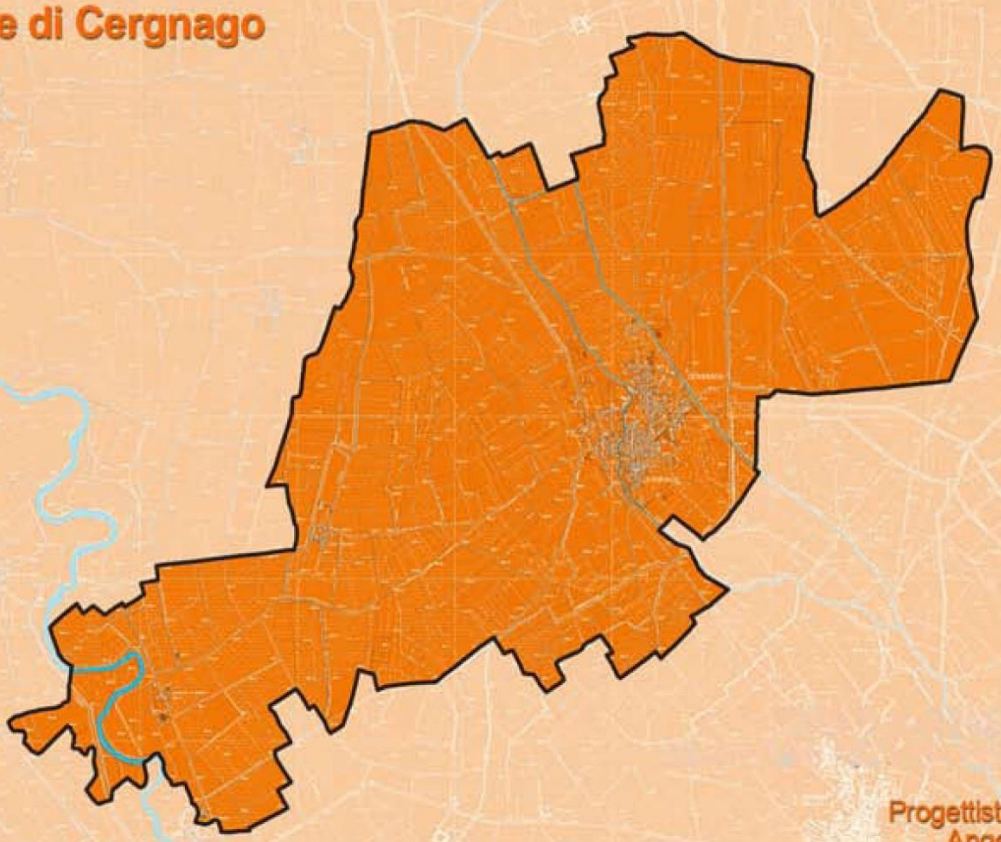
P.G.T.

Piano di Governo del Territorio

Comune di Cergnago



Progettisti incaricati:
Angela Colucci
Giorgio Corioni
Federico Tenconi

Collaboratori:
Laura Boi
Simone Fossa

Delibera Consiglio Comunale n. del

Norme tecniche di attuazione

Controdeduzioni alle osservazioni

Sindaco:

Resp. Uff. Tecn.:

Indice

PARTE I _ NORME GENERALI 5
Art. 1. Definizioni 5
Art. 2. Validità e Contenuti del PGT 5
Art. 3. Atti costitutivi del PGT 5
Art. 4. Principi applicativi ed interpretativi 6
Art. 5. Rinvio ad altre disposizioni 6
Art. 6. Poteri di deroga 6
Art. 7. Titoli abilitativi antecedenti la data di approvazione del PGT 7
Art. 8. Edifici in contrasto con le disposizioni del PGT 7
Art. 9. Piani attuativi vigenti alla data di adozione del PGT 7
Art. 10. Indici e parametri 7
Art. 11. Verifica degli indici urbanistici 11
Art. 12. Definizione degli interventi edilizi ed urbanistici 11
Art. 13. Distanze da rispettare nell'edificazione 13
Art. 14. Arretramenti e/o Allineamenti 16
Art. 15. Classificazione delle destinazioni d'uso 16
Art. 16. Destinazioni d'uso assimilabili 17
Art. 17. Mutamenti di destinazione d'uso 17
Art. 18. Dotazione minima di parcheggi privati e autorimesse. 18
Art. 19. Dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche/di interesse pubblico 19
Art. 20. Costruzioni accessorie in zone residenziali 19
Art. 21. Opere di urbanizzazione - Presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione 20
Art. 22. Norme specifiche per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. 21
Art. 23. Strumenti attuativi 21
Art. 24. Piani urbanistici attuativi - PUA 21
Art. 25. Convenzione per i piani attuativi 22
Art. 26. Procedimenti speciali 22
Art. 27. Intervento edilizio diretto 23
Art. 28. Permesso di costruire convenzionato - PCC 23
Art. 29. Perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica 23
Art. 30. Perequazione 23
PARTE II _ IL DOCUMENTO DI PIANO 24
Art. 31. Natura, efficacia e validità temporale 24
Art. 32. Contenuti e finalità 24
Art. 33. Valutazione Ambientale del DdP e monitoraggio della sua attuazione 24
Art. 34. Individuazione degli ambiti di trasformazione 24
Art. 35. Interventi ammessi 25
Art. 36. Destinazioni d'uso ammesse/non ammesse 25
Art. 37. Strumenti attuativi del DdP 25
Art. 38. Piani di coordinamento 25
PARTE III _ IL PIANO DEI SERVIZI 26
TITOLO I – NORME GENERALI ED ATTUAZIONE DEL PDS 26
Art. 39 – Il Piano dei Servizi 26
Art. 40 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, definizione e quantità 27
Art. 41 - Nomenclatura delle prescrizioni specifiche 28
Art. 42 - Aree per attrezzature pubbliche (Aree adibite a servizi) 29
Art. 43 - Aree per l'istruzione pubblica 29
Art. 44 - Aree per attrezzature pubbliche di interesse comune 29
Art. 45 - Aree a verde pubblico attrezzato 30
Art. 46 - Aree a verde pubblico sportivo 30
Art. 47 - Aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico. 30

Art. 48 - Percorsi pedonali o ciclabili pubblici o di uso pubblico 31
TITOLO II - DECORO AMBIENTALE 31
Art. 49 - Tutela del verde 31
Art. 50 - Recinzioni delle aree – copertura accessi. 31
Art. 51. Disposizioni per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi. 32
Art. 52. Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS) 32
Art. 53. Coordinamento del Piano dei Servizi con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche 32
Art. 54. Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico 32
Art. 55. Ambiti di trasformazione per servizi pubblici 32
PARTE IV - IL PIANO DELLE REGOLE 34
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI 34
Art. 56. Natura, efficacia e validità temporale 34
Art. 57. Contenuti 34
TITOLO II: CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI 34
Art. 58. Articolazione del territorio comunale 34
CAPITOLO I - AMBITI DI TUTELA E DI RISPETTO 34
Art. 59. Tipologia delle strade 34
Art. 60. Fasce di rispetto cimiteriale, stradale, militare 35
Art. 61. Zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile. Permeabilità del suolo. 36
Art. 62. Aree di rispetto degli impianti di depurazione 37
Art. 63. Disciplina delle intersezioni e degli accessi 37
Art. 64. Norme particolari concernenti le linee elettriche e relativi accessori 38
Art. 65. Elettrodotti e relative fasce di rispetto 38
CAPITILO II - EDIFICI ESISTENTI 39
Art. 66. Edifici di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare 39
Art. 67. Edifici isolati privi di prescrizioni specifiche. 39
Art. 68. Edifici esistenti che ricadono su sedi viarie, nelle zone di rispetto o in aree per attrezzature pubbliche. 39
CAPITOLO III - DESTINAZIONI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE 39
Art. 69. Norme generali 39
Art. 70. Recupero a fini abitativi dei sottotetti 41
Art. 71. Criteri d'intervento per la progettazione degli edifici 41
Art. 72. Ambiti residenziali di antica formazione 41
Art. 73. Ambiti residenziali 47
Art. 74. Ambiti di trasformazione residenziali 48
CAPITOLO IV - DESTINAZIONI AD USO PRODUTTIVO, ARTIGIANALE, COMMERCIALE E TURISTICO - RICETTIVO 51
Art. 75. Destinazioni d'uso e norme generali 51
Art. 76. Ambiti produttivi esistenti e di completamento. 53
Art. 77. Destinazioni d'uso commerciale - norme generali. 53
Art. 78. Destinazioni d'uso turistico e ricettivo - Norme generali 54
Art. 79. Insediamenti turistico - ricettivi esistenti e di completamento. 54
CAPITOLO V - SISTEMA DELLE AREE NATURALISTICHE E AGRICOLE 55
Art. 80 - Norme generali 55
Art. 81. Aree Agricole - Interventi ammissibili 56
Art. 82. Norme di intervento edilizio 56
Art. 83. Norme sulle distanze delle costruzioni 56
Art. 84. Soggetti aventi titolo ad edificare. 57
Art. 85. Disciplina dell'agriturismo 57
Art. 86. Contesti con connotazioni agrarie 58
Art. 87. Ambiti per verde urbano 58
Art. 88. Agricolo florovivaistico 58
Art. 89. Insediamenti rurali urbani 59

Art. 90. Ambiti agricoli delle cascine…….. 60

PARTE V – COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA 61
Art. 91. NORME GEOLOGICHE DI PIANO 61
Prescrizioni geotecniche per ogni singola classe di fattibilità …….. 61

PARTE VI – ZONIZZAZIONE ACUSTICA …… …….. 68
Art. 92. Norme generali …… 68

PARTE I _ NORME GENERALI

Art. 1. Definizioni

Nel presente articolato normativo, si assumono le seguenti abbreviazioni:
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
PII Programma Integrato d'Intervento
PR Piano di Recupero
PUA Piano Urbanistico Attuativo
PAV Piano Attuativo Vigente
PCC Permesso di Costruire Convenzionato
PC Permesso di Costruire
DIA Denuncia di Inizio Attività
SCIA Segnalazione Certificata Inizio Attività
CIA Comunicazione Inizio Attività (73/2010)

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. Documento di Piano:
QC. Quadro conoscitivo – Relazione
QC. Allegati grafici:
- Regime vincolistico sovra comunale 1:15000
- Carta dell'uso del suolo 1:15000
- Carta del paesaggio 1:15.000

QS. Quadro strategico – Relazione e schede ambiti completamento insediativo
QS. Carta delle sensibilità paesaggistiche 1:10.000
QS. Carta strategica delle previsioni di piano 1:10.000 – 1:2.000

2. Piano dei Servizi:
Relazione e schede delle attrezzature esistenti e previste
Carta delle attrezzature esistenti e previste 1:10.000 – 1:2.000

3. Piano delle Regole:
QS. Carta strategica delle previsioni di piano 1:10.000 – 1:2.000 (DDP)
Nucleo di antica formazione. Relazione e schede
Norme di attuazione

4. Studio Geologico, Idrogeologico e sismico.
Tav. 1 – Corografia pedologica
Tav. 2 – Carta geomorfologica - geolitologica
Tav. 3 – Carta idrogeologica e della vulnerabilità
Tav. 4 – Carta dei vincoli
Tav. 5 – Carta della pericolosità sismica locale
Tav. 6 – Carta di caratterizzazione geotecnica
Tav. 7 – Carta di sintesi
Tav. 8 – Carta della fattibilità delle azioni di piano
Relazione studio geologico
Norme Tecniche di Attuazione

5. Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano del PGT
- Rapporto Ambientale
- 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 Piano delle Regole (PdR) detti ambiti sono riportati unicamente al fine di rendere completa e organica la lettura delle previsioni di sviluppo e di assetto territoriale. In caso di discordanza tra le previsioni del PdR e quelle del DdP sono pertanto quest'ultime a prevalere.

