassa densità edilizia - TR3

E' 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 immediatamente adiacenti anche privi di edificazione.

Art. 74.1 Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

If il valore maggiore tra il volume esistente e 1,00 mc/mq
H max 6,50 m,
Ip $\geq 35\%$ di Sf
Rc $\leq 30\%$ di Sf
A ≥ 1 albero/100 mq

Art. 75. Ambito prevalentemente produttivo – TP

E' caratterizzato dalla presenza di attività prevalentemente artigianali e industriali, con tipologie edilizie a ciò funzionali, per lo più di recente realizzazione.

Art. 75.1 Destinazioni d'uso non ammesse

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

- Residenziale – R
- Agricola - Ag
- Terziaria/direzionale – T1 – T3 – T4
- Attrezzature per l'istruzione – AI
- Attrezzature di interesse comune – AC
- Attrezzature private di interesse pubblico – AP1 -

Art. 75.2 Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

Uf $\leq 0,70$ mq/mq
H max mt. 8,00 ad esclusione dei volumi tecnici
Ip $\geq 20\%$ di Sf
Rc $\leq 60\%$ di Sf
A ≥ 1 albero/200 mq Sf

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

Art. 75.3 Prescrizioni particolari

- Sono vietate, per una fascia profonda almeno 20 metri dal confine con le zone residenziali e/o commerciali - terziarie, 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

Art. 76. Aree a verde privato - VP

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

Per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

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

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

Art. 77. Attività agricole in ambito urbano

Si tratta di ambiti presenti all'interno del tessuto urbano consolidato, 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.

Art. 77.1 Interventi ammessi, presupposti soggettivi, modalità attuative

Per gli interventi ammessi, i presupposti soggettivi ed oggettivi, le modalità attuative, sono richiamate le disposizioni di cui al successivo CAPO VIII – 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.

Art. 77.2 Indici e parametri

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

Art. 77.3 Disposizioni particolari per le attività agricole presenti nei nuclei di antica formazione

Sono richiamate le disposizioni di cui al precedente Art. 67.4

CAPO VII – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 78. Ambiti di trasformazione

Gli Ambiti di Trasformazione sono riportati negli elaborati del PdR al fine di rendere leggibile il quadro complessivo dell'assetto territoriale previsto dal PGT. La relativa regolamentazione, modalità d'intervento, destinazioni funzionali, indici e parametri, criteri progettuali, è demandata alla PARTE II delle presenti norme e agli elaborati del DdP - così come previsto dalla [LR 12/2005](#). In caso di discordanza fra elaborati, prevalgono le schede descrittive allegate alle presenti Norme Tecniche.

CAPO VIII – AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

Art. 79. Aree destinate all'attività agricola - Norme generali

Art. 79.1 *Interventi ammissibili e presupposti*

Le aree destinate all'attività agricola dal PdR comprendono sia quelle a carattere prettamente produttivo che quelle di interesse 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](#), e' altresì ammessa la riconversione degli edifici esistenti (compresi rustici ed accessori) da adibire alla lavorazione e vendita dei prodotti tipici, oltreché al ristoro ed alla 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 evidenzi la compatibilità della nuova attività con il contesto territoriale ed insediativo di riferimento (caratteristiche dei suoli, possibili interferenze ed effetti sugli insediamenti abitativi circostanti, recapito degli scarichi ecc.). Non sono comunque ammessi nuovi insediamenti di imprese agricole dedite all'allevamento zootecnico, 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 dedite ad allevamento zootecnico, vengono raddoppiate nel caso di allevamenti suinicoli e avicoli.

Art. 79.2 *Indici e parametri*

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

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

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

Art. 79.3 *Modalità attuative*

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

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

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

Art. 79.4 *Interventi sugli edifici esistenti e funzionali all'attività agricola*

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

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

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

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

Per le aree così individuate negli elaborati grafici del PdR, sono previste specifiche disposizioni al fine di salvaguardarne l'assetto paesistico-ambientale. Obiettivi da perseguire in queste aree sono:

- Il consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici presenti;
- Il controllo delle attività e delle trasformazioni secondo criteri di compatibilità.

Qualsiasi intervento, anche di bonifica agraria, 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.

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

Art. 80bis. Aree agricole a destinazione specifica

Per le aree così individuate negli elaborati grafici del PdR, valgono le disposizioni di cui agli Articoli 79 e 80 delle presenti norme.

In aggiunta agli interventi ammissibili di cui al precedente Art. 79, si ritengono compatibili interventi per l'orticoltura e/o per la pesca sportiva a condizione che le opere per attuare gli interventi medesimi non si configurino come attività di esvacazione, la cui competenza è esclusivamente del piano cave provinciale, e a condizione che non si alteri, anzi si migliori, l'assetto complessivo dell'area sotto il profilo agricolo/ambientale e paesistico, coerentemente con gli obiettivi di tutela sottesi alle previsioni ed alle relative normative di carattere sia comunale che provinciale.

Per l'edificazione valgono i criteri di cui all'articolo 79 nonché le norme paesistiche e le disposizioni paesistiche di cui alla PARTE VI delle presenti norme, oltre ai fabbricati pertinenti all'attività agricola,

Art. 81. Edifici e nuclei non più funzionali all'attività agricola

Per gli edifici e per i nuclei presenti all'interno del territorio agricolo, 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.

H max = 6.50 m, con possibilità di mantenere l'altezza esistente qualora superiore a quella massima consentita

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](#).

I nuclei edificati in territorio rurale ma non destinati all'attività agricola, sono perimetrali con apposito segno grafico nelle tavole del PdR.

Art. 81.1 Destinazioni non ammissibili

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

- agricole – Ag2
- artigianale/industriale – I
- Commercio all'ingrosso – T2
- Attrezzature e impianti tecnologici – AT2-AT3
- Attrezzature cimiteriali – AC3

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

CAPO IX – AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'Art. 10 comma 1 della [LR. 12/2005](#), il PdR individua le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Dette aree sono inedificabili, ma la loro superficie può contribuire a determinare l'edificabilità su altre aree della stessa proprietà, secondo modalità, indici e parametri della zona agricola di cui al precedente Art. 79.

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

Art. 82. Aree di salvaguardia dell'abitato

Si tratta di aree poste nelle immediate vicinanze dell'abitato consolidato e/o degli ambiti di trasformazione previsti, 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.

Art. 83. Aree ad elevato contenuto naturalistico

Sono aree caratterizzate dalla permanenza di un elevato grado di naturalità, per le quali il PGT persegue obiettivi di tutela e di valorizzazione coerentemente con le indicazioni di cui all'[Art. 34 del vigente PTCP](#). Su queste aree valgono le disposizioni di cui all'[Art. 34 comma 13, 14, 17, 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.

Art. 84. Aree di salvaguardia geologica e/o idrogeologica

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

CAPO X 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 30.3.1982, n. 18 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. 85. Ambito territoriale estrattivo - ATE

Sono così classificate le aree destinate all'attività estrattiva sulla base della pianificazione provinciale di settore (ATE). La destinazione d'uso delle aree è pertanto vincolata alle previsioni del Piano delle Cave Provinciale, regolamentate dalle normative di settore.

In queste aree sono esclusivamente consentiti gli interventi funzionali all'attività estrattiva e al recupero ambientale finale delle aree, così come definiti dagli specifici progetti d'ambito, sempre nel rispetto degli indirizzi di pianificazione provinciale e delle normative vigenti in materia.

Le ulteriori previsioni di PGT, in particolare gli interventi infrastrutturali (viabilità di progetto) che interessano queste aree, potranno essere attuati (anche nell'arco di validità dell'attuale piano estrattivo) solo se compatibili con le specifiche norme di settore, e con i programmi operativi (escavazione e conseguenti attività di ripristino ambientale), e dovranno essere oggetto di specifici protocolli con i soggetti pubblici e privati competenti.

TITOLO III DISPOSIZIONI SPECIFICHE E DI SETTORE

Art. 86. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti (ambiti ammessi ed esclusioni)

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

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

- a) Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali - ATR
- b) Nuclei di antica formazione, limitatamente agli edifici soggetti a "Restauro e Risanamento conservativo" individuati nella tavola delle modalità d'intervento (TAV. 3.5). Per i restanti edifici è ammesso il recupero abitativo dei sottotetti solo se compatibile con il rispetto delle prescrizioni morfologiche di cui all'Art. 697 e con le disposizioni paesistiche alla PARTE VI delle presenti norme.
- c) Edifici di interesse storico e/o tipologico esterni ai nuclei di antica formazione, individuati nella TAV. 3.5° - 3.5b "Quadro di riferimento normativo - Aspetti paesistico ambientali".

Art. 87. Distributori di carburante

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

Art. 87.1 Zone in cui è consentita l'installazione di nuovi impianti e l'ammodernamento di impianti esistenti

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

- Aree di Trasformazione produttive – ATP

- Altre aree, ricadenti entro le aree 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".

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

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

Art. 87.2 Requisiti e distanze minime da rispettare nella costruzione di nuovi impianti e nell'ammodernamento degli impianti esistenti

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

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

Art. 87.3 Indici e Parametri urbanistici ed edilizi:

$U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$

$H = \text{max } 6,00 \text{ ml}$

$R_c = \text{max } 20\%$

$D_c = 5,00 \text{ ml}$

$D_s = 5 \text{ ml}$ 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 U_f e R_c vengono escluse le pensiline a protezione delle colonne di distribuzione sostenute da uno o più pilastri e le apparecchiature tecnologiche (depuratori, compressori, tunnel di lavaggio, cabine elettriche, centrali termiche e simili).