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

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 L.R. 12/2005 e smi, 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.
Sono richiamate altresì le norme riguardanti le deroghe stabilite dalle Leggi Regionali in materia di:
recupero sottotetti;
contenimento energetico;
risparmio energetico.

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

Sono fatti salvi tutti i titoli abilitativi (permessi di costruire, DIA, ecc.) aventi efficacia anteriore alla data di adozione del PGT, purché i lavori abbiano avuto inizio entro il termine previsto dal 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, in contrasto con le presenti norme tecniche, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altri intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.
Sono invece consentiti, ai fini di migliorare le caratteristiche funzionali ed ambientali delle attività produttive in atto e degli impianti tecnologici di interesse pubblico esistenti, ampliamenti e ristrutturazioni sino ad un incremento massimo del 10% della Slp esistente alla data di adozione del presente Piano all'interno dell'area di pertinenza, in attesa dell'adeguamento alle previsioni di PGT e subordinatamente ad una specifica verifica di compatibilità ambientale.

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 grafica i piani urbanistici attuativi vigenti (PA in attuazione), 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 territoriali individuati nel PGT. Restano comunque ferme le obbligazioni previste e non ancora adempiute, le relative garanzie ed i poteri sostitutivi previsti dalla convenzione stipulata.

Nel caso in cui risultino lotti liberi non ancora edificati all'interno di Piani Attuativi scaduti, la volumetria da utilizzare, sarà quella assegnata dal P.L., fatto salvo la verifica della completa realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano medesimo.

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' l'area di un'intera zona o di un comparto delimitato da apposito segno grafico nell'elaborato del Piano delle Regole, in cui è previsto l'obbligo di intervento preventivo.
Essa viene misurata al lordo delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria previste dagli eventuali piani esecutivi o già definite nell'elaborato citato.

Sf - superficie fondiaria (mq.)
Nelle zone soggette a Piano Urbanistico Attuativo (PL//PEEP/PR/PII ecc) la superficie fondiaria Sf e' quella rappresentata nell'elaborato del Piano delle Regole con gli appositi segni grafici, con esclusione delle aree già individuate in planimetria per destinazione pubblica (urbanizzazione primaria e secondaria).

Nel caso di intervento edilizio diretto, in zona di completamento, la superficie fondiaria Sf corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade o ad altre aree pubbliche.
Nelle "Ambiti 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.

Ce - superficie di cessione (mq.)
Questo parametro rappresenta la quantità minima di area da destinare ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico.

It - indice di densità territoriale (mc/mq)
Esprime il volume edificabile e/o edificato per mq. di superficie territoriale. It = V/St (mc/mq).

If - indice di densità fondiaria (mc/mq)
Esprime il volume massimo edificabile e/o edificato per mq. di superficie fondiaria. If = V/Sf (mc/mq).

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.

Rt - rapporto di copertura territoriale (mq.)
Esprime il numero di mq di superficie copribile rispetto al numero di mq di superficie territoriale (mq/St).

Rf - rapporto di copertura fondiaria
Esprime il numero di mq di superficie copribile rispetto al numero di mq di superficie fondiaria (mq/Sf).

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

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

Slp - Superficie lorda complessiva di pavimento
Per superficie lorda di pavimento si intende la superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti di chiusura di ciascun piano agibile o abitabile, nonché degli eventuali piani seminterrati, interrati e soppalchi adibiti a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali pubblici, o comunque agibili o abitabili anche senza la permanenza di persone. Essa viene espressa in metri quadrati (mq.).
Non sono computati nella superficie lorda di pavimento:

1- i sottotetti non abitabili, la cui altezza media, comprensiva dello spessore del solaio di sottotetto, senza considerare strutture intermedie o partizioni, non sia superiore a mt. 2,00;
2- i porticati pubblici e privati, qualora non superino il 30% della superficie coperta Sc esistente o di progetto, la quota eccedente va invece computata come superficie lorda di pavimento; le logge rientranti, i balconi, i servizi tecnici del fabbricato;
3- gli accessori (cantine, autorimesse, cabine elettriche, cabine gas, ecc.) con altezza interna **e/o all'intradosso** non superiore a mt. 2,50 **e altezza al colmo non superiore a mt. 3,00. L'altezza andrà misurata dalla quota del chiusino della fognatura della strada, aumentata di cm. 15.**
Gli accessori non fanno SLP quando:
   a) se non interrati, non superano il 30% della Slp complessiva dell'edificio, in questo caso la quota eccedente va invece computata come Slp;

b) se interrati, emergenti dalla quota zero, al massimo cm. 70, misurati all'intradosso del solaio. In questi tipi di interventi andranno indicate obbligatoriamente le opere di impermeabilizzazione che verranno impiegate a difesa dalle infiltrazione d'acqua ed i relativi materiali utilizzati che dovranno essere adeguati e garantiti;
c) sono considerati accessori anche i seguenti manufatti: tettoie, gazebi, ecc. Tali manufatti sono esclusi se hanno una superficie lorda non superiore al 30% della Sc.

Ai fini del calcolo del contributo di costruzione, gli accessori come sopra definiti, nel caso abbiano una superficie superiore al 30% della Slp, andranno computati interamente.

4- i piani o porzioni di piani adibiti a parcheggio pubblico o di uso pubblico;
5- le scale interne e gli spazi di accesso alle unità immobiliari per edifici di tipo condominiale (sono escluse le scale interne alle singole unità immobiliari), i vani ascensore ed i cavedi tecnici di uso condominiale;
6- i volumi tecnici emergenti dall'intradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile adibiti a vani scala, vani ascensore, serbatoi ecc.;
7- 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;
8- le isole ecologiche, anche coperte, vanno sempre in deroga (h massima mt. 2,50). Il locale raccolta rifiuti, deve essere sempre previsto obbligatoriamente nei piani attuativi e nell'ambito delle realizzazione di edifici con tipologia pluriappartamento (condomini). Gli spazi destinati alla raccolta dei rifiuti, dovrà essere prevista sempre all'interno della proprietà.

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. Gli aggetti con sporgenza superiore, verranno interamente computati nella Sc.

H - altezza massima degli edifici
L'altezza del fabbricato va misurata sul fronte più alto dell'edificio verso strada o altri spazi pubblici.
L'altezza verrà computata a partire dalla quota del marciapiede stradale o, in mancanza di questo, dalla quota del chiusino della fognatura nella strada di accesso all'immobile, aumentata di 15 cm., fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo piano abitabile.
Nel caso in cui la quota di attacco dell'intradosso della gronda (nella zona bassa della copertura) con le pareti esterne del fabbricato sia superiore alla quota dell'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, l'altezza del fabbricato viene computata riferendosi a quest'ultima quota maggiore.

Nel caso di coperture a falde inclinate, aventi pendenza superiore al 40%, la quota più alta al fine della verifica dell'altezza, sarà quella della linea di colmo.
Non si considerano, se pur eccedenti, le quote di cui ai commi precedenti, i volumi tecnici a servizio del fabbricato e gli elementi ornamentali al fabbricato stesso.
Non sono soggetti al rispetto della Hmax, 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.

V - volume degli edifici
La somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento dei singoli piani, per le rispettive altezze, computate da pavimento a pavimento, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata dal pavimento all'intradosso del solaio (nel caso di soffitto inclinato o curvo, si considera la quota media ponderale).
Per gli edifici produttivi non vengono computati come volume o come superficie lorda di pavimento gli spazi accessori completamente interrati, quali autorimesse, cantine, magazzini e depositi, sempreché non comportino permanenze di persone e non vengano mai adibiti ad attività produttive o di vendita o espositiva.
Vengono esclusi dal computo del volume realizzabile per qualsiasi tipo di edificio i volumi tecnici.

V - volume esistente
Questo parametro viene utilizzato per gli edifici esistenti.
Nel caso di fabbricati rustici e/o accessori (con esclusione delle autorimesse pertinenziali e dei manufatti a carattere precario quali capanni/tettoie in legno, box in lamiera o altra tipologia analoga), il volume da considerare per la verifica dell'edificabilità ammessa, e' dato dal prodotto della superficie lorda per l'altezza misurata all'intradosso dello sporto di gronda (volume geometrico).
Qualora il solaio sia inclinato viene conteggiata la media ponderale delle altezze.

P max - Pendenza massima
Per pendenza massima si intende l'inclinazione massima ammissibile delle falde del tetto. Essa viene espressa in percentuale (%) e non dovrà essere maggiore del 40%.

Distanza degli edifici - metodo di misurazione
Le distanze delle costruzioni devono essere misurate a squadra e a raggio nel punto di minimo distacco dall'elemento a cui viene riferita la misurazione, partendo dalla proiezione verticale delle pareti.
Nella misurazione delle distanze, valgono le deroghe stabilite dalle leggi regionali vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici.

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 aggetto 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 aggetto superiore a mt. 1,50, sulla retta orizzontale più' breve compresa tra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

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.

Ai sensi del Codice della strada si definisce ciglio stradale la linea limite della sede o della piattaforma stradale comprendente le sedi viabili sia veicolari che pedonali, incluse le banchine od altre strutture laterali quando siano transitabili, oltre che le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Area di pertinenza
L'area di pertinenza è la superficie minima necessaria per la costruzione di un edificio in conformità agli indici del Piano delle Regole.
In forza di atto trascritto nei registri immobiliari, potranno essere asservite, nei limiti della residua capacità edificatoria, in favore di lotti confinanti compresi nella stessa zona con medesima destinazione urbanistica di PGT, le aree già edificate, fermo restando il rispetto dell'Indice fondiario, dell'altezza H e del rapporto di copertura.

Area libera
Si considera area libera quella totalmente inedificata, di proprietà del richiedente, che non risulti stralciata, dopo la data di adozione del PGT, né dalla sua stessa proprietà se già edificata, né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie

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 L.R. 12/2005 e smi - CAPO II°. Essa comprende, oltre allo spazio di sosta, le superfici accessorie atte a garantire la funzionalità del parcheggio quali, le corsie di distribuzione, le areazioni, i collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per la loro accessibilità e per lo scopo specifico.