Art. 87.4 Impianti ad uso privato

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

- Tessuto urbano prevalentemente artigianale industriale
- Tessuto urbano prevalentemente commerciale terziario
- Aree di Trasformazione produttive
- Aree di Trasformazione commerciali
- Zone agricole produttive

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

Art. 87.5 Disposizioni particolari per gli impianti ricadenti in zona di interesse storico e paesistico – ambientale

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

- utilizzo di materiali e colori, nelle finiture, adeguate all'inserimento nell'ambiente circostante, sia costruito che naturale;
- contenimento, nel numero e nelle dimensioni, di pali, cartelli, insegne luminose e non, ed altra segnaletica;

- dotazione di aiuole e spartitraffico coltivati a verde, nonché di alberature adeguate ad ombreggiare le zone di parcheggio ed a mascherare l'impianto verso le aree contermini;

Art. 88. Centri di telefonia in sede fissa (Art. 98bis L.12)

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

- nuclei di antica formazione
- ambiti del tessuto urbano di recente formazione TR1;TR2;TR3;

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 autorizzativi (o la DIA) e' subordinato alla dimostrazione di un'adeguata accessibilità dei siti interessati e di una idonea disponibilità di spazi per parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.

Quando e' previsto l'utilizzo di spazi facenti parte di complessi commerciali o paracommerciali o misti, la dotazione di parcheggi e' da intendersi soddisfatta nell'ambito della dotazione globale prevista per detti complessi (Piani attuativi o interventi singoli). Quando si tratta invece 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. 89. Norme generali

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

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

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

Art. 90. Destinazioni d'uso commerciali

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 90.1 *Attività di commercializzazione diretta dei propri prodotti, negli stessi locali o in altri adiacenti*

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

Art. 91. 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. 92. Definizione della superficie di vendita

Art. 92.1 Superficie di vendita commerciale e paracommerciale

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

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

Ai fini autorizzativi, la superficie di vendita delle medie e grandi strutture che presentano una SLP superiore al doppio della superficie di vendita oggetto di richiesta, viene incrementata di una quantità pari al 50% della SLP eccedente il predetto rapporto.

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. 93. Definizione e classificazione degli esercizi commerciali

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

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

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

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

L'articolazione delle diverse categorie e dei relativi settori merceologici ammesse nei diversi ambiti territoriali, è riportata al successivo art. 65 nella tabella relativa.

Art. 93.1 Strutture di vendita organizzate in forma unitaria

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

- I Centri commerciali;
- I parchi commerciali

Rientrano nella definizione di "centro commerciale":

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

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

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

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

Le tipologie di Centro Commerciale o Parco Commerciale, si ritengono generalmente ammissibili in tutti i casi in cui siano ammesse medie o grandi strutture della corrispondente fascia dimensionale e merceologica, salvo esclusioni espressamente indicate nelle norme di zona o di ambito, nei Piani attuativi o nei criteri localizzativi delle medie strutture.

Art. 94. Tipi di attività commerciale ammissibili nelle singole zone o ambiti urbanistici

Negli ambiti territoriali individuati dal PdR, è ammessa la formazione di spazi a destinazione commerciale o equiparata, sia per nuova costruzione sia per cambio di destinazione d'uso, secondo le tipologie di cui all'Art. 93, espressamente indicate come ammissibili nella seguente Tabella:

AMBITI TERRITORIALI	VICINATO			MEDIE STRUTTURE							
	VA	VN	VP	M1A	M1N	M1P	MCC1	M2A	M2N	M2P	MCC2
NUCLEI DI ANTIVA FORMAZIONE	A	A	A	N	N	N	N	N	N	N	N
TR1 - PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA'	A	A	A	A	A	A	N	N	N	N	N
TR2 - PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD MEDIA DENSITA'	A	A	A	A	A	A	N	N	N	N	N
TR3 - PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD BASSA DENSITA'	A	A	A	A	A	A	N	N	N	N	N
TP - PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO	N	A	A	N	A	A	N	N	N	N	N
VP - A VERDE PRIVATO	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
PUAV - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI	A	A	A	A	A	A	N	N	N	N	N
AREE AGRICOLE IN AMBITO URBANO	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
AREE AGRICOLE PRODUTTIVE	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
AREE AGRICOLE DI INTERESSE AMBIENTALE	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
NUCLEI ESISTENTI NON PIU' ADIBITI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA	A	A	A	N	N	N	N	N	N	N	N
AREE DI MITIGAZIONE	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N

A Tipologia ammessa
N Tipologia non ammessa

La generica indicazione di ammissibilità della destinazione commerciale implica l'ammissibilità delle sole categorie di vicinato al dettaglio.

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. 95. Disposizioni particolari per il commercio all'ingrosso

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

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

Qualora la strutturazione sia tale da ricadere nelle destinazioni commerciali come definite dall'art. 63, si applicano le relative disposizioni, con le precisazioni e limitazioni di cui ai seguenti commi.

Art. 96. Attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali

Le nuove strutture edilizie destinate ad insediamenti ad uso commerciale o paracommerciale dovranno essere dotate di spazi ad uso pubblico, compresi i parcheggi, secondo quanto previsto alla PARTE III delle presenti NTA – Art. 42.3.

Art. 96.1 Parcheggi

Per i nuclei di negozi di nuova realizzazione, sarà preferibile concentrare i parcheggi in un unico spazio razionale, anziché realizzare separatamente i singoli posti auto, in modo da minimizzare i punti di raccordo tra la viabilità urbana e quella di circolazione interna ai parcheggi..

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

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

Requisiti organizzativi degli spazi commerciali

Art. 96.2 Aree di carico e scarico e servizi

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

Per gli spazi commerciali delle medie strutture di vendita dovrà essere realizzata anche un'area utilizzata esclusivamente per la sosta dei veicoli durante le operazioni di carico e scarico delle merci, aggiuntiva rispetto alle aree di parcheggio pubblico.

Art. 96.3 Spazi pedonali

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

Art. 96.4 Collocazione

Allo scopo di non creare discontinuità negativa sull'attrattiva esercitata dai fronti stradali caratterizzati dalla presenza di attività commerciali, si prescrive:

- che le vetrine di banche, agenzie immobiliari, agenzie di scommesse (ippiche, ecc.), sale bingo e locali spettacolo non possano avere sviluppo sul fronte strada a piano terra superiore a m 10,00
- che le attività di vendita al dettaglio e gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande possono essere collocati anche ai piani superiori o seminterrati solo se dotati di collegamento interno o accesso diretto dal piano strada.

Art. 97. 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. 93.

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. 98. 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 autorizzatori di natura diversa che fossero richiesti da altre norme legislative e/o regolamentari.

I mutamenti di destinazione d'uso per unità immobiliari superiori a 150 mq di Slp, ancorché senza opere edilizie, con previsione di destinazione commerciale comportano un incremento del fabbisogno di aree per servizi pubblici pari al 100% delle Slp oggetto del mutamento.

Art. 99. Situazioni esistenti in difformità dalle norme vigenti

La presenza di attività esistenti alla data di adozione del PGT, non rispondenti alle sue 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. 93.

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. 100. Valenza paesistica del PGT

Secondo il "principio di maggior definizione", di cui all'art. 6 della normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con [DCR n. VII/197 del 6.03.01](#), al PGT di Pieve Albignola 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. 101. Efficacia delle norme e campo di applicazione

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

Nelle aree sottoposte a vincolo paesistico ai sensi degli [artt. 136 e 142 del D.LGS. n. 42/2004](#), fino all'adozione di eventuali atti di modifica del vincolo stesso secondo quanto previsto all'art. 39 del vigente PTCP, valgono le procedure previste dal citato [D.Lgs. n. 42/04 CAPO IV](#) nonche' i criteri di cui alla [L.R. 18/97](#), con le precisazioni ed integrazioni di cui al presente TITOLO.

Art. 102. Immobili soggetti a specifica tutela

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

Beni culturali – D.Lgs. 42/04 Art. 12 comma 1:

Sono 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 proprieta' pubblica e/o di Enti/Personne giuridiche anche private senza fini di lucro, che siano opera di autore non piu' vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre 50 anni. In particolare si evidenziano:

- M – Vecchio Municipio
- SE – Scuola primaria – via della Stazione
- C1 – Chiesa di S. Pietro apostolo e oratorio
- C2 - Chiesa della visitazione di S. Maria Vergine
- C3 – Cimitero capoluogo
- C4 – Cimitero – fraz. Cascinotto

c) Aree Tutelate per legge - Art. 142 del D.Lgs. n. 42/04, ex. Art. 1 L. 431/85:

c1 - corsi d'acqua pubblici (e relative sponde per una profondita' di 150 mt.) nei tratti non derubricati ai sensi dello stesso provvedimento – [Art. 142 - 3° comma e successiva D.G.R. n. 12028/86](#).

In particolare risultano soggetti a vincolo: il fiume Po e il torrente Terdoppio per una profondita' di 150 ml. dal piede dell'argine e/o dalla sommita' delle sponde

c2 - i boschi

c3 - le aree di interesse archeologico individuate alla data del 22.01.2004

Sono stralciate dalle aree di 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.

Per gli immobili di cui al presente articolo, valgono le competenze e le procedure di cui al [D.Lgs. 42/2001](#)

TITOLO II ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA PAESISTICA

La disciplina paesistica di cui al presente Titolo, e' articolata come segue:

- criteri d'intervento per le aree agricole generiche
- criteri d'intervento per le aree agricole di interesse ambientale

- elementi e/o sistemi di particolare rilevanza paesistica
- altri elementi costitutivi del paesaggio

Art. 103. Criteri d'intervento per le aree agricole generiche

Gli interventi nelle zone agricole 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.

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 è 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.

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

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

Eventuali riassetto aziendali o sostituzioni colturali che comportino modifiche morfologiche e del reticolo, devono prevedere adeguati ripristini degli equipaggiamenti vegetazionali che dovranno essere attuati mediante l'uso di specie autoctone.