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), 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 negli ambiti 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 articolo delle presenti norme.

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. 12/2005 e smi.
Gli interventi devono essere coerenti con le finalità del PGT e, oltre a rispettare gli indici ed i parametri prescritti, devono conformasi 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.
Le definizioni di cui ai punti successivi, prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze di permesso di costruire, denunce di inizio attività e segnalazioni certificate di inizio attività, già presentate all'amministrazione comunale alla data di entrata in vigore del presente strumento urbanistico.

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 relative al 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 di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di

una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un'unica unità immobiliare.

RS - RC - Restauro e Risanamento conservativo
Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi 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.
Ferme restando le disposizioni contenute nel D. Lgs 42/2004 per ciò che concerne le autorizzazioni paesistiche in ambito vincolato e salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina edilizia, i seguenti interventi possono essere realizzati tramite inoltro di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività, fatta eccezione per gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura (art. 59 e 60 della L.R. 12/2005 e smi).

RE - Ristrutturazione edilizia
Gli interventi rivolti 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 comportano 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 con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le solo innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

NC – Nuova costruzione
Gli interventi di nuova costruzione sono quelli che riguardano la trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, non rientranti nelle categorie definite alle precedenti lettere:

1) 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 successivo punto;
2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione;
5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, 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;
6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
7) 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.

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

RM – Riqualificazione morfologica
In aggiunta a quanto previsto dall'art. 27 della L.R. 12/2005 e smi, il PGT introduce la seguente nuova definizione per gli insediamenti residenziali di antica formazione e di interesse urbano: riguarda le opere di conservazione dei caratteri dell'edificio senza possibilità di incremento di SLP, da attuare mediante intervento di manutenzione anche straordinaria, condizionato al vincolo di ripristino delle finiture e dei materiali in contrasto con quelli prescritti dalle norme di attuazione e caratteristici degli insediamenti di antica formazione del luogo.

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.

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:
a) all'interno dei "Nuclei di antica formazione" e in generale in tutto il tessuto urbano consolidato, 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.

Nel caso di lotti inedificati adiacenti ad altri lotti edificati, con presenza di edifici realizzati anteriormente alla data di adozione del PGT o a lotti per i quali è già stata rilasciato provvedimento autorizzativo ad edificare, emesso anteriormente all'adozione del PGT e tuttora non decaduto, nel caso che la distanza dai confini risulti inferiore a metri 5,00, sarà ammessa una distanza minima dal confine di proprietà pari a mt. 5,00, anche in presenza di pareti finestrate dei nuovi edifici che fronteggiano pareti finestrate di fabbricati esistenti.

Sono ammesse distanze inferiori se sono intercorsi accordi preventivi tra le proprietà confinanti, **mediante scrittura privata registrata corredata di elaborati grafici, da presentare all'atto della consegna della pratica edilizia al protocollo comunale.**

Per tutti gli altri ambiti, per i nuovi edifici, e' prescritta in tutti i casi la distanza tra fabbricati, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00.

b) La norma di cui al precedente comma a), 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, anche nel caso di gruppi di edifici oggetto di piani attuativi o di Permessi di costruire convenzionati con previsioni planivolumetriche purchè venga mantenuta la distanza minima tra pareti finestrate pari a 10 m.

c) 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.

d) 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.

e) Per interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione con modifica della sagoma dell'edificio, e' prescritta:
1- la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate;
2- nel caso di pareti non finestrate valgono le disposizioni di cui al precedente comma b);
3- nel caso in cui una sola parete sia finestrata, la distanza minima da rispettare sarà di mt. 5,00.
4- Ogni deroga alle disposizioni di cui ai punti precedenti del presente comma, è ammessa:
   a. qualora sia intercorso accordo **tra i proprietari confinanti mediante scrittura privata registrata corredata di elaborati grafici, da presentare all'atto della consegna della pratica edilizia al protocollo comunale;**
   b. per esigenze dimostrate di allineamento stradale o di mantenimento delle cortine edilizie.

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 **al colmo non superiore a mt. 3,00,** vanno rispettate unicamente le distanze minime dal confine. **L'altezza andrà misurata dalla quota del chiusino della fognatura della strada, aumentata di cm. 15.**

f) Nel caso di costruzioni con piani arretrati rispetto alla facciata, la verifica delle distanze dovrà essere effettuata per ogni arretramento in relazione alla rispettiva altezza.

g) La distanza minima tra pareti non finestrate può essere annullata a metri 0,00 se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, **mediante scrittura privata registrata corredata di elaborati grafici, da presentare all'atto della consegna della pratica edilizia al protocollo comunale** 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;

h) Nella misurazione delle distanze, valgono le deroghe stabilite dalle leggi regionali vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici.

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, è prescritta una distanza minima dei nuovi edifici dai confini di proprietà pari a metri 5.00 indipendentemente dall'altezza dell'edificio stesso.
Nel caso di lotti inedificati adiacenti ad altri lotti edificati, con presenza di edifici realizzati anteriormente all'adozione del PGT, aventi distanza dai confini inferiore al mt. 5,00, sarà ammessa una distanza minima dal confine di proprietà pari a mt. 5,00, anche in presenza di pareti finestrate esistenti.
In tutti gli altri ambiti del PGT, la distanza dal confine di proprietà per gli edifici di nuova costruzione, deve essere di mt. 5,00.
Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici oggetto di piani attuativi o di Permessi di costruire convenzionati con previsioni planivolumetriche.
Sono ammesse distanze inferiori se sono intercorsi accordi preventivi tra le proprietà confinanti, **mediante scrittura privata registrata corredata di elaborati grafici, da presentare all'atto della consegna della pratica edilizia al protocollo comunale.**
Per tutti gli altri ambiti, per i nuovi edifici, e' prescritta in tutti i casi la distanza tra fabbricati, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00.

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.

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà, **nonché delle pareti degli edifici, quali scale, terrazze e corpi avanzati che, seppur non corrispondono a volumi abitativi coperti, siano destinati a**

estendere ed ampliare la consistenza del fabbricato, può essere annullata a 0,00 metri, se è intercorso un accordo/scrittura privata tra i proprietari confinanti, prima della data di adozione del PGT **e con scrittura privata registrata corredata di elaborati grafici, da presentare all'atto della consegna della pratica edilizia al protocollo comunale,** successivamente alla data di adozione del PGT 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.

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 **al colmo** non superiore a **mt. 3,00. L'altezza andrà misurata dalla quota del chiusino della fognatura della strada, aumentata di cm. 15.**

Nella misurazione delle distanze, valgono le deroghe stabilite dalle leggi regionali vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici.
I limiti di zona sono equiparati ai confini di proprietà ai fini del rispetto delle distanze, solamente quando la zona adiacente a quella oggetto di intervento e' destinata ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico.

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

In tutti i casi non previsti e disciplinati dal nuovo codice della strada le distanze minime tra i fabbricati ed il confine stradale (con esclusione della viabilità privata) sono le seguenti:

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

Ove esistano e/o siano previsti o prescritti parcheggi pubblici laterali alle strade, le distanze di cui sopra vanno ancora riferite alla sede stradale comprensiva di eventuali marciapiedi e non al parcheggio; la distanza delle costruzioni dal ciglio di parcheggi esistenti previsti e/o prescritti non potrà comunque essere inferiore a m. 5,00.

Ai sensi del Codice della strada si definisce ciglio stradale la linea limite della sede o della piattaforma stradale comprendente le sedi viabili sia veicolari che pedonali, incluse le banchine od altre strutture laterali quando siano transitabili, oltre che le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

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.

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

Nel caso di costruzione in aderenza con edificio esistente e' ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente, fatto salvo il limite di 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, con le precisazioni di cui ai precedenti commi.

Per la costruzione o ricostruzione di recinzioni in genere, e' prescritta una distanza minima dal ciglio strada di mt. 1.00. Anche in questo caso e' ammessa una distanza inferiore qualora sia in atto un allineamento, previo parere vincolante dei competenti uffici comunali.

In fase di realizzazione delle strade, il progetto esecutivo potrà' comunque prevederne la ricalibratura, lo spostamento e la modifica del tracciato, così come individuato dal PGT, per ragioni tecniche e costruttive documentate.

Per i fabbricati pubblici da costruirsi in zone pubbliche, l'Amministrazione potrà stabilire nuovi allineamenti. Nella misurazione delle distanze, valgono le deroghe stabilite dalle leggi regionali vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici.

Nel caso di interventi edilizi volti a realizzare opere di contenimento energetico sugli edifici esistenti con particolare riferimento alla messa in opera di "cappotto esterno" sulle facciate di fabbricati posti in confine con strade e spazi pubblici, dove il materiale messo in opera dovesse invadere in tutto o in parte la sede stradale o lo spazio pubblici sottostante, dovranno essere rispettati i seguenti criteri:

1- **il "cappotto esterno" non è consentito sugli edifici storici vincolati, sottoposti a restauro o risanamento conservativo (Chiesa, Palazza, ecc.);**
2- **ove è possibile, lo spessore massimo consentito è stabilito in cm. 10;**
3- **preventivamente all'esecuzione dei lavori, dovrà essere sottoscritta una apposita convenzione con l'Ente proprietario della strada o dello spazio pubblico;**
4- **per quanto riguarda specificamente le strade e gli spazi pubblici comunali, non sarà consentito realizzare il "cappotto esterno", in presenza di strade con larghezza minima inferiore a mt. 3,50.**

Art. 14. Arretramenti e/o Allineamenti

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.
Oltre ad osservarsi le norme generali sulle distanze, andranno rispettati gli arretramenti quando questi sono indicati sulle tavole grafiche:
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.

Art. 15. Classificazione delle destinazioni d'uso

Ai sensi dell'articolo 51 della L.R. 12/2005 e smi, 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

Produttivo (Industriale e Artigianale) - I -
I-1 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 ammesse:

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

I-2 depositi a cielo aperto compresi gli spazi coperti per uffici, guardiole e servizi, nella misura massima di 50 mq di Slp;
I-3 attività di rottamazione compresi gli spazi coperti per uffici, guardiole e servizi, nella misura massima di 50 mq di Slp.

Per le funzioni di cui ai precedenti punti I -2 e I -3, anche quando non espressamente prescritto nelle norme d'ambito, deve essere prevista l'attuazione di una fascia di mitigazione lungo tutti i confini del lotto, mediante piantumazione di alberi di alto fusto, di specie autoctona.

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 para-commerciale - C
La destinazione d'uso commerciale e le relative articolazioni funzionali sono definite e disciplinate dalle norme per il settore commerciale.

Servizi pubblici e privati di interesse pubblico
SI istruzione dell'obbligo
SC attrezzature di interesse comune
SV attrezzature per il verde e lo sport
ST attrezzature tecnologiche
SP parcheggi pubblici e attrezzature per la mobilità
SR attrezzature di interesse religioso

Art. 16. Destinazioni d'uso assimilabili

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

Art. 17. Mutamenti di destinazione d'uso

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

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

a) i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni di zona ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti alle disposizioni di cui alla L.R. 12/2005 e smi.
Sono fatte salve le previsioni del D.L.gs. 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 al settore commerciale.
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 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 nei 10 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.

Il PGT indica in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi.
Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le indicazioni di cui al comma precedente riguardano esclusivamente i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera d) del D.Lgs. n.114 del 31 marzo 1998 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59).
Il Comune verifica la sufficienza della dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale in essere con riferimento, a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio e definiscono le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione.
Il Comune, nel Piano dei Servizi, può stabilire i criteri e le modalità per cui, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, si dia luogo alla cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o alla corresponsione all'amministrazione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinarsi nello stesso Piano dei Servizi, fatto salvo quanto già corrisposto in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato. Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal comune per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

Art. 18. Dotazione minima di parcheggi privati e autorimesse.

Per ogni intervento edilizio di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, debbono essere previsti spazi a parcheggio privato, 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. 3,00.

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 L.R. 12/2005 e smi - Capo II° (rapporti pertinenziali, disciplina degli interventi, utilizzo del patrimonio comunale, regime economico).

La costruzione di autorimesse interrate ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989, se costruite a confine di spazi pubblici o ad uso pubblico, potranno essere soggette a prescrizioni dell'Amministrazione comunale; se costruite entro fasce di rispetto, saranno soggette a vincolo di non indennizzabilità in caso di esproprio.

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 delle presenti Norme: "Piano dei Servizi", conformemente a quanto disposto dalla L.R. 12/2005 e smi - Art. 9 e Art. 51.
I P.U.A. devono prevedere il reperimento delle aree per standard urbanistici relative all'urbanizzazione primaria e secondaria. Dette aree costituiscono parte integrante della dotazione complessiva degli standard comunali.
Tali zone devono essere cedute in proprietà al comune o in alternativa, a scelta dell'Amministrazione, assoggettate a servitù perpetua di uso pubblico con modalità d'uso e di manutenzione da definirsi in convenzione.
Nei P.U.A. le aree per standard destinati ad attrezzature scolastiche e collettive, purchè non siano esplicitamente localizzate nel Piano dei Servizi, possono essere monetizzate con somme commisurate all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiori al costo di acquisizione di altre aree.
Nei P.U.A. la localizzazione delle aree per standard stabilita dal Piano dei Servizi può essere modificata in sede di redazione del P.U.A., senza diminuzione della loro quantità prevista dalla normativa legislativa e per la parte restante eventualmente monetizzata, qualora si determinino soluzioni migliorative di quelle proposte dal P.G.T.
Complessivamente e per destinazione, le superfici a standard non possono essere inferiori a:

a) destinazione residenziale: 25,0 mq/ab
b) destinazione produttiva: 0,20 mq/mq Slp
c) destinazione terziario-commerciale e turistico alberghiera.
   - in zone residenziali e nei centri storici: 75% della Slp di cui almeno il 50% di norma, deve essere destinato a parcheggi di uso pubblico;
   - in zone residenziali di nuovo impianto e zone produttive: 100% della Slp, di cui almeno il 50% di norma, deve essere destinato a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano.

Le fasce di rispetto stradale possono essere utilizzate per la localizzazione delle sole aree a standard destinate a parcheggio o per la viabilità (strade).
Dove non esplicitamente vietato dalle presenti norme e fatta salva la precedente disposizione per le aree ad attrezzature scolastiche e collettive, le aree a standard, in caso di comprovata oggettiva impossibilità di reperimento delle stesse all'interno del perimetro di delimitazione dell'intervento, possono essere reperite nelle zone circostanti. In subordine, potrà anche essere richiesta la monetizzazione totale o parziale da valutarsi a cura dell'Amministrazione.

Art. 20. Costruzioni accessorie in zone residenziali

Si definiscono costruzioni accessorie in zone residenziali i manufatti al servizio di edifici esistenti come serre, chioschi da giardino, pergolati.
La loro costruzione è ammessa nelle aree private residenziali con esclusione delle zone dei centri e nuclei storici, sistemate a giardino, senza computo della superficie coperta e del volume ammessi per la zona, purchè abbiano i seguenti requisiti:

- non siano chiuse al perimetro con pareti, ed abbiano copertura permeabile (grigliato in legno o in ferro, canne vegetali, tela, ecc.);
- distino almeno m. 1,50 dai confini o siano addossate a muri ciechi di recinzione o a pareti di costruzioni esistenti a confine;
- abbiano altezza esterna massima di m. 2,50 , e fino ad un massimo di mq. 12,00;
- abbiano aspetto architettonico armonizzato a quello dell'edificio principale.

Nelle zone vincolate le costruzioni suddette dovranno essere preventivamente autorizzate.
Sono inoltre considerate costruzioni accessorie le strutture in legno prefabbricate, dotate di copertura, da utilizzarsi quali deposito attrezzi a servizio delle aree a verde pertinenziale, gazebi, barbecue, la cui altezza massima al colmo non superi i m. 2,40 e la cui superficie lorda sia inferiore a mq 5,00, purchè prive di fondamenta e con una distanza minima dai confini di m. 1,50
Non è ammesso, in zona residenziale, ogni altro genere di struttura (baracche, tettoie) se non provvisorie perché dovute alla presenza di cantieri, cessati i quali anche le strutture devono essere smantellate.
E' ammessa altresì la costruzione di box e autorimesse, con H max, riferita al proprio cortile, non superiore a mt. 2,60 all'estradosso della copertura, in aderenza al confine di proprietà .

Art. 21. 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 o SCIA), è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, fatti salvi i casi seguenti:
quando la realizzazione delle opere sia già programmata dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti preposti, in tempi compatibili con l'ultimazione e l'uso degli edifici previsti;
qualora i richiedenti presentino formale impegno che ne garantisca l'esecuzione entro l'ultimazione degli interventi medesimi.

Ai sensi della L.R. 12/2005 e smi, 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 L.R. 12/2005 e smi - 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.
Le caratteristiche costruttive delle opere di urbanizzazione, saranno regolate in sede di stesura delle convenzioni, nonché in riferimento a quanto specificato dal successivo articolo 22.

Ai sensi della L.R. 12/2005 e smi, Art. 44, le opere di urbanizzazione secondaria comprendono:
a) asili nido e scuole materne;
b) scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
c) mercati di quartiere;
d) presidi per la sicure3zza pubblica;
e) delegazioni comunali;
f) chiese e altri edifici religiosi;
g) impianti sportivi di quartiere;
h) aree verdi di quartiere;

i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
m) cimiteri.

Le opere, collaudate, saranno acquisite alla proprietà comunale come previsto dalla L.R. 12/2005 e smi - 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.
Le caratteristiche costruttive delle opere di urbanizzazione, saranno regolate in sede di stesura delle convenzioni, nonché in riferimento a quanto specificato dal successivo articolo 22.

Art. 22. Norme specifiche per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Nell'ambito dell'attuazione di piani attuativi, la progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione di carattere primario e secondario, dovrà rispettare i seguenti criteri:
i lampioni per la pubblica illuminazione dovranno essere dotati di sistema illuminante realizzato a led;
la realizzazione delle strade di lottizzazione di cessione alla pubblica amministrazione, dovranno essere realizzate con sagoma curva (a schiena di mulo) e raccolta laterale dell'acqua piovana tramite caditoie;
nell'ambito della realizzazione delle aree verdi destinate a cessione alla pubblica amministrazione, saranno dotate di adeguato impianto di irrigazione.

Art. 23. Strumenti attuativi

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

Art. 24. 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 Piano delle Regole 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 Piano delle Regole, 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 possono essere proposti e attuati in tutti gli ambiti dei tessuti urbano consolidati.
I PR possono essere sempre attuati all'interno delle "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente" definite dal PGT, secondo le modalità' previste dalla L. 457/78 e successive integrazioni. L'Amministrazione Comunale, con delibera del C.C., ha sempre la facoltà di individuare piani di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978, n. 457, per favorire la riorganizzazione/riqualificazione di parti dell'abitato.
Nei comparti cosi individuati, ed in assenza del piano urbanistico 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 L.R. 12/2005 e smi.
Ai sensi della sopraccitata L.R. - Art. 12 comma 4 - per la presentazione dei piani attuativi è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'art. 27 comma 5 della L. 1.08.2002 n. 166. In tal caso il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'Art. 27, comma 5, della L. 166/2002 e il termine di 90 gg. di cui all'Art. 14, comma 1 della L.R. 12/2005 e smi inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

La potenzialità edificatoria prevista per ogni singolo Piano urbanistico 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. 25. Convenzione per i piani attuativi

La Convenzione alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli autorizzativi relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, dovrà avere i contenuti minimi previsti all'art. 46 della L.R. 12/2005 e smi.
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. Detta cessione deve avvenire entro il termine massimo di validità del Piano attuativo.
la realizzazione a cura dei richiedenti, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. L'Amm.ne Comunale può' autorizzare la realizzazione delle opere in modo progressivo, purché' funzionale allo sviluppo dell'attività insediativa prevista nel PUA. Le opere devono comunque essere ultimate e collaudate entro il termine di validità' del PUA stesso;
l'entità della monetizzazione, da prevedere in alternativa totale o parziale alla cessione delle aree ed attrezzature per servizi, dove consentita dal PdS, o nei casi in cui il reperimento di tali aree non sia possibile o non sia ritenuta opportuna da parte della Pubblica Amministrazione, in riferimento alla loro collocazione, dimensione e conformazione ed in funzione alle previsioni di aree ed attrezzature per servizi rispetto alle previsioni della Pubblica Amministrazione. La monetizzazione è da effettuare alla stipula della convenzione o al perfezionamento dell'atto unilaterale d'obbligo;
l'entità e la tipologia delle garanzie da prestare a fronte degli impegni assunti con la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, riferita al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo o nel permesso di costruire convenzionato, con riferimento ai prezzi indicati nel Prezziario delle Opere Edili e simili della CCIAA di Pavia;
Altri accordi fra i contraenti potranno essere stabiliti per il raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana ed ambientale previsti dal PGT. I richiedenti possono avvalersi della possibilità' di gestire direttamente i servizi realizzati se l'Amm.ne Comunale lo riterrà conveniente ed opportuno.
Scaduti i termini di validità del piano attuativo e adempiute le obbligazioni previste in convenzione, le eventuali aree non ancora edificate saranno soggette ad intervento diretto con le destinazioni, gli indici fondiari ed i parametri previsti nel piano attuativo stesso.