Art. 104. Criteri d'intervento per le aree agricole di interesse ambientale

Le aree agricole di interesse ambientale, con riferimento alla individuazione riportata negli elaborati del PdR (Tav. 3.2a – 3.2b) riguardano rispettivamente le vecchie golene bonificate (aree ribassate rispetto al piano fondamentale della pianura), e l'ambito più prossimo alla valle del Terdoppio (fino alla linea marcata dal terrazzo orografico e dalla S.P. n. 16 per Dorno).

Trattasi di aree con caratteri eterogenei, interessate dalla presenza combinata di aspetti fisici, naturalistici ed agrari, di valore congiunto. Pur nella loro connotazione a tratti fortemente antropizzata, questi ambiti conservano un ruolo significativo nella struttura ambientale della Provincia.

In questi ambiti, anche in coerenza con le previsioni di livello sovraordinato, sono previste politiche di incentivo per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a) consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici presenti;
- b) controllo e orientamento delle attività e delle trasformazioni secondo criteri di compatibilità.

Qualsiasi intervento, anche di bonifica agraria, dovrà essere coerente con gli obiettivi di cui sopra, tenendo presente le caratteristiche dei luoghi e le disposizioni specifiche relative alle diverse componenti paesistiche di cui ai paragrafi successivi.

Va' conservata, eventualmente ripristinata e mantenuta efficiente la rete di scolo principale e secondaria. Eventuali riassetto aziendali o sostituzioni colturali che comportino modifiche morfologiche e del reticolo, devono essere autorizzate dal Comune, previa documentazione del nuovo assetto previsto e dei ripristini paesistico-ambientali, ivi compresi quelli relativi agli equipaggiamenti vegetazionali che dovranno essere attuati mediante l'uso di specie autoctone.

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

Nella edificazione, oltre alle disposizioni di cui all'Art.80, si dovranno adottare i seguenti accorgimenti:

- tipologie e materiali coerenti con quelli tradizionalmente adottate nel contesto agricolo di riferimento;
- Tetti a una o due falde (pendenza media 30%), con manto di copertura in tegole laterizie di recupero o con effetto cromatico analogo;
- colorazioni esterne scelte nella gamma cromatica delle terre;
- portoni: in legno o ferro/vetro;
- recinzione dei fondi eseguite con sistemi tradizionali quali siepi, steccati in legno, ad eccezione di quelle eventualmente usate per la stabulazione estiva.

E' fatto divieto di:

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

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

Art. 105. Elementi e/o sistemi di rilevanza paesistica

Il PdR, In relazione a quanto previsto dal PTCP, recepisce, integra e precisa, gli ambiti e/o i sistemi paesistici di rilevanza sovracomunale, sottoponendoli a specifica salvaguardia coerentemente con gli indirizzi di cui all'Art. 33 delle NTA del PTCP stesso.

Art. 105.1 Golea del Po e Valle del Terdoppio

Questi sistemi comprendono, oltre all'alveo attivo, le aree di esondazione, i sistemi vegetazionali connessi, le aree agricole contermini fino alla delimitazione costituita dal sistema arginale (nel caso del fiume Po), e/o da scarpate morfologiche definite.

In questi ambiti vanno salvaguardati i principali caratteri naturali e storico insediativi, con particolare riferimento agli elementi della morfologia, alle emergenze idriche (zone umide, risorgive), ai boschi ed alla vegetazione diffusa, alle vocazioni faunistiche, agli elementi del reticolo idrografico principale.

Gli interventi eventualmente ammessi in questi ambiti, dovranno essere coerenti con i principi di cui sopra.

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

- a) migliorare qualitativamente e quantitativamente i boschi esistenti (rimboschimenti, metodi di governo ecc.) , privilegiando la messa a dimora e lo sviluppo delle specie autoctone;
- b) incentivare la naturalizzazione delle aree agricole dismesse, o il loro riuso secondo criteri di compatibilità ambientale;
- c) 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).

Fatte salve le disposizioni di cui al Piano Stralcio redatto dall'Autorità di Bacino ex. L 183/89 e dalla Regione Lombardia ex L 267/98, fino alla predisposizione di specifici piani o progetti di tutela e di valorizzazione, valgono in ogni caso le seguenti disposizioni:

- a) non potranno essere previste discariche o luoghi di deposito per materiali dismessi.
- b) l'escavazione di materiali di cava dovrà essere limitata alle esigenze di regimazione idraulica del corso d'acqua;
- c) modeste escavazioni e/o modifiche alla morfologia dei luoghi, potranno essere autorizzate in relazione a specifiche esigenze di bonifica agraria, (con esclusione quindi delle aree già adibite a colture specializzate), nel rispetto degli elementi di particolare interesse ambientale quali orli, scarpate morfologiche ecc..
- d) Dovranno essere salvaguardati e recuperati (compatibilmente con lo stato di conservazione) tutti gli elementi di interesse storico-testimoniale quali: presidi agricoli, canali di derivazione, muri di difesa ed altri manufatti legati allo sfruttamento e governo del corpo idrico.

Per l'intero ambito golenale del fiume Po, così come individuato nelle tavole del PGT, e' prevista l'istituzione di un Parco Locale di interesse sovracomunale (PLIS) ai sensi della [L.R. n. 86/83](#) e della [D.G.R. 12/12/2007 n. 8/6148](#).

La pianificazione del Parco e la successiva gestione, dovrà essere effettuata secondo i criteri di cui alla citata DGR n. 8/6148 – punto 8.1, coerentemente con gli obiettivi generali del PGT.

Art. 105.2 Il 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:

- edificare e 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.

Art. 105.3 Aree di elevato contenuto naturalistico

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

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

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

[LR 31.03.2008 N. 10](#)

[LR 28.10.2004 N. 27](#)

Sono richiamate le limitazioni d'uso e le prescrizioni di cui all'Art. 83.

Art. 105.4 Corsi d'acqua minori con funzione di connessione ecologica

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

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

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

Art. 105.5 Scarpata morfologica definita

Questi elementi morfologici sono segni tangibili dell'evoluzione fisica del territorio, e caratterizzano in modo a tratti significativo il paesaggio circostante. Il principio generale da adottare rispetto a questi elementi, e' quello della conservazione e della valorizzazione.

Per le attività estrattive eventualmente ammesse dal Piano Provinciale, dovranno essere previsti interventi di recupero atti a garantire la continuità morfologica e paesistica della scarpata, e adeguati ripristini/risarcimenti sulla vegetazione, utilizzando specie arboree tipiche del contesto.

Art. 105.6 Nuclei di antica formazione

Per la delimitazione dei centri e 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 successivo 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. 67 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 centro storico, 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; ghiaio 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 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 è 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 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 (è 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. Le gamme previste sono quelle dei gialli, dei rossi, dei bruni e dei verdi. 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 nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori rappresentanti l'ambiente. Esso dovrà essere comunque concordato con gli Uffici competenti anche sulla base di campioni di tinta in loco.
- e) I davanzali e le opere in pietra naturale in genere saranno in beola, pietra serena o altro materiale analogo (evitare parti lucidate), negli spessori e nelle sagome tradizionali.
- f) Le aperture esterne dovranno avere forma e misure tradizionali. È vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato. L'oscuramento esterno dovrà essere del tipo a persiane all'italiana verso strada e del tipo a persiane all'italiana o antoni verso il cortile. Non è ammesso l'uso di avvolgibili, a meno che non fossero già previsti nel progetto originario.

- g) Per la realizzazione di negozi (vetrine ed ingressi in particolare) dovrà essere data la preferenza ai seguenti materiali: ferro, leghe pesanti, ferro - legno, legno. Le chiusure esterne dovranno essere in legno; è ammesso l'uso di serrande e cancelletti a maglie aperte.
Le insegne a pannello devono essere di norma collocate all'interno dell'apertura di vetrina. La superficie dell'insegna a pannello non deve superare 1/5 di quelle del foro - vetrina e comunque l'altezza massima del pannello non deve superare i 50 cm. Sui pannelli non devono essere applicati elementi scatolari, al neon, o comunque generanti luce diretta.
Soluzioni alternative, conseguenti a ragioni progettuali dimostrabili, e tali da non pregiudicare l'omogeneità della facciata e della cortina edilizie, possono essere autorizzate su conforme parere della Commissione per il paesaggio.
Sono ammesse insegne a bandiera purché di forma e materiale tradizionale, escludendo comunque elementi al neon o generanti luce diretta.
- h) Le parti in ferro dovranno essere improntate alla massima semplicità e realizzate con ferri pieni (tondi, quadri o piatti). Le parti in ferro recuperate dovranno garantire una soluzione omogenea per l'intero fronte, ed essere dimensionate compatibilmente con le aperture.
- i) Eventuali contatori gas o acqua non dovranno, nel limite del possibile essere collocati sulle murature prospicienti la pubblica via, e comunque essere inseriti in apposita nicchia con antina di chiusura a raso muro, eseguite in ferro e verniciati nei colori tradizionali.
- l) Nei collegamenti fra corpo principale e secondario da ripristinare e quando è necessario sostituire parti di recente costruzione, è ammesso l'uso di tecnologie moderne, con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno). L'inserimento di ascensori è condizionato al rispetto dell'impianto tipologico dell'edificio, e non deve comunque interessare ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico ed architettonico.

Il Comune predisporrà entro un anno dall'entrata in vigore delle presenti norme, un apposito piano del colore, oltre ad un repertorio delle componenti accessorie quali insegne, tende solari, altri elementi di arredo urbano.

Art. 105.7 Viabilità storica principale

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

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

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

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

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

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

Pertanto:

- le soluzioni progettuali dovranno garantire un'elevata qualità sia compositiva che architettonica. Nel caso di interventi soggetti a pianificazione attuativa si dovrà inoltre prevedere un ordinato assetto planivolumetrico con l'allineamento dei corpi di fabbrica rispetto all'asse stradale;
- Le strade di arroccamento e/o di lottizzazione, così come i parcheggi, dovranno essere arretrati rispetto alla viabilità oggetto di salvaguardia, garantendo un adeguato spazio (almeno mt. 10) sistemato a verde e piantumato con essenze autoctone aventi funzione di filtro e di mitigazione.

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. 105.8 Viabilità d'interesse paesistico

Nell'ambito del territorio Comunale sono individuati i seguenti tracciati di interesse sovracomunale:

a) Tracciati base paesistici: "Sentiero del PO"

Tracciati base paesistici

Il "sentiero del PO" è individuato fra i tracciati base paesistici a livello Regionale nell'ambito del PTPR. Per la relativa regolamentazione ai fini paesistici si rimanda alle indicazioni relative al "sistema arginale".

In relazione all'importanza del tracciato, ed al fine di garantire la conservazione della qualità paesistica delle aree attraversate, le stesse sono considerate ad elevata sensibilità paesistica ai fini della valutazione paesistica dei progetti di trasformazione.

Art. 106. Altri elementi costitutivi del paesaggio

Art. 106.1 Boschi

A prescindere da quelle già individuate sulle tavole del PGT, sono comunque da considerare boschi le superfici interessate da formazioni vegetali aventi le caratteristiche qualitative e quantitative di cui alla [L.R. n. 27 del 28.10.2004 art. 3](#).

Ferme restando le disposizioni Regionali in materia (in particolare la citata L.R. n. 27/2004) e le norme relative ai vincoli Paesistici, i boschi sono da assoggettare a conservazione, e gli indirizzi di governo sono da definire attraverso piani di assestamento o di gestione che dovranno tenere conto delle caratteristiche fitosanitarie delle diverse biocenosi presenti e dei fattori geopedologici e climatici della stazione.

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

Art. 106.2 Rete irrigua primaria

Il PGT individua la rete irrigua di origine storica, per la quale è prevista la salvaguardia quale segno e memoria dell'antica organizzazione agraria. Eventuali modifiche all'attuale assetto, sono subordinate a specifici studi e/o progetti di miglioramento fondiario, ed alla relativa approvazione da parte del Comune.

Art. 106.3 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 i canali, la vegetazione interpodereale, i filari e gli esemplari isolati quando presentano elevato interesse tipologico e botanico.

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

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

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

Art. 106.4 Viabilità storica secondaria

Sono compresi all'interno di tale categoria i tracciati stradali storici di interesse locale (urbani ed extraurbani) e quelli che interessano il territorio agricolo inclusi quelli interpoderali, costituenti storicamente elementi di organizzazione del paesaggio rurale.

La base di riferimento per l'individuazione di detti tracciati e' costituita dalla cartografia I.G.M. di 1° impianto.

Tratti in ambito urbano

Gli interventi in ambito urbano dovranno prevedere il mantenimento e/o il ripristino di eventuali pavimentazioni storiche esistenti, e delle alberature che sottolineano i tracciati. Eventuali sostituzioni e/o integrazioni dovranno essere effettuate con specie analoghe.

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.

Tratti extraurbani

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.

Art. 106.5 Percorsi di fruizione paesistica

Sono compresi all'interno di tale categoria alcuni tracciati di interesse locale e/o in ambito agricolo, inclusi quelli interpoderali, costituenti storicamente elementi di organizzazione del paesaggio rurale. Questi percorsi sono 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.

E' prevista la tutela e la conservazione dei tracciati attraverso interventi di manutenzione e recupero dei percorsi e delle alberature, con la possibilità di valorizzare i tracciati stessi attraverso l'impianto di alberature di specie autoctoa, e la formazione di segnaletica o di spazi attrezzati per la sosta.

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.

Art. 106.6 Siti di interesse archeologico

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

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

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

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

TITOLO III

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

Art. 107. Norme generali

Ai sensi dell'Art. 25 NTA del PTPR e dell'Art. 37 delle NTA del vigente PTC, in tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, Ivi compresi i piani attuativi di cui

all'Art. 22 e 23 delle presenti norme, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico al fine di valutarne il corretto inserimento nel contesto di riferimento.

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

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

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

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

Art. 108. Classificazione del territorio in relazione alla sensibilità paesistica

Ai fini di agevolare l'applicazione metodologica prevista dai Criteri Regionali di cui al precedente Art. 1038, Il PGT, sulla base delle analisi territoriali e paesistiche effettuate, articola il territorio comunale in "ambiti di sensibilità paesistica" quale sintesi di differenti modi di valutazione in chiave sistemica, vedutistica e simbolica sia a livello locale che sovralocale.

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

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

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

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

Art. 109. Disposizioni specifiche relative alle aree di trasformazione

Nelle aree di trasformazione urbanistica che si interfacciano direttamente con i sistemi di particolare rilevanza paesistica o con aree agricole ad elevata sensibilità ai sensi del precedente Art. 1068, i piani attuativi dovranno dare precise indicazioni sulle tipologie e sui cromatismi da adottare nell'edificazione.

Anche quando non esplicitamente prevista negli elaborati del PGT, dovrà essere prevista una cortina di verde, di adeguata profondità, in modo da costituire un'area di mitigazione verso questi ambiti. Tale area dovrà essere piantumata con specie autoctone, di sviluppo non inferiore a mt. 5 in altezza, a carico dei soggetti operatori.

Per interventi di riconversione e di ristrutturazione che prevedano modifiche agli assetti planivolumetrici esistenti e/o l'inserimento di nuovi impianti, sempre nel caso di aree adiacenti ai sistemi di particolare rilevanza paesistica o ad aree agricole di elevata sensibilità, le norme paesistiche di cui al presente articolo trovano applicazione anche nell'ambito del tessuto urbano consolidato.

PARTE VII COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

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

Art. 110. Fattibilità geologica per le azioni di Piano

Art. 110.1 Considerazioni e prescrizioni di carattere generale

Le indicazioni in merito alla fattibilità geologica, in quanto espresse a scala territoriale, sono da ritenersi indicative e non costituiscono in ogni caso deroga alle disposizioni di cui Norme Tecniche per le Costruzioni, di cui alla normativa nazionale.

A tal proposito si ricorda come il nuovo [D.M. 14 gennaio 2008](#) "Approvazione delle nuove norme tecniche", pubblicato nel Supplemento Ordinario della Gazzetta Ufficiale n. 29 del 4 febbraio 2008 è l'atto definitivo dell'elaborazione di una serie di bozze che si sono succedute a partire dal testo del primo decreto del 14 settembre 2005. Fino al 30 giugno 2009, sarà possibile scegliere se applicare le nuove N.T.C. approvate con il [D.M. 14 gennaio 2008](#), le N.T.C. approvate con il [D.M. 14 settembre 2005](#), oppure i [D.M. 20 novembre 1987](#), [3 dicembre 1987](#), [11 marzo 1988](#), [4 maggio 1990](#), [9 gennaio 1996](#) e [16 gennaio 1996](#).

In ogni caso, lo studio di progetto da produrre ai sensi delle normative citate dovrà presentare analisi originali e critiche degli elaborati geologici allegati al PGT ed idonea documentazione relativa all'adempimento delle prescrizioni ivi contenute, che dovranno essere valutati a livello comunale nella fase istruttoria della pratica (in sede di presentazione dei Piani Attuativi ex [L.R. 12/2005](#), [art. 14](#) e s.m.i. o di richiesta del permesso di costruire ex [L.R. 12/2005](#), [art. 38](#) e s.m.i.). I risultati delle eventuali prove geognostiche e geotecniche eseguite, localizzate su adeguata cartografia, dovranno essere allegati in un apposito elaborato al fine della predisposizione della Banca Dati Geologica Comunale, di cui gli ALL. 1 e 2 dello studio geologico allegato al PGT. Tutti gli elaborati dovranno essere firmati da tecnico abilitato. Nella documentazione di progetto dovrà essere verificata la compatibilità dell'intervento in relazione sia alla sicurezza dell'intervento stesso, sia considerando le situazioni presenti o prevedibili al contorno. Le indagini sito-specifiche devono comunque essere effettuate preliminarmente ad ogni intervento edificatorio (in quanto propedeutiche alla pianificazione dell'intervento ed alla progettazione stessa) e non sono in ogni caso sostitutive ma integrano e specificano, in funzione delle peculiarità locali, quelle previste dalle normative.

Le indicazioni qui fornite in merito all'edificabilità si riferiscono a costruzioni di non particolare mole e complessità strutturale. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni più restrittive di quelle qui indicate contenute nelle leggi dello Stato e della Regione, negli strumenti di pianificazione sovracomunale e in altri piani di tutela del territorio e dell'ambiente. In caso di discrepanza, si applicano le norme più restrittive e/o cautelative.

Art. 110.2 Rapporti con la normativa sismica

Il Comune di Pieve Albignola, secondo le disposizioni della nuova classificazione ([Ordinanza n. 3274 del 20/03/2003 del Presidente del Consiglio dei Ministri, pubblicato sulla G.U. n. 105, S.o.n. 72 del 08/05/2003](#) "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica"), ricade in **zona sismica 4** (quella a minor grado di sismicità; definita come «sismicità bassa»).

L'analisi della sismicità del territorio effettuata seguendo la metodologia definita dalla d.g.r. 8/7374 del 28 maggio 2008, ha portato, attraverso il 1° livello di approfondimento, al riconoscimento delle aree passibili di amplificazione sismica sulla base sia di osservazioni geologiche (cartografia di inquadramento), sia di dati esistenti, illustrate nella TAV. 5 "CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE".

Sono stati riconosciuti sul territorio comunale i seguenti due scenari di pericolosità sismica locale (PSL):

Z3a “Zona di ciglio H>10 m (scarpata, bordo di cava, nicchia di distacco, orlo di terrazzo fluviale o di natura antropica, ecc.)”, in grado di determinare gli effetti sismici locali per amplificazioni topografiche;

Z4a “Zona di fondovalle e di pianura, con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi”, in grado di determinare gli effetti sismici locali per amplificazioni litologiche.