Art. 26. 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 L.R. 12/2005 e smi - Art. 87 e seguenti;
b) Programmi di recupero urbano e programmi integrati di recupero, di cui alla L.R. 12/2005 e smi - Art. 94;
c) Progetti in variante ai sensi del DPR. 447/98 e L.R. 12/2005 e smi - 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 L.R. 12/2005 e smi.
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 L.R. 12/2005 e smi.

Art. 27. 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 è soggetto a Permesso di Costruire (PC), a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), a Denuncia di Inizio Attività (DIA), a Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA), a Comunicazione di Inizio Attività Libera (CIA), 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. 28. Permesso di costruire convenzionato - PCC

Il ricorso al Permesso di costruire convenzionato è 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.

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. 29. Perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica

In ottemperanza a quanto previsto dalla L.R. 12/2005 e smi - 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. 30. 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.

PARTE II _ IL DOCUMENTO DI PIANO

Art. 31. Natura, efficacia e validità temporale

Il documento di piano è parte integrante del Piano di Governo del territorio ai sensi della L.R. 12/2005 e smi, 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. 32. Contenuti e finalità

Il Documento di Piano ha i contenuti di cui alla L.R. 12/2005 e smi 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 regolamenta 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. 33. Valutazione Ambientale del DdP e monitoraggio della sua attuazione

Ai sensi della L.R. 12/2005 e smi l'elaborazione del DdP e' 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 successivamente all'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.

Art. 34. Individuazione degli ambiti di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione urbanistica sono individuati nella tavola del "Quadro delle azioni strategiche di Piano" e sono articolati come segue:
A.T.R - Ambiti di trasformazione residenziale;
A.T.S - Ambiti di trasformazione per servizi.
A.T.T - Ambiti di trasformazione turistico ricettivi;
A.T.P. – Ambiti di trasformazione produttivi.
A.T.C. – Ambiti di trasformazione commerciali.
Non necessiteranno di variante al PGT, 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, o comunque a facilitare l'avvio dell'intervento. Per le aree da destinare a servizi pubblici e per le urbanizzazioni primarie eventualmente individuate negli elaborati grafici, sono ammesse eventuali

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. 35. Interventi ammessi

Gli interventi ammessi (Ambiti di Trasformazione), sono quelli individuati nelle schede allegate alla Relazione del DdP e recepite dalle presenti norme, che determinano la potenzialità edificatoria, la destinazione prevalente i criteri attuativi.
La potenzialità edificatoria è espressa con riferimento ad un indice territoriale e ad una volumetria edificabile, riferita alle differenti destinazioni.

Art. 36. Destinazioni d'uso ammesse/non ammesse

Per la definizione e l'articolazione delle diverse destinazioni d'uso si applica quanto previsto dai precedenti articoli.

Art. 37. Strumenti attuativi del DdP

Le previsioni del DdP relative agli Ambiti di trasformazione si attuano mediante Programmi Integrati d'Intervento, Piani attuativi e Permessi di costruire convenzionati. Gli interventi conseguenti all'approvazione dei Piani attuativi saranno soggetti a Permesso di costruire o a DIA secondo le disposizioni di legge.

Art. 38. 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.

PARTE III _ IL PIANO DEI SERVIZI

TITOLO I – NORME GENERALI ED ATTUAZIONE DEL PDS

Art. 39 – Il Piano dei Servizi

Il Comune redige e approva il Piano dei Servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.
Il Comune redige il Piano dei Servizi determinando il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, secondo i seguenti criteri:
a) popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
b) popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
c) popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici.
Il Piano dei Servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza definita con le modalità di cui al comma 2, valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal Documento di Piano di cui all'articolo 8 della L.R. 12/2005 e smi, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione. In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari ad almeno 25 metri quadrati per abitante. Il Piano dei Servizi individua, altresì, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dalle presenti norme.
Il Piano dei Servizi esplicita la sostenibilità dei costi, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.
Il Piano dei Servizi deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.
Il Piano dei Servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), di cui all'articolo 38 della LR 12 dicembre 2003 , n. 26 – Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche.
Al fine di garantire una adeguata ed omogenea accessibilità ai servizi a tutta la popolazione regionale, la Regione incentiva il coordinamento e la collaborazione interistituzionale per la realizzazione e la gestione dei servizi.
Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.
Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.
I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal Piano dei Servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso.

Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione.
E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.
Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.
Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso.

Art. 40 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, definizione e quantità

Per le zone residenziali:
a) per urbanizzazione primaria si intende l'insieme delle aree, opere e servizi tecnologici che costituiscono i requisiti atti e necessari a rendere edificabile un'area.
In particolare sono opere di urbanizzazione primaria:
1 - le strade al servizio del lotto edificabile idonee al transito veicolare, fornite di adeguata impermeabilizzazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori (marciapiedi, aree di arresto, ecc.);
2 - gli spazi di sosta o di parcheggio necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche ed ai tipi di insediamento;
3 - le condotte per lo scolo delle acque di rifiuto, i relativi impianti di depurazione ed opere accessorie (caditoie, pozzetti, ecc.);
4 - attrezzatura per il trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi-urbani;
5 -le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, sollevamento ed opere accessorie;
6 - le condotte per l'erogazione del gas domestico;
7 - la rete e gli impianti di illuminazione pubblica delle aree stradali, di cui al punto 1, e delle aree verdi;
8 - la rete di distribuzione dell'energia elettrica e le cabine di alimentazione;
9 - le aree attrezzate a verde.
Le aree per spazi di sosta o di parcheggio e quelle attrezzate a verde qualora siano pubbliche o siano assoggettate a servitù di uso pubblico sono computabili ai fini della dotazione minima di standard stabiliti dall'art. 9 della L.R. 12/2005 e smi;

b) per urbanizzazione secondaria si intende l'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile, pubblica e collettiva degli insediamenti.
In particolare sono opere di urbanizzazione secondaria:
1 - gli edifici per l'infanzia e per l'istruzione di base: asilo-nido, scuola materna, elementare, media inferiore;
2 - gli edifici e gli impianti per le attrezzature sanitarie, annonaria, culturali, religiose,
3- i parchi, i giardini, il verde attrezzato e gli impianti per lo sport la ricreazione e lo svago e relativa illuminazione pubblica;
4 - i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria previsti dal PGT.;
5 - la rete principale di viabilità urbana prevista dal PGT e le relative aree, opere e attrezzature tecnologiche;
6 - le reti principali dei servizi tecnologici; fognatura e acquedotto e il potenziamento dei medesimi.

Per le zone per insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale, turistico, commerciale o direzionale:
a) le opere di urbanizzazione primaria sono:
1- le strade al servizio dei lotti edificabili idonee al transito veicolare pesante, fornite di adeguata impermeabilizzazione della carreggiata;
2 - gli spazi di sosta e parcheggio a servizio dei singoli lotti;

3 - le condotte per lo scolo delle acque chiare e luride,
4 - le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile;
5 - la rete di distribuzione dell'energia elettrica e cabine di alimentazione;
6 - l'illuminazione pubblica delle strade di cui al punto 1;
7 - le aree attrezzate a verde alberato a servizio dei singoli lotti, le alberature stradali e i relativi spazi.
Le aree per spazi di sosta o di parcheggio e quelle attrezzate a verde qualora siano pubbliche o siano assoggettate a servitù di uso pubblico sono scomputabili ai fini della dotazione minima di standard stabilita dal Piano dei Servizi;

b) le opere di urbanizzazione secondaria sono:
1 - le strade di sostegno di allacciamento alle zone previste dal P.G.T.;
2 - collettori principali per le fognature ed impianti di depurazione e smaltimento per le acque di scarico;
3 - attrezzature per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
4 - gli spazi di sosta e di parcheggio pubblico, verde pubblico e attrezzature sportive;
5 - mensa ed attrezzature per attività collettive;
6 - centri e servizi sociali, sanitari e culturali;
7 - attrezzature pubbliche di servizio della zona.
Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria comprendono i costi relativi alla acquisizione delle aree e alla esecuzione delle opere secondo le specifiche prescrizioni deliberate dal Consiglio Comunale.

Cabine per servizi primari
La concessione per la costruzione delle cabine per servizi primari viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:
a) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
b) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
c) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche d'Attuazione; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 3.00 m. salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti - di volta in volta - all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà', il limite previsto nelle varie zone dal Piano delle Regole;
d) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970,
e) nelle zone soggette a vincolo ambientale (L. 1497 del 29.6.1939) o, nei casi in cui l'Amministrazione Comunale intenda salvaguardare particolari pregi paesaggistici od estetici, le costruzioni di cabine sono concesse solo se interrate ed aventi altezza massima di 1,00 m, dal piano di campagna al punto più alto della copertura compreso il ripristino della terra (minimo 30 cm) .
Per quanto riguarda gli impianti tecnici (elettrici, gasdotti, linee telefoniche, ecc.) nelle zone omogenee soggette a P.A., il lottizzatore deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero L.L.P.P. Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970 n. 227 e successive modifiche e integrazioni. In particolare deve esibire alle autorità' Comunali all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione degli enti che attestino l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alle reti di distribuzione ed alle eventuali cabine per servizi primari; per queste ultime l'Amministrazione comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona di Lottizzazione.

Impianti fissi per le telecomunicazioni, radiodiffusione e per la telefonia cellulare.
Per gli impianti fissi e per le le telecomunicazioni, radiodiffusione e per la telefonia cellulare, valgono le disposizioni previste dalla L. 22.02.2001 n. 36, D.lgs 04.09.2002 n. 198, LR 11.05.2001 n. 11, DGR 7351 del 11.12.2001, L.R. 12/2005 e smi come modificata dalla LR 3 marzo 2006 n.6 relativamente all'insediamento ed alla gestione dei centri di telefonia in sede fissa.

Art. 41 - Nomenclatura delle prescrizioni specifiche

I segni grafici convenzionali delle prescrizioni di intervento e dei vincoli introdotti nelle tavole del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del P.G.T. possono contenere ulteriori specificazioni funzionali e di destinazione a mezzo di simboli.

Art. 42 - Aree per attrezzature pubbliche (Aree adibite a servizi)

Le aree di uso pubblico e per attrezzature pubbliche esistenti e di nuova previsione, sono state dimensionate dal Piano dei Servizi e localizzate nel PGT con appositi contrassegni e campiture di zona.
Limitatamente alle aree e attrezzature realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale, è facoltà della medesima, in sede di approvazione dell'inerente progetto di opera pubblica, di variare la specifica destinazione individuata nelle tavole di PGT.
Per quanto riguarda gli ambiti individuati con la simbologia di attrezzature destinate a servizi religiosi, valgono le disposizioni di cui alla L.R. 12/2005 e smi articoli 70 e 71.
L'attuazione delle attrezzature e dei servizi pubblici di cui al presente articolo è riservata all'Amministrazione Pubblica e agli Enti competenti con atto diretto, nonchè ai privati nel caso di strutture riconosciute di interesse pubblico tramite convenzione.
Qualora l'attrezzatura urbana sia realizzata da parte dei privati con l'istituto del P.A. o con l'istituto della concessione, questi dovranno stipulare, come previsto dalla normativa, una apposita convenzione con il Comune nella quale saranno stabilite la durata, le modalità di gestione e i termini entro cui dovranno essere cedute al Comune le opere e le aree sulle quali esse insistono.
Nelle aree per attrezzature pubbliche è consentita la realizzazione di chioschi, servizi igienici e piccole attrezzature di servizio, con dimensioni e altezze da convenzionare con il Comune.
Nelle aree libere destinate ad attrezzature di nuovo impianto, fino alla loro acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale o all'intervento convenzionato da parte del privato, è vietata ogni alterazione dello stato di fatto, compresa la formazione di recinzioni di qualsiasi tipo.
Per gli edifici da localizzare in tali aree è fatta salva, in ogni caso, la facoltà di deroga al PGT e al R.E., quando non già espressamente previsto dalle norme di zona, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico di cui ai successivi articoli delle presenti Norme e di cui al DPR 327 del 8.6.2001 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità.
Per gli edifici ricadenti entro il perimetro del centro storico, valgono i disposti di cui alle norme del Piano delle Regole (PDR).

Art. 43 - Aree per l'istruzione pubblica

Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature esistenti o previste per l'istruzione dell'obbligo - scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori - come indicato dai simboli di destinazione specifica.
L'intervento si attua applicando i seguenti indici:
Slp = 0,50 mq/mq. della Sf.
H max = 8,50 m. (a meno di particolari altezza tecniche, rese necessarie per le caratteristiche degli edifici)
Dc min. = 5 m.
Ds min. = minimo m. 5

La presenza di residenza è consentita purchè la stessa sia riservata al responsabile dell'attrezzatura e/o al custode.

Art. 44 - Aree per attrezzature pubbliche di interesse comune

Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature, esistenti o previste, di interesse comune a livello comunale - sociali, socio-assistenziali, socio-sanitarie, mini-alloggi per anziani, ricreative, culturali, amministrative e di servizio, ospedaliere di interesse sovracomunale - così come definite dalle vigenti normative in materia e individuate nella tavola del Piano dei Servizi con apposite campiture e simboli di destinazione specifica.
L'intervento si attua applicando i seguenti indici:
Slp = 0.60 mq/mq. della Sf
H max = 10,50 (a meno di particolari altezza tecniche, rese necessarie per le caratteristiche degli edifici)
Dc min. = 5 mt
Ds min. = 5 mt

La presenza di residenza è consentita purchè le stesse siano riservate al responsabile dell'attrezzatura e/o al custode.

Art. 45 - Aree a verde pubblico attrezzato

Queste zone sono destinate a parchi pubblici o di uso pubblico attrezzati per il gioco e per il tempo libero.
A tal fine vi sono consentite modeste costruzioni per il gioco dei bambini, chioschi, servizi igienici e piccole attrezzature di servizio.
Nei parchi di proprietà comunale o convenzionati superiori a mq. 5.000 è consentita la realizzazione di fabbricati da adibire come ritrovo o sedi di associazioni di volontariato, culturali, sportive, con un massimo di superficie coperta di mq 150 (comprensiva di accessori, servizi igienici e impianti tecnologici) e con altezza massima di m 4,00 .

Art. 46 - Aree a verde pubblico sportivo

Queste zone sono destinate alla costruzione di impianti sportivi in genere e aree pubbliche variamente attrezzate.
Gli interventi previsti si attuano con i seguenti indici:
Slp = 0,25 mq/mq. della Sf per gli impianti coperti
0,50 mq/mq. della Sf per gli impianti scoperti.
(non costituisce superficie coperta, la superficie risultante dalla proiezione di eventuali coperture mobili di carattere stagionale).
H max = 8,50 (a meno di particolari altezza tecniche, rese necessarie per le caratteristiche degli edifici).
Dc min. = 10.00
Ds min. = 10.00

E' ammessa la costruzione di strutture provvisorie a carattere stagionale per la copertura di impianti sportivi in deroga alle distanze dai confini e dalla strada.
L'arredo a verde delle zone sportive dovrà attenersi alle indicazioni generali del Piano del Verde di cui alle presenti norme.
Il verde deve occupare almeno il 30% dell'intera area.
Sulla base di un progetto unitario dell'area (P.A.), le zone a verde pubblico sportivo e le costruzioni ivi consentite potranno essere eseguite e gestite da privati mediante la stipula di apposita convenzione, come previsto dalla normativa, registrata e trascritta, che disciplini, tra l'altro anche, le modalità di gestione delle aree e degli immobili ed il loro eventuale passaggio in proprietà al Comune allo scadere della convenzione.
E' altresì ammessa la destinazione residenziale esclusivamente per l'alloggio del titolare o del custode. In ogni caso alla residenza non potrà essere destinata una quota superiore a un massimo di 200 mq.
Per il solo impianto adibito a piscina scoperta è ammessa la copertura con struttura fissa limitatamente al perimetro dell'impianto attualmente esistente.

Art. 47 - Aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico.

I parcheggi pubblici o di uso pubblico sono opere di urbanizzazione primaria e la loro localizzazione è individuata nel Piano dei Servizi ovvero sono previsti (ma non localizzati) da questo come operazioni aggregate all'interno di piani urbanistici attuativi.
La collocazione e la forma dei nuovi parcheggi individuati dal PGT sono indicative e potranno essere variate e riorganizzate, previo assenso amministrativo, sentite le competenti commissioni, in seduta congiunta, senza riduzione della superficie prevista, per garantire anche accessi ai lotti.
Quando tecnicamente possibile, le aree così destinate dovranno essere dotate di alberature non sempreverdi a scopo di ombreggiatura, di mascheratura e di decoro; dovranno essere inoltre preferibilmente pavimentate in moduli prefabbricati filtranti del tipo cemento erba. Ogni parcheggio dovrà prevedere una quantità di posti auto nel rispetto della normativa sull'eliminazione e abbattimento delle barriere architettoniche pari a 1/20 dei posti auto totali.
In materia di parcheggi pubblici o privati dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni dell'art. 18 della legge 6/8/1967 n. 765, del D.M. 2/4/1968, della Legge 24/3/1989 n. 122 e della L.R. 12/2005 e smi.
Nelle zone destinate a parcheggio è consentita, previa convenzione, la realizzazione di chioschi e strutture a servizio delle manifestazioni locali da inserire in modo adeguato (biglietteria, servizi e edicole) fino ad un massimo di mq 50,00 di superficie coperta e con una altezza massima di m 3,50.

Art. 48 - Percorsi pedonali o ciclabili pubblici o di uso pubblico

I percorsi pedonali o ciclopedonali pubblici o di uso pubblico, potranno essere individuati nei P.A. o direttamente dal Comune che potrà agire con l'acquisizione dell'area, eventualmente in cessione gratuita e realizzata a scomputo di oneri all'interno dei P.A., o costituire servitù di pubblico passaggio.
I percorsi esistenti sul territorio comunale e soggetti a passaggio pubblico non possono essere chiusi e devono essere mantenuti in efficienza, eventualmente sistemati o recuperati; i percorsi attraversanti aree di proprietà privata potranno essere interrotti qualora il proprietario proponga al Comune la formazione a sue spese di un percorso alternativo, dietro stipula di atto registrato vincolante all'uso pubblico, quando la soluzione sia stata ritenuta valida dall'Amministrazione Comunale

TITOLO II - DECORO AMBIENTALE

Art. 49 - Tutela del verde

Su tutto il territorio comunale particolare cura andrà indirizzata alla salvaguardia, alla valorizzazione e al potenziamento del verde.
I PA dovranno comprendere norme relative agli interventi sul verde ed in genere sulle opere funzionali e di decoro esterne agli edifici realizzabili.
Gli interventi di sistemazione delle aree scoperte dei lotti di pertinenza degli edifici di nuova costruzione o soggetti ad interventi di ristrutturazione o comunque di recupero globale, devono essere previsti nel progetto come parte integrante dell'intervento.
In particolare dovranno essere indicati le eventuali superfici a verde ed il loro trattamento compresi gli alberi di alto fusto e le relative essenze e le pavimentazioni.
Tali opere dovranno essere pensate sia in armonia con l'architettura degli edifici sia tenendo conto delle caratteristiche ambientali prevalenti.
Le aree scoperte, salvo nelle porzioni destinate a manovra e parcheggio di veicoli o a deposito, devono essere sistemate a verde piantumato con alberi d'alto fusto o con arbusti e dovranno essere mantenute decorosamente.
Le superfici scoperte che devono essere mantenute a verde ai sensi della presente normativa e delle leggi vigenti, potranno essere parzialmente pavimentate, salvo nella zona dei Centri e nuclei di valore storico, con moduli filtranti erba-cemento per la formazione di parcheggi e non potranno essere adibite a deposito di materiali, il tutto al fine di garantire la massima permeabilità del terreno.
I parchi e i giardini consolidati, così come i complessi alberati di particolare rilevanza, devono essere conservati e mantenuti in conformità ai loro caratteri ambientali; in caso di nuove piantumazioni o di sostituzione di alberi esistenti, dovranno essere messe a dimora piante di essenza coerente con il carattere preesistente dell'area o, in mancanza di questo, di essenza tipica locale.
Per le alberature, saranno utilizzate le specie sempreverdi, solo nel caso che sia necessario mascherare spazi o elementi edilizi di disturbo visivo oppure nel caso che si intenda migliorare l'isolamento acustico di un edificio rispetto a fonti esterne di rumore (traffico, attività, ecc.).

Art. 50 - Recinzioni delle aree – copertura accessi.

Al fine di garantire la sicurezza degli abitanti, in ogni zona, escluse le zone dei centri e nuclei storici oggetto di Piani Attuativi, è ammessa la recinzione dell'area circostante agli edifici residenziali sufficiente allo svolgimento delle normali attività di soggiorno all'aperto e comunque connesse alla funzione dell'abitare, senza che questa coincida necessariamente con l'area di proprietà o con l'area di pertinenza definita ai fini urbanistici.
Gli ambiti di possibile trasformazione, definiti dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole, se soggetti a Piano attuativo, saranno da questo regolamentate sia nel tracciato che nelle forme, con l'obiettivo di evitare eccessivo frazionamento dei lotti, dando priorità alle soluzioni che siano complementari al verde e con esso si confondano.
Analoga norma vale per le zone a prevalente destinazione produttiva nelle quali sarà tuttavia possibile prevedere recinzioni, ampiamente giustificate motivate, totalmente artificiali e cieche atte a mascherare i depositi esterni, con forme e soluzioni tecniche unificate.