Allo stato attuale, non risulta necessario il passaggio all'analisi del 2° livello in quanto la pianificazione urbanistica non prevede la costruzione di nuovi edifici strategici e rilevanti di cui al [d.d.u.o. n. 19904 del 21 novembre 2003](#), solo in corrispondenza dei quali la normativa regionale richiede approfondimenti per i Comuni ricadenti in zona sismica 4.

Art. 110.3 *Classi di fattibilità geologica*

CLASSE 2 – FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni ed in particolare all'edificabilità.

Le indagini dovranno valutare nel dettaglio l'assetto litostratigrafico, geotecnico e idrogeologico (profondità della falda acquifera) del sottosuolo mediante l'esecuzione di adeguate indagini geognostiche in sito (prove penetrometriche statiche CPT, sondaggi a carotaggio continuo, ecc.) eventualmente integrate da prove geotecniche di laboratorio. Più in generale, le analisi geologiche da esperire ai fini di ottemperare alle Norme Tecniche per le Costruzioni, di cui alla normativa nazionale, dovranno essere, in particolare, finalizzate alla definizione della profondità del piano di posa delle fondazioni e delle caratteristiche geotecniche del substrato per consentire il corretto dimensionamento delle strutture fondazionali.

CLASSE 3 – FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

In questa classe ricadono le aree in cui sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, ed in particolare all'edificabilità, per l'entità e la natura delle problematiche individuate, sia a scala locale che territoriale.

Si tratta di aree di per se stesse contraddistinte da un più che soddisfacente grado di stabilità ma caratterizzate da un assetto litostratigrafico segnato da possibili disomogeneità tessiturali latero-verticali anche marcate, con la locale presenza di orizzonti argillosi, argillo-sabbiosi-limosi e torbosi con caratteristiche geotecniche potenzialmente scadenti.

A tale assetto litostratigrafico si associa in genere una ridotta soggiacenza della prima falda, il cui livello piezometrico può risultare stagionalmente prossimo al piano campagna.

Pertanto l'utilizzo a fini urbanistici sarà subordinato alla realizzazione di indagini di dettaglio, anche in ottemperanza alle Norme Tecniche per le Costruzioni, di cui alla normativa nazionale, che dovranno essere finalizzate all'acquisizione di una maggiore conoscenza dell'area di diretto interesse e del suo intorno.

Le indagini dovranno in particolare valutare nel dettaglio l'assetto litostratigrafico, geotecnico e idrogeologico (profondità della falda acquifera) del sottosuolo mediante l'esecuzione di adeguate indagini geognostiche in sito (quali trincee esplorative, prove penetrometriche, sondaggi a carotaggio continuo, ecc.) eventualmente integrate da prove geotecniche di laboratorio. Più in generale, le analisi geologiche dovranno essere, in particolare, finalizzate alla definizione della profondità del piano di posa delle fondazioni e delle caratteristiche geotecniche del substrato per consentire il corretto dimensionamento delle strutture fondazionali. In linea generale, si sconsiglia la realizzazione di cantine e, in misura minore di seminterrati. La loro esecuzione non deve intendersi peraltro preclusa ma dovrà essere attentamente valutata caso per caso, adottando opportuni accorgimenti costruttivi al fine di evitare connessioni e/o interferenze con la falda superficiale.

Inoltre, in considerazione della generale elevata vulnerabilità idrogeologica delle aree, le indagini e studi di dettaglio dovranno portare alla definizione degli accorgimenti di salvaguardia nei confronti delle acque sotterranee.

CLASSE 4 – FATTIBILITÀ NULLA O CON GRAVI LIMITAZIONI

La Classe 4 comprende le zone ricadenti all'interno di aree interessate da attività estrattiva (4a), le aree potenzialmente inondabili e il sistema della "valle a cassetta" del torrente Terdoppio (4b), le zone che ricadono nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua (cfr. "Individuazione del reticolo idrico minore" del Settembre 2005 e riferimenti normativi contenuti nel successivo paragrafo 8.5) (4c) e le zone di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile (cfr. [5 comma 4 del D. Lgs. 258/2000](#) – v. successivo paragrafo 8.4).

In particolare, la Classe 4 è stata suddivisa nelle seguenti sottoclassi:

SOTTOCLASSE 4a

Sono state inserite all'interno della SOTTOCLASSE 4a le aree destinate all'attività estrattiva sulla base della pianificazione provinciale di settore (ATE), già parzialmente interessate dalle operazioni di escavazione. La destinazione d'uso delle aree è pertanto vincolata alle previsioni del Piano delle Cave Provinciale, regolamentate dalle normative di settore.

Pertanto in queste aree sono esclusivamente consentiti gli interventi funzionali all'attività estrattiva e al recupero ambientale finale delle aree, così come definiti dagli specifici progetti d'ambito, sempre nel rispetto degli indirizzi di pianificazione provinciale e delle normative vigenti in materia.

SOTTOCLASSE 4b

La presente sottoclasse corrisponde con la fascia di territorio ricompresa all'interno dell'argine maestro del fiume Po e della "valle a cassetta" del torrente Terdoppio ed in particolare con i ripiani alluvionali di poco sopraelevati rispetto all'alveo ordinario, considerati come potenzialmente inondabili sulla base di criteri geomorfologici.

Si tratta di ambiti territoriali vulnerabili dal punto di vista idraulico ed idrogeologico, di particolare interesse geomorfologico e ambientale.

In queste aree sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, di restauro, risanamento conservativo, così come definiti [dall'art. 27, lettere a\), b\) e c\) della L. R. 12/05](#), senza aumenti di superficie o di volume o del carico insediativo;
- gli interventi necessari all'adeguamento alla normativa antisismica;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie, volume e cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica e di riqualificazione ambientale;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con le condizioni ambientali dell'area e/o con lo stato di vulnerabilità esistente (tali interventi sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui alle Norme Tecniche per le Costruzioni, di cui alla normativa nazionale, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento stesso, le condizioni del territorio, sia per quanto riguarda la situazione idraulica, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso).

SOTTOCLASSE 4c

Nella presente sottoclasse ricadono le fasce di rispetto dei corsi d'acqua definiti nello studio finalizzato all'individuazione del reticolo idrico minore (Settembre 2005) ai sensi della D.G.R. n. 7/77868 del 25.01.2002, punti 3 e 5.1 (e successive modificazioni), nelle quali vigono i vincoli di polizia idraulica e le normative stabilite in tale elaborato, alle quali si rimanda. Nel successivo paragrafo 8.5 si riportano le normative di riferimento.

Art. 111. Aree di rispetto per le captazioni ad uso idropotabile

Art. 111.1 Zona di tutela assoluta dei pozzi ad uso acquedottistico:

CLASSE 4: FATTIBILITÀ NULLA O CON GRAVI LIMITAZIONI

L'area di tutela assoluta è delimitata da un cerchio di raggio pari a m 10, a partire dal punto di captazione ai sensi dell'art. 5 comma 4 del D.Lgs. n. 258/2000 e s.m.i.. Tale area deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

Art. 111.2 Zona di rispetto dei pozzi ad uso acquedottistico

CLASSE 3: FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

La zona di rispetto è circoscritta all'interno di un cerchio avente raggio pari a 200 m con centro nel punto di captazione ([art. 5 comma 5 del D.Lgs. n. 258/2000 e s.m.i.](#)); all'interno dell'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 e pesticidi
- dispersione di fanghi o acque reflue anche se depurati
- aree cimiteriali
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche
- apertura di cave che possano interferire con la falda
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica
- gestione dei rifiuti
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli
- pozzi perdenti
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presenti negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Art. 112. Vincoli di polizia idraulica del reticolo principale e minore

Il Comune di Pieve Albignola è dotato di studio finalizzato all'individuazione del reticolo idrico minore, completato nel Settembre 2005. Tale studio (e relative norme) è da considerare parte integrante del PGT. Di seguito si riportano le linee normative essenziali.

Per ciò che riguarda i corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale di competenza regionale, lo studio ha recepito le delimitazioni delle Fasce Fluviali del F. Po, desunte dagli elaborati dell'Autorità di Bacino del Fiume Po relativi al "*Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico*" (PAI), approvato con [D.P.C.M. 24/05/2001](#) (con limitate modifiche in funzione di una valutazione di maggior dettaglio degli elementi morfologici del territorio, non rilevabili alla scala della cartografia del PAI).

Sui territori ricadenti all'interno delle Fasce Fluviali valgono le norme del PAI relative alla specifica fascia di appartenenza (in particolare gli [art. 28, 29, 30, 31, 39 delle Norme di attuazione del P.A.I.](#)).

Per ciò che concerne il corso del Torrente Terdoppio, in assenza analoghe fasce fluviali definite da parte dell'Autorità di bacino, sono state definite fasce di rispetto di ampiezza pari a 10 m (calcolata da ognuno dei due cigli superiori della sponda dell'alveo inciso, da verificare puntualmente, o dal piede esterno di argini artificiali) all'interno delle quali vigono le norme vigenti di cui al [R.D. 523/1904](#) (in particolare gli [art.i 59, 96, 97, 98](#)). In tali fasce è inoltre interdetta l'edificazione ([parere n. 55 del 1 giugno 1988 del Consiglio di Stato](#)).

Per i canali sui quali le funzioni concessorie e di polizia idraulica spettano al [Consorzio Associazione Est Sesia](#) (Consorzio di bonifica ai sensi della lett. c, comma 4 dell'art. 5 della L.R. n. 7/2003, come contemplato al punto 3 della D.G.R. 01/08/2003 n. 13950), le norme di riferimento sono dettate dal [R.D. 368/1904](#) (in particolare gli [art.i 132, 133, 134, 135, 138](#)).