Salvo diversa indicazione di PA, le recinzioni avranno in genere il carattere della trasparenza con altezza massima di mt. 2,50 , compreso il muretto al piede non più alto di mt. 0,50 fuori terra.
In generale è preferibile la soluzione di minore impatto visuale costruttivo. Sono da escludere i manufatti prefabbricati in cemento o simili.
Fatte salve tutte le prescrizioni dettate dal Codice della Strada, nelle fasce di rispetto potranno essere realizzate recinzioni solo dietro la sottoscrizione di un vincolo di non indennizzabilità dell'opera in caso di esproprio.
Eventuali pensiline d'ingresso, lungo le recinzioni in zone residenziali, devono essere completamente aperte, tranne che in corrispondenza degli elementi strutturali verticali, e non devono sporgere dal filo della recinzione stessa; la loro altezza all'estradosso della copertura non può superare i m. 2,50.

Art. 51. Disposizioni per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi.

Per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi, si applicano gli articoli 70, 71, 72 e 73 del Capo III della L.R. 12/2005 e smi.
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 dio 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 ai servizi di interesse comune.
Ai sensi dell'art. 72, punto 1. della L.R. 12/2005 e smi, la realizzazione di attrezzature religiose non necessità di regolamentazione con atto di asservimento o regolamento d'uso.

Art. 52. Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS)

Il Comune di Cergnago 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° 6 del 15 febbraio 2010.
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. 53. 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. 54. 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.

Art. 55. Ambiti di trasformazione per servizi pubblici

Il Documento di Piano, in coerenza con quanto disposto dalla L.R. 12/2005 e smi art. 8 comma 2 lettera e), individua gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva.

Pertanto il PGT riporta tali ambiti di trasformazione contraddistinti da apposito perimetro e sigla (ATS1;), le cui previsioni si attuano secondo modalità di programmazione negoziata, e relativo Atto Convenzionale, come definito ai precedenti articoli delle presenti norme, sulla base dei criteri attuativi specificati nelle schede allegate alla "Relazione del Quadro Strategico".
Le destinazioni consentite sono quelle specificate dalle presenti norme.

PARTE IV - IL PIANO DELLE REGOLE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 56. Natura, efficacia e validità temporale

Il PdR è atto costitutivo del PGT ed e' redatto ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/2005 e smi. 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. 57. 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 L.R. 12/2005 e smi. 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 L.R. 12/2005 e smi Art. 57 comma 1b) in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica;
f) individua e regolamenta le aree destinate all'agricoltura, gli edifici esistenti non più destinati all'attività agricola, le aree di valore paesaggistico - ambientale, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

TITOLO II: CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

Art. 58. 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 sotto-ambiti.
In particolare sono individuati e regolamentati:
a) Ambiti di tutela e di rispetto (Zone a trasformazione urbana ed edilizia limitata)
b) Il sistema delle infrastrutture
c) Le aree destinate alle attrezzature pubbliche ed ai servizi privati di interesse pubblico
d) Il sistema urbano consolidato
e) I nuclei di antica formazione
f) Gli ambiti di trasformazione
g) Le aree destinate all'attività' agricola
h) Le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica

CAPITOLO I - AMBITI DI TUTELA E DI RISPETTO

Art. 59. Tipologia delle strade

Le caratteristiche delle principali sedi stradali individuate nel PGT, esistenti da confermare o esistenti da modificare o nuove, fanno riferimento alle categorie delle strade di cui al Codice della Strada.

Il PGT, limitatamente alle strade urbane e locali, indica i tracciati e la tipologia delle sedi stradali in progetto o esistenti.
Il tracciato e l'area occupata dai manufatti stradali previsti negli elaborati del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del PGT devono intendersi di massima; modifiche non sostanziali al tracciato stesso ed alla dimensione dei manufatti potranno essere previste all'atto dell'approvazione del relativo progetto esecutivo da parte della Amministrazione Comunale, senza che ciò costituisca variante al PGT.
La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone di nuova edificazione o comunque soggette a PA, quando non espressamente indicata nella tavola del Piano delle Regole, è definita dagli stessi piani che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione all'organizzazione planimetrica delle zone interessate.
In presenza di zone di rispetto stradale di cui al successivo articolo, i tracciati stradali e i loro svincoli ed allacciamenti viari saranno definiti, in sede esecutiva, nell'ambito delle fasce e delle linee stesse.
In sede di progettazione delle nuove strade urbane ed extraurbane di competenza comunale, la dimensione minima della sede stradale dovrà essere di mt. 7,50.

In merito agli aspetti viabilistici di interesse Provinciale, si specifica che all'interno del centro abitato, ove possibile, le nuove strade di lottizzazione o i nuovi accessi che si affacciano sulla viabilità Provinciale, dovranno essere indirizzati verso le intersezioni esistenti efficacemente adeguate; fuori dal centro edificato, gli accessi alla viabilità provinciale dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento a loro volta collegate alla Strada Provinciale mediante intersezioni esistenti opportunamente adeguate o nuove intersezioni.

Come previsto dal D.P.R. n. 142 del 30.03.2004 "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, a norma dell'articolo 11 della L. 26 ottobre 1995, n. 447", si sottolinea che i titolari che attueranno gli ambiti di trasformazione realizzando opere considerate ricettori all'interno della fascia di pertinenza acustica, dovranno individuare ed adottare opere di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore e direttamente suol ricettore per ridurre l'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio dell'infrastruttura stradale, con l'adozione delle migliori tecnologie disponibili. Si evidenzia che ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 30 marzo 2004 n. 142, gli interventi di risanamento acustico per il rispetto dei limiti di legge, sono a carico del titolare della concessione edilizia o permesso di costruire se rilasciato dopo l'entrata in vigore di tale decreto, in caso di strade esistenti e se rilasciata dopo l'approvazione del progetto definitivo dell'infrastruttura stradale per la parte eccedente l'intervento di mitigazione, previsto a salvaguardia di eventuali aree territoriali edificabili.

Prima dell'esecuzione dei lavori che interessano la viabilità Provinciale, dovrà essere presentata, agli uffici preposti della Provincia, formale richiesta di Concessione corredata dal progetto esecutivo. Eventuali prescrizioni relativamente a soluzioni viabilistiche, geometrie, dimensioni, ubicazione ed alle caratteristiche tecniche, verranno indicate nella predetta fase.

Art. 60. Fasce di rispetto cimiteriale, stradale, militare.

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.
Per le aree sottoposte a vincolo cimiteriale, la cui estensione è perimetrata nella tavola del Piano delle Regole del PGT, valgono le limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934 n. 1256 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il PGT individua le zone di rispetto entro cui non possono sorgere nuove costruzioni fuori terra, salvo la formazione di recinzioni, alle distanze minime dalla strada imposte dal Codice della strada, e accessi di proprietà private solo a titolo precario e con clausola di non indennizzabilità, le cui caratteristiche, fatto salvo quanto stabilito dal Codice della strada, sono specificate nel Regolamento Edilizio.

Rientra nella fattispecie anche il "corridoio di salvaguardia relativo al progetto dell'Autostrada Regionale Broni – Mortara".

Le fasce di rispetto stradale, come definite dal vigente Codice della Strada, sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, manufatti connessi al servizio viabilistico, cabine ed infrastrutture per servizi primari, fermate d'autobus, impianti di distribuzione di carburanti, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, e, dove indicato dal Documento di Piano, ad opere di mitigazione degli impatti ambientali negativi prodotti dalle condizioni del traffico.

Fatto salvo il nulla osta degli enti proprietari della strada, ogni progetto di nuovo impianto di distribuzione carburanti o di adeguamento di quelli esistenti, dovrà essere definito con il Comune per quanto riguarda l'ubicazione, il raccordo con la strada, lo svolgimento di attività ammesse e la dotazione di servizi, prima della presentazione della domanda di intervento edilizio, nel rispetto del D.Lgs 11.02.1998 n. 32 e del nuovo Codice della Strada di cui al D.Lgs 285/92 come modificato dalla Legge 1 agosto 2003 n.214.

La realizzazione di nuovi distributori carburanti dovranno rispettare le seguenti modalità attuative:
- **rapporto di copertura pari a Sc 0,40 mq./mq.;**
- **altezza massima non potrà superare H = mt. 4,00, ad esclusione delle attrezzature particolari e specifiche, che potranno essere installate, dietro presentazione di adeguate motivazioni di carattere tecnologico e funzionale;**
- **apertura di attività accessorie quali bar, servizi di ristoro, punti vendita, ecc.**

Lungo i margini dell'area occupata dei nuovi impianti (ad esclusione del lato verso strada), dovrà essere realizzata una barriere di verde con siepi ed arbusti.

A giudizio del Comune potranno essere consentiti, in casi particolari e mai al di sotto dei minimi di legge, distanze inferiori a quelle imposte dalle fasce di rispetto, nel caso di riconosciuti allineamenti precostituiti.

Laddove indicate dal Piano delle Regole, tali fasce sono conteggiabili ai fini della determinazione della volumetria realizzabile in base agli indici della zona di appartenenza.

Le fasce di rispetto stradale di pertinenza di interventi di Piano subordinati a Convenzione o di interventi edilizi diretti devono essere sistemate a verde, dove non utilizzate per la realizzazione di parcheggi o delle attrezzature a standard, come previsto dal Piano dei Servizi.
Dove previsto dal Piano dei Servizi è obbligatoria la formazione di filari alberati con adeguate essenze arboree.
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.

Sono presenti all'interno del territorio comunale, "ambiti con vincolo militare". Sono classificate "zone a trasformazione urbana ed edilizia limitata". In dette zone sono vietate nuove costruzioni. Sono consentiti intervento direttamente autorizzati dai ministeri competenti.

Art. 61. Zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile. Permeabilità del suolo.

Il PGT, negli elaborati dello studio Geologico ed Idrogeologico, individua e detta prescrizioni all'uso del suolo nelle zone interessate dalla presenza di pozzi di captazione dell'acqua potabile, se anche presenti sul territorio di un Comune limitrofo e ricadenti come vincolo sul proprio territorio comunale, contenute nello studio idro-geologico, previo parere favorevole della competente autorità sanitaria.

Ai sensi di legge, le nuove costruzioni, purchè non di tipo produttivo, dovranno rispettare la protezione di un'area circolare di 10 mt. di raggio con centro nel punto in cui si trovi il pozzo d'acqua ad uso potabile, fatti salvi i vincoli di salvaguardia di cui al Decreto legislativo 29.10.1999, n. 490 e al D.P.R. 24.05.1988, n° 236.
La norma di cui al precedente paragrafo si applica anche se non espressamente indicato graficamente dal PGT e fermo restando la facoltà dell'Amministrazione di imporre più estese aree di rispetto qualora ragioni di tutela dei corsi d'acqua e dei cavi idrici lo rendano necessario.
Nelle zone di rispetto di cui al D.P.R. 24.5.88 n° 236 sono vietate, per un'estensione di raggio di 200 mt, le seguenti attività o destinazioni:
a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
b) accumulo di concimi organici;
c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
d) aree cimiteriali;
e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
f) apertura di cave e pozzi;
g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
i) centri di raccolti, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
l) impianti di trattamento di rifiuti;
m) pascolo e stazzo di bestiame;
n) insediamento di fognature e pozzi perdenti.
L'estensione di raggio di 200 mt può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa, qualora ciò sia suffragato da uno studio idrogeologico specifico.
L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà sempre avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o ad altri tipi di deposito, non inferiore ai limiti previsti dal R.I. per i complessi residenziali e per le zone destinate ad insediamenti produttivi o commerciali, salvo casi di impossibilità tecnica, nel qual caso l'intervento avverrà alle condizioni dettate dal Regolamento Edilizio.