In funzione delle grado di importanza dei canali, state definite fasce di rispetto di ampiezza pari a 10 m per i canali appartenenti alla rete irrigua principale (Roggia o Rio Erbognetta e Colatore Riazzolo) e fasce di rispetto di ampiezza pari a 5 m per i restanti canali appartenenti alla rete irrigua distrettuale e privata. In tali fasce è inoltre interdetta l'edificazione.

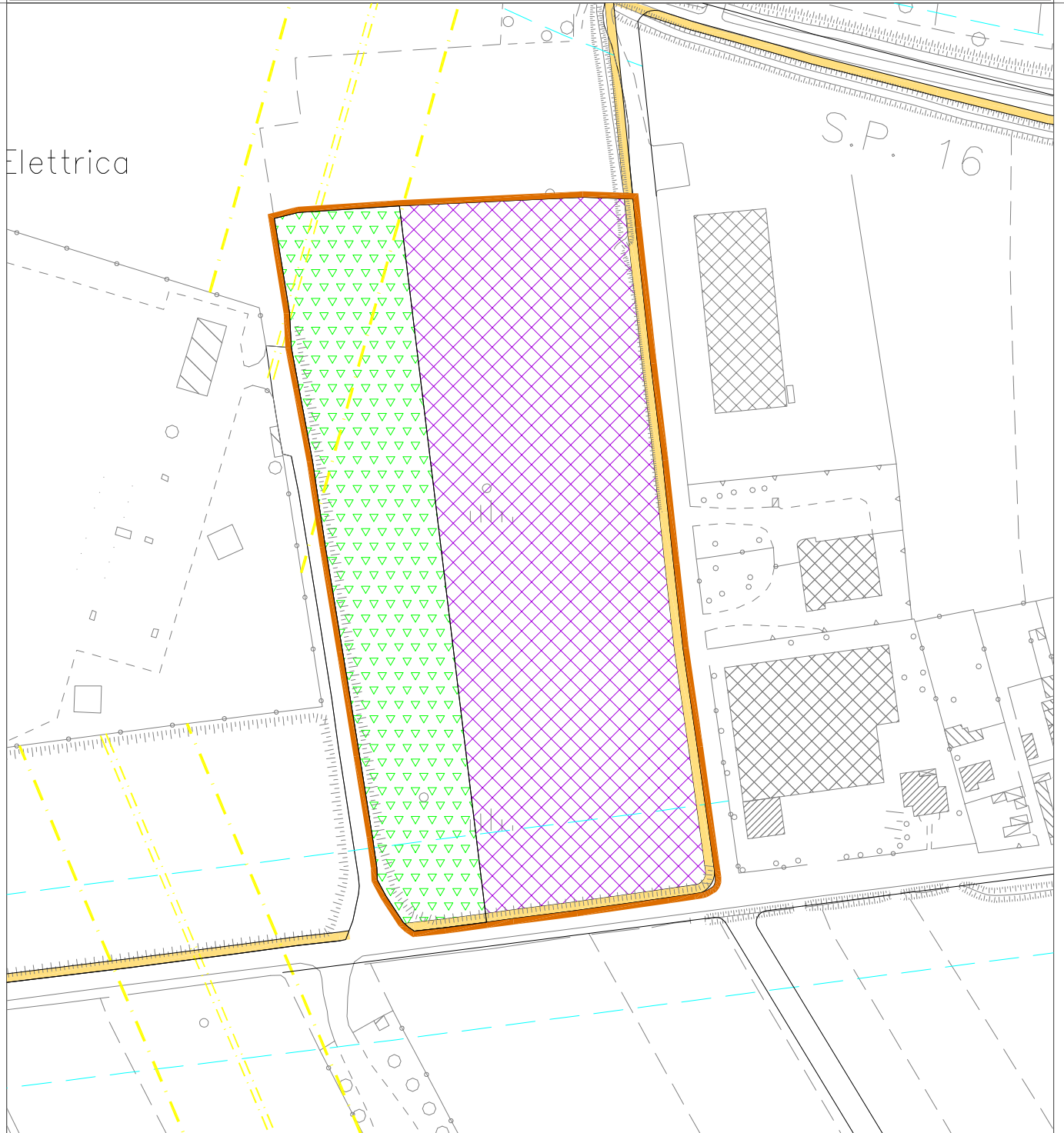
Per i canali privati principali, così come individuati nella cartografia, sono state individuate ai soli fini urbanistici (divieto di edificazione) fasce di rispetto di ampiezza pari a 5 m (calcolata da ognuno dei due cigli superiori della sponda dell'alveo inciso, da verificare puntualmente, o dal piede esterno di eventuali argini artificiali).

Art. 113. Prescrizioni particolari per le aree dismesse

Per le aree industriali dismesse e le zone ove si abbia fondata ragione di ritenere che vi sia un'alterazione della qualità del suolo, sottosuolo o della falda, ogni intervento di cambiamento di destinazione d'uso è subordinato all'esecuzione del Piano della Caratterizzazione ed alle eventuali bonifiche secondo le procedure di cui al [Titolo V della Parte 4 del D. Lgs. 152/2006](#).




ALLEGATO A – SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO N. 1



LEGENDA:

- TIPOLOGIA PREVALENTE**
-  RESIDENZIALE
 -  PRODUTTIVO
 -  COMMERCIALE
 -  AREE DI MITIGAZIONE

- VIABILITA' DI PROGETTO**
-  STRADE
 -  PISTA CICLABILE
 -  ROTATORIE

scala 1: 2000

DATI TERRITORIALI:

SUP. TERRITORIALE D'AMBITO	ATP 1	29004 m ²
----------------------------	-------	----------------------

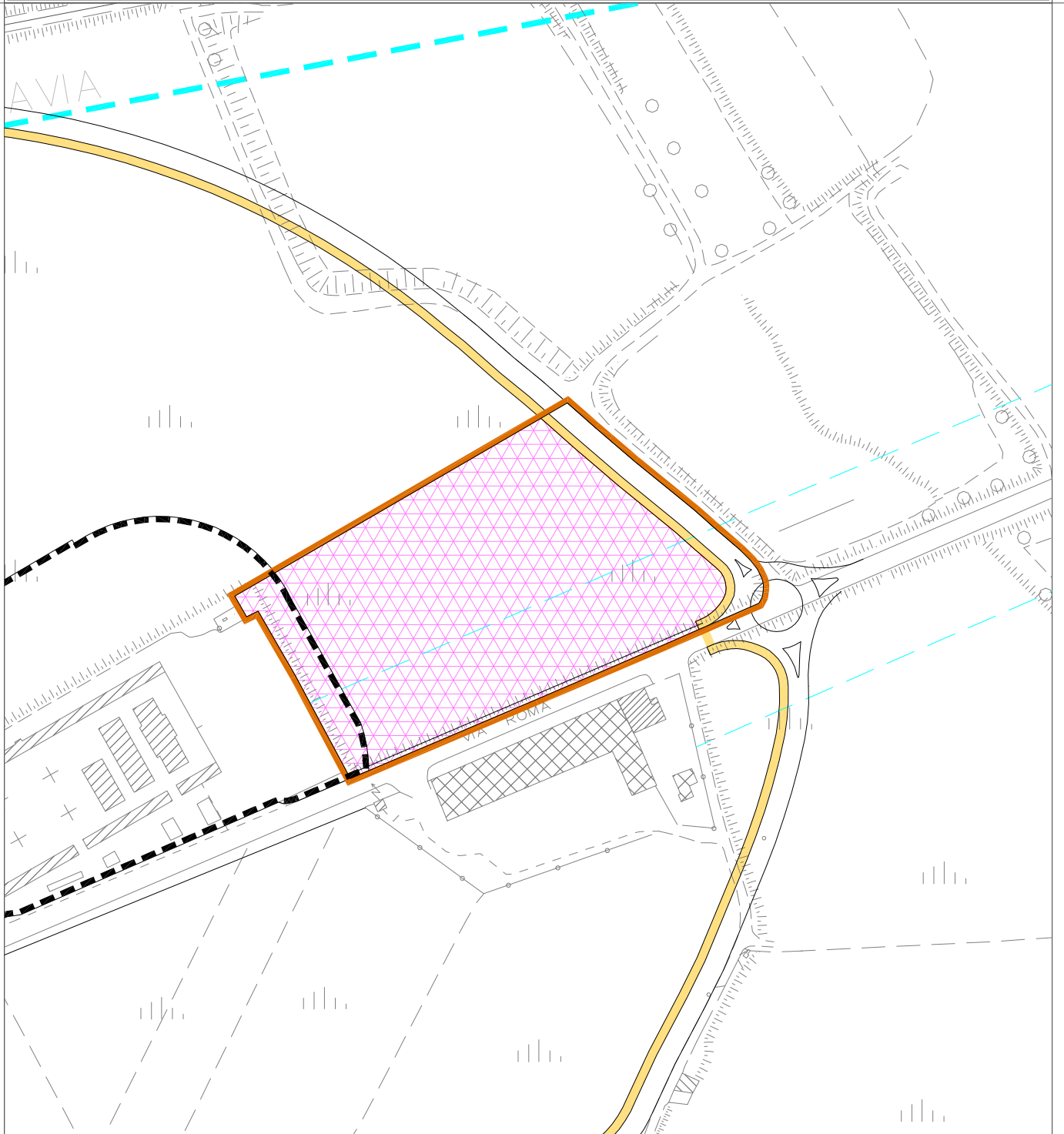
PROGRAMMA DI ATTUAZIONE	2008-2013	2014-2019
	ATP 1	

SCHEDA:

ATP1





AMBITO DI TRASFORMAZIONE		N° ATP1	
Superficie territoriale	Mq.	29.004	
Destinazione prevalente		produttivo	
Indice di utilizzazione territoriale - UT	Mq/mq	0,4	
Edificabilità prevista - SLP	Mq.	11.602	
Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - connessa a: - assunzione di impegno per la realizzazione di opere di interesse pubblico aggiuntive esterne all'ambito		15%	
Incremento della potenzialità edificatoria connessa a standard qualitativi ART. 11 comma 5 L.R. 12/05: - per particolare qualità architettonica		5%	
Impostazione tipo/morfologica: - H. max. (esclusi elementi tecnologici)	Mt.	7,50	
Tipologia di strumento attuativo da prevedere nel P.d.R.: - Piano di Lottizzazione - Permesso di costruire convenzionato		PL - PCC	
Soggetto attuativo		privato	
Esigenze specifiche di dotazioni infrastrutturali: - parcheggio pubblico - nuova viabilità di collegamento via Scaldasole - via Roma - pista ciclabile			
Indirizzi da recepire nei PUA - Qualità progettuale - Mitigazione degli interventi da prevedere all'interno dell'area di pertinenza, con particolare attenzione ai lati verso gli spazi pubblici e verso le aree con diversa destinazione (agricola, residenziale ecc.). Le aree di mitigazione dovranno avere la profondità prevista negli elaborati grafici del Piano ed essere piantumate con alberature di specie autoctona, in ragione di almeno un albero/40 mq. di superficie. Nelle aree di mitigazione, ferma restando la piantumazione c.s. indicata, è considerata compatibile la realizzazione di parcheggi privati a servizio degli insediamenti, purché sia garantita una superficie permeabile complessiva non inferiore al 60% del totale (anche mediante impiego di soluzioni di grigliati erbosi carrabili). - Il PUA dovrà verificare la capacità di collettamento e di depurazione dei reflui previsti indicando, in caso di inadeguatezza, le soluzioni da attuare e le previsioni già in atto. - I reflui di tipo civile (residenze e/o uffici), prima del recapito finale dovranno essere trattati in fossa chiarificatrice di tipo Imhoff.			
Meccanismi perequativi e/o compensativi		si	
Note: Nell'individuazione dei requisiti per l'insediamento nei suddetti ambiti, saranno privilegiate le aziende che aderiranno a strumenti di gestione ambientale volontaria (es. ISO 14001 o EMAS).			

AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE N. 1






LEGENDA:

TIPOLOGIA PREVALENTE

-  RESIDENZIALE
-  PRODUTTIVO
-  COMMERCIALE
-  AREE DI MITIGAZIONE

VIABILITA' DI PROGETTO

-  STRADE
-  PISTA CICLABILE
-  ROTATORIE

scala 1: 2000

DATI TERRITORIALI:

SUP. TERRITORIALE D'AMBITO	ATP 1	11940 m ²
----------------------------	-------	----------------------

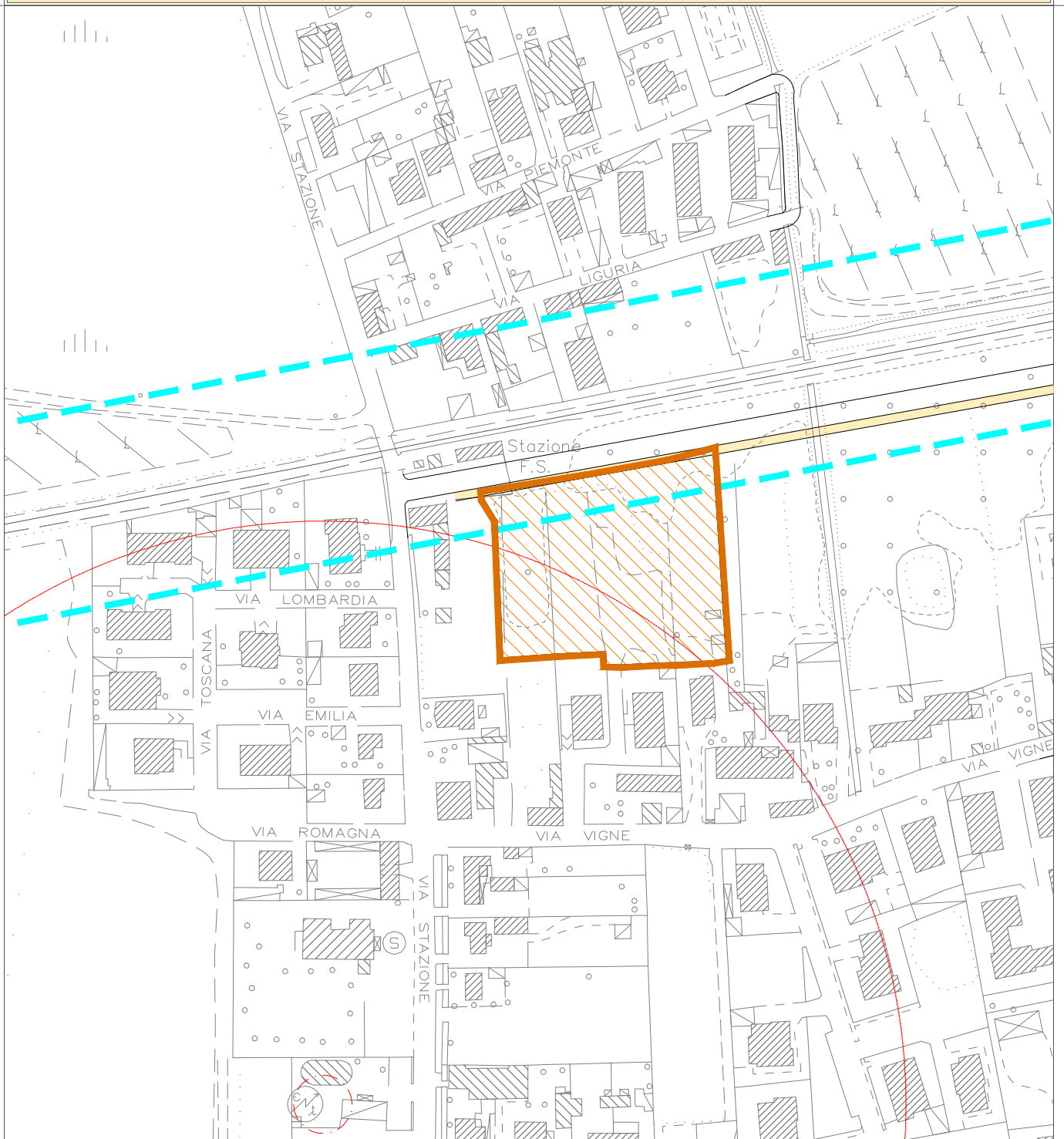
PROGRAMMA DI ATTUAZIONE	2008-2013	2014-2019
	ATC 1	

SCHEDA:

ATC1





AMBITO DI TRASFORMAZIONE		N° ATC1	
Superficie territoriale	Mq.	11.940	
Destinazione prevalente		commerciale terziario	
Indice di utilizzazione territoriale - UT	Mq/mq	0,4	
Edificabilità prevista - SLP	Mq.	4.776	
Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - connessa a: - assunzione di impegno per la realizzazione di opere di interesse pubblico aggiuntive esterne all'ambito		15%	
Incremento della potenzialità edificatoria connessa a standard qualitativi ART. 11 comma 5 L.R. 12/05: - per particolare qualità architettonica		5%	
Impostazione tipo/morfologica: - H. max. (esclusi elementi tecnologici)	Mt.	7,50	
Tipologia di strumento attuativo da prevedere nel P.d.R.: - Piano di Lottizzazione - Permesso di costruire convenzionato		PL - PCC	
Soggetto attuativo		privato	
Esigenze specifiche di dotazioni infrastrutturali: - parcheggio pubblico - nuova viabilità di comparto - pista ciclabile			
Indirizzi da recepire nei PUA - Qualità progettuale - Mitigazione degli interventi da prevedere all'interno dell'area di pertinenza, con particolare attenzione ai lati verso gli spazi pubblici e verso le aree con diversa destinazione (agricola, residenziale ecc.). Le aree di mitigazione dovranno avere la profondità prevista negli elaborati grafici del Piano ed essere piantumate con alberature di specie autoctona, in ragione di almeno un albero/40 mq. di superficie. Nelle aree di mitigazione, ferma restando la piantumazione c.s. indicata, è considerata compatibile la realizzazione di parcheggi privati a servizio degli insediamenti, purché sia garantita una superficie permeabile complessiva non inferiore al 60% del totale (anche mediante impiego di soluzioni di grigliati erbosi carrabili). - Il PUA dovrà verificare la capacità di collettamento e di depurazione dei reflui previsti indicando, in caso di inadeguatezza, le soluzioni da attuare e le previsioni già in atto.			
Meccanismi perequativi e/o compensativi		si	
Note:			

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE N. 2






LEGENDA:

TIPOLOGIA PREVALENTE

-  RESIDENZIALE
-  PRODUTTIVO
-  COMMERCIALE
-  AREE DI MITIGAZIONE

VIABILITA' DI PROGETTO

-  STRADE
-  PISTA CICLABILE
-  ROTATORIE

scala 1: 2000

DATI TERRITORIALI:

SUP. TERRITORIALE D'AMBITO	ATR 2	4.842 m ²
----------------------------	-------	----------------------

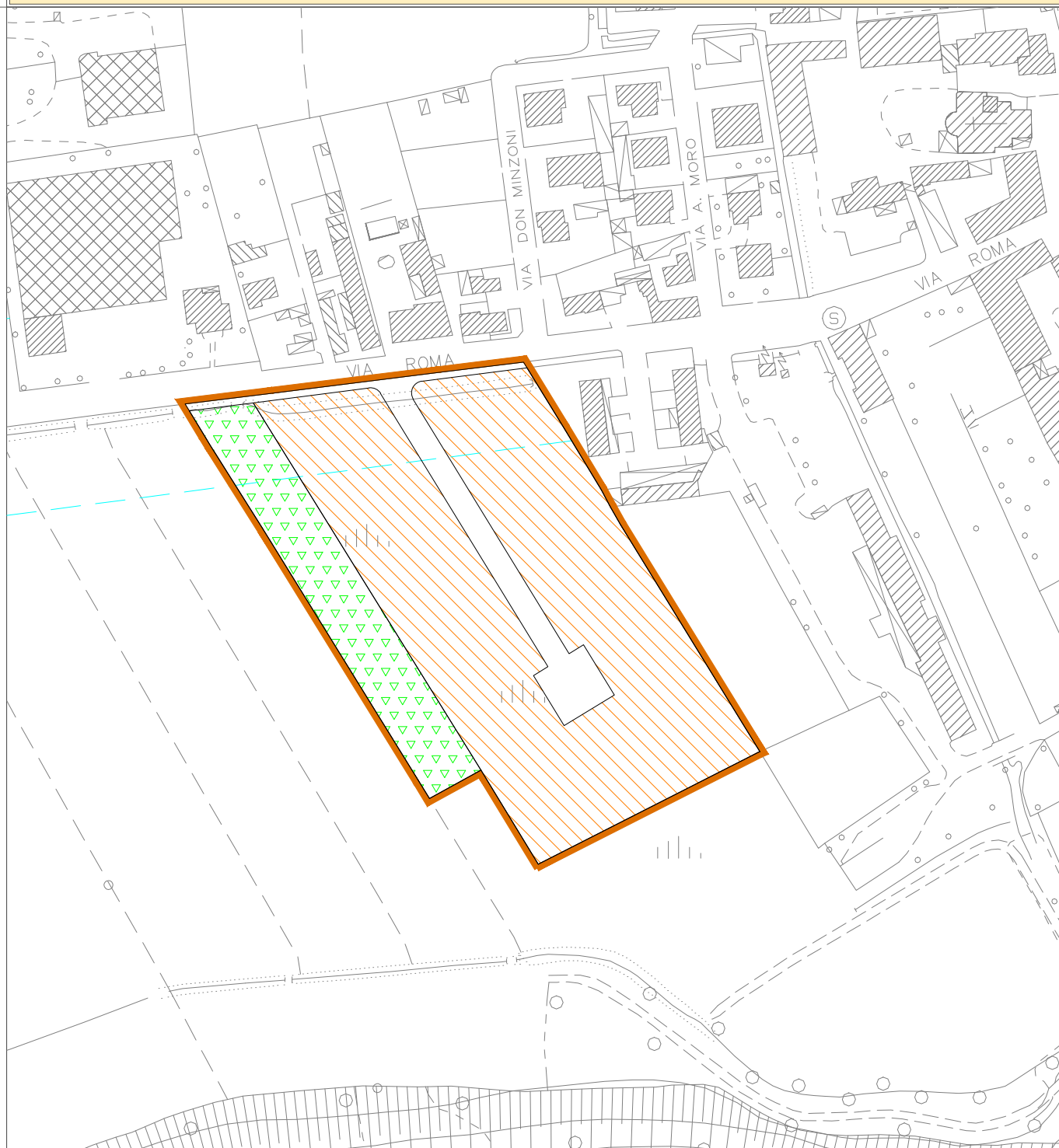
PROGRAMMA DI ATTUAZIONE	2008-2013	2014-2019
	ATR2	

SCHEDA:

ATR2

AMBITO DI TRASFORMAZIONE		N° ATR2
Superficie territoriale	Mq.	4.842
Destinazione prevalente		residenziale
Indice di edificabilità territoriale - IT	Mc/mq	0,70
Edificabilità prevista - V	Mc.	3.389
Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - connessa a: - trasferimento di diritti da altri ambiti - assunzione di impegno per la realizzazione di opere di interesse pubblico aggiuntive	Max.	10%
Incremento della potenzialità edificatoria connessa a standard qualitativi – ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - per particolare qualità architettonica	max.	10%
Impostazione tipo/morfologica: - edifici uni e bifamiliari; edifici in linea - edificato aperto - H. max. (esclusi elementi tecnologici)	Mt.	7,50
Tipologia di strumento attuativo da prevedere nel P.d.R.: - Piano di Lottizzazione - Permesso di costruire convenzionato		PL - PCC
Soggetto attuativo		privato
Esigenze specifiche di dotazioni infrastrutturali: - attuare misure atte a mitigare l'emissione di rumore in fregio alla ferrovia (schermatura antirumore, cortina arborea), al fine di ricreare un clima acustico compatibile con l'adiacente ferrovia. - viabilità di raccordo alla s.p. n. 193 bis		
Indirizzi da recepire nei PUA - Corretto rapporto morfologico e architettonico con il contesto di riferimento - Mitigazione degli interventi da prevedere all'interno dell'area di pertinenza, con particolare attenzione ai lati verso il tracciato ferroviario. Le aree di mitigazione dovranno avere la profondità prevista negli elaborati grafici del Piano ed essere piantumate con alberature di specie autoctona, in ragione di almeno un albero/40 mq. di superficie. Nelle aree di mitigazione, ferma restando la piantumazione c.s. indicata, è considerata compatibile la realizzazione di parcheggi privati a servizio degli insediamenti, purché sia garantita una superficie permeabile complessiva non inferiore al 60% del totale (anche mediante impiego di soluzioni di grigliati erbosi carrabili). - Il PUA dovrà verificare la capacità di collettamento e di depurazione dei reflui previsti indicando, in caso di inadeguatezza, le soluzioni da attuare e le previsioni già in atto.		
Meccanismi perequativi e/o compensativi		si
Note:		

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE N. 5






LEGENDA:

TIPOLOGIA PREVALENTE

-  RESIDENZIALE
-  PRODUTTIVO
-  COMMERCIALE
-  AREE DI MITIGAZIONE

VIABILITA' DI PROGETTO

-  STRADE
-  PISTA CICLABILE
-  ROTATORIE

scala 1: 2000

DATI TERRITORIALI:

SUP. TERRITORIALE D'AMBITO	ATR 5	17.558 m ²
----------------------------	-------	-----------------------

SCHEDA:

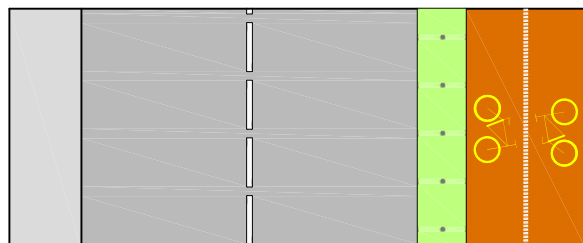
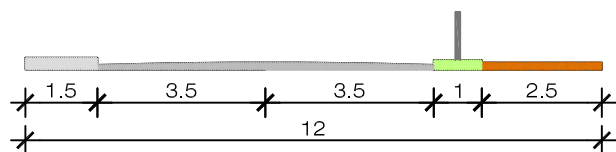
PROGRAMMA DI ATTUAZIONE	2008-2013	2014-2019
	ATR 5	

ATR5

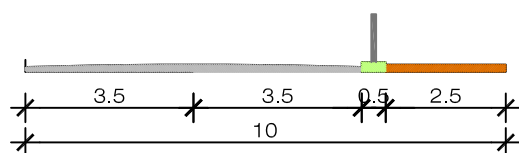
AMBITO DI TRASFORMAZIONE		N° ATR5	
Superficie territoriale	Mq.	17.558	
Destinazione prevalente		residenziale	
Indice di edificabilità territoriale - IT	Mc/mq	0,70	
Edificabilità prevista - V	Mc.	12.291	
Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - connessa a: - trasferimento di diritti da altri ambiti - assunzione di impegno per la realizzazione di opere di interesse pubblico aggiuntive	Max.	10%	
Incremento della potenzialità edificatoria connessa a standard qualitativi – ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - per particolare qualità architettonica	max.	10%	
Impostazione tipo/morfologica: - edifici uni e bifamiliari; edifici in linea - edificato aperto - H. max. (esclusi elementi tecnologici)	Mt.	7,50	
Tipologia di strumento attuativo da prevedere nel P.d.R.: - Piano di Lottizzazione - Permesso di costruire convenzionato		PL - PCC	
Soggetto attuativo		privato	
Esigenze specifiche di dotazioni infrastrutturali: - viabilità di raccordo con ATP2			
Indirizzi da recepire nei PUA - Corretto rapporto morfologico e architettonico con il contesto di riferimento - Mitigazione degli interventi da prevedere all'interno dell'area di pertinenza, con particolare attenzione ai lati verso il tracciato ferroviario. Le aree di mitigazione dovranno avere la profondità prevista negli elaborati grafici del Piano ed essere piantumate con alberature di specie autoctona, in ragione di almeno un albero/40 mq. di superficie. Nelle aree di mitigazione, ferma restando la piantumazione c.s. indicata, è considerata compatibile la realizzazione di parcheggi privati a servizio degli insediamenti, purché sia garantita una superficie permeabile complessiva non inferiore al 60% del totale (anche mediante impiego di soluzioni di grigliati erbosi carrabili). - Il PUA dovrà verificare la capacità di collettamento e di depurazione dei reflui previsti indicando, in caso di inadeguatezza, le soluzioni da attuare e le previsioni già in atto.			
Meccanismi perequativi e/o compensativi		si	
Note:			

ALLEGATO B – ABACO DELLE STRADE

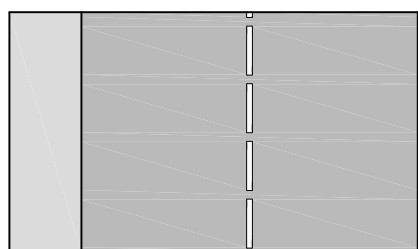
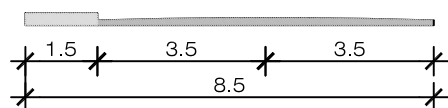
ALLEGATO B - ABACO STRADALE



TIPOLOGIA A - 12 m



TIPOLOGIA B - 10 m



TIPOLOGIA C - 8.5 m