Art. 62. Aree di rispetto degli impianti di depurazione

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 delle aree di rispetto degli impianti di depurazione, e' vietata la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, nonché gli interventi su edifici preesistenti che comportino variazione di volume o di Slp, ad esclusione dei volumi tecnici dovuti alla necessità di adeguamenti igienici e tecnologici. Per ragioni di interesse pubblico possono essere realizzati:
strade, piste ciclabili; parcheggi pubblici; cabine di trasformazione elettrica.

Art. 63. 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.
Nuovi collegamenti con la viabilità' provinciale fuori dal centro abitato, potranno avvenire solo mediante intersezioni a rotatoria oppure tramite intersezioni che consentano la sola svolta a destra senza possibilità' di

attraversamento della carreggiata. Tali intersezioni dovranno essere posizionate ad un'adeguata distanza fra loro.
Ogni intervento sulla viabilità Provinciale, dovrà ottenere il preventivo parere di competenza da parte dell'Ente.
In sede di progettazione della nuova viabilità tangenziale, dovranno essere previsti:
- interventi di mitigazione e riqualificazione ambientale, con la previsione di quinte arboree e arbustive di mascheramento;
- interventi di protezione acustica mediante l'installazione di apposite barriere;
- interventi connessi con il mantenimento del "rete ecologica regionale" della R.E.R. mediante la creazione di cunicoli e sottopassi per consentire il transito della fauna.

Art. 64. 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. 65. 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 o sanitario..

Sulle aree poste in prossimità di elettrodotti non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti ed in particolare con le seguenti normative:

- DM 21 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee aeree esterne.
- L 22 febbraio 2001, n. 36, Legge Quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.
- LR n. 11 del 11 maggio 2001;
- DPCM 8 luglio 2003, Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti.
- DPCM 8 luglio 2003, Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenza compresa tra 100 kHz e 300 GHz.

- Circolare del Ministero dell'Ambiente 15 novembre 2004 prot. DSA/2004/25291, recante la metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'articolo 6 del DPCM 8 luglio 2003.

La realizzazione di edifici in prossimità delle linee elettriche è soggetta alla preventiva autorizzazione degli enti gestori delle linee.

Ricadono all'interno di dette zone:
- corridoio di salvaguardia relativo al progetto dell'elettrodotto Trino – Lacchiarella;
- elettrodotto Trino – Lacchiarella.

CAPITILO II - EDIFICI ESISTENTI

Art. 66. Edifici di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare

Il Piano delle Regole, individua, anche con riferimento al PTCP della Provincia di Pavia, gli edifici raggruppati in nuclei e quelli singoli di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare, vincolati o no, esterni agli agglomerati storici principali.
Per tali edifici sono ammessi interventi di restauro conservativo e consolidamento statico, interventi di ristrutturazione distributiva interna, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, nel rispetto delle "modalità d'intervento" attribuite in funzione della qualità degli immobili, e definiti dal Piano delle Regole del PGT.
Gli strumenti per l'attuazione, le modalità d'intervento e le prescrizioni generali, nonché le destinazioni d'uso, sono definite negli elaborati e nella normativa relativa ai nuclei di antica formazione.

Art. 67. Edifici isolati privi di prescrizioni specifiche.

Gli edifici esistenti isolati a destinazione difforme da quella della zona in cui ricadono e privi di prescrizioni specifiche, fatto salvo quanto più avanti specificato dall'articolo relativo agli edifici isolati in ambito agrario-naturalistici, sono consolidati allo stato di fatto. E' vietata ogni trasformazione d' uso, che non sia quella ammessa per la predetta zona.
Per tali edifici sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 68. Edifici esistenti che ricadono su sedi viarie, nelle zone di rispetto o in aree per attrezzature pubbliche.

Tali edifici sono destinati alla loro graduale demolizione ovvero alla riconversione ad uso pubblico a spese del Comune ovvero a carico di enti e privati titolari dell'autorizzazione a realizzare i P.A. entro il cui perimetro eventualmente ricadono.
Temporaneamente tali edifici sono consolidati allo stato di fatto e su essi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con vincolo di non indennizzabilità delle opere eventualmente autorizzate.

CAPITOLO III - DESTINAZIONI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art. 69. Norme generali

Le zone residenziali devono essere destinate prevalentemente ad abitazione.
La residenza comprende sia quella a carattere permanente che quella temporanea, sia quella individuale, che quella collettiva o comunitaria, sia quella ricettiva.
Nelle zone residenziali possono essere insediati:
a) uffici pubblici;
b) le sedi di associazioni, di partiti, di Enti e di attività culturali;
c) le sedi di Enti e uffici pubblici, di partiti, di organizzazioni e/o associazioni sindacali e di categoria;
d) gli uffici direttivi delle organizzazioni di volontariato riconosciute ai sensi della legge 11/8/1991, n. 266 riconosciute ai sensi dello Statuto Comunale;
e) le attrezzature, i negozi e le botteghe per il commercio e la distribuzione delle merci e dei prodotti;

f) le attività commerciali di vicinato come previsto dall'art. 7 e per le superfici di cui all'art. 6 del Regolamento regionale 21/7/2000, n. 3 (Regolamento di attuazione della L.R. n. 14/1999 per il settore del commercio);
g) gli studi professionali e commerciali privati, strutture sanitarie e assistenziali, palestre e centri di benessere;
h) le attrezzature alberghiere, ricettive e bed and breakfast, i teatri e cinematografi, con esclusione di locali da ballo e discoteche;
i) magazzini e depositi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni;
j) piccoli laboratori artigiani di servizio che non producono rumori né odori molesti o nocivi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni;
k) autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e per gli impianti tecnologici purché di stretta pertinenza della residenza;
l) attività e servizi collettivi sia pubblici e privati, previa regolamentazione dell'intervento attraverso la stipula di convenzione fra operatore e Comune.

Le predette destinazioni ammesse, possono essere realizzate in misura non superiore al 30% del volume realizzabile nell'intervento, ivi compresi i volumi esistenti e che si confermano con analoga destinazione, e potranno essere realizzate soltanto contestualmente alla previsione di una quota di volumetria a destinazione residenziale che assicuri il rispetto del rapporto percentuale prescritto. Le tipologie e le caratteristiche architettoniche delle porzioni di edifici destinati agli usi non residenziali sopra citati, devono essere omogenee e comunque rapportarsi correttamente a quelle tipicamente residenziali.
I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT, regolarmente assentiti, si confermano con analoga destinazione anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.
Ogni edificio residenziale di nuova costruzione, o di ampliamento per la sola parte in aggiunta all'esistente, deve avere una dotazione minima di parcheggi di 1 mq\10 mc, fatta salva l'impossibilità tecnica dell'interramento da dimostrare in sede di progetto.
Ogni edificio commerciale di nuova costruzione, o di ampliamento per la sola parte in aggiunta all'esistente, compreso nei Centri e nuclei storici e nelle zone residenziali, deve prevedere una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico pari al 75% della Slp degli edifici previsti; di tali aree almeno la metà deve, di norma, essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, fatta salva l'impossibilità tecnica dell'interramento da dimostrare in sede di progetto.
Per le attività di cui al presente articolo, lettera f), deve essere reperita, in modo adeguato, una superficie pari al 50% delle superfici lorde di pavimento a parcheggio privato di uso pubblico, oltre alla quota prevista dal precedente comma.
A giudizio dell'Amministrazione è consentita la facoltà di monetizzazione totale dello standard per incompatibilità tecniche e verificata l'esistenza nelle vicinanze di adeguate aree per parcheggi.
Nelle zone residenziali sono escluse tutte le destinazioni d'uso non espressamente previste dal presente articolo.
Per ogni zona a destinazione residenziale sono fissati gli indici massimi di edificabilità.
Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali saranno destinate a giardino piantumato, salvo la formazione delle aree a parcheggio obbligatorie per legge.
Nelle aree residenziali vincolate dalla legge 1497 del 29.06.1939 le costruzioni dovranno rispettare di norma i seguenti elementi:

a) il tetto di copertura, in coppi o tegole Portoghesi in laterizio;
b) i tetti a due falde o a padiglione dovranno avere una pendenza massima del 40%
c) le gronde misurate su fili esterni non dovranno superare il mt. 1,20 di sporgenza massima e di norma conservare la forma tradizionale che la vuole costituita dalla prosecuzione della falda del tetto;
d) i canali di gronda dovranno essere a sezione semicircolare;
e) i pluviali a sezione circolare e preferibilmente posizionati all'esterno;
f) le facciate dovranno essere intonacate e tinteggiate con tonalità` di colore che sono depositate presso l'ufficio tecnico del Comune; è vietato l'utilizzo di intonaci plastici tipo pesante;
g) non sono ammesse pareti di cemento faccia a vista;
h) i serramenti esterni dovranno essere di norma in legno del tipo antoni e griglie;
i) non sono consentite le tapparelle, fatte salve quello già esistenti;;
j) eventuali zoccolature dovranno essere previste in pietra naturale, di altezza massima di 70 cm;
k) sporti e balconi dovranno essere di larghezza max 1,30 mt. e con barriera metallica.

Le eventuali aree di manovra per l'accesso ai box interrati dovranno essere totalmente coperte da giardino pensile o similare e gli accessi, a quota naturale del terreno, pavimentati con manufatti "erba/cemento" o se di superficie limitata, in porfido.

Art. 70. Recupero a fini abitativi dei sottotetti

Nelle zone urbanistiche residenziali consolidate, è consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi degli articoli 63, 64 e 65 della L.R. 12/2005 e smi.

Art. 71. Criteri d'intervento per la progettazione degli edifici

L'Amministrazione Comunale di Cergnago al fine di introdurre diversi criteri di progettazione e realizzazione per le costruzioni dei nuovi edifici residenziali potrà applicare i caratteri propri dell'edilizia sostenibile e di qualità.
L'iniziativa che si intende perseguire vuole rappresentare un primo passo verso l'uso sistematico dei criteri propri dell'architettura sostenibile e vuole essere un concreto sprone per i futuri interventi edilizi che si dovranno realizzare sul territorio comunale.
Le nuove costruzioni saranno realizzate con i criteri propri della bio-architettura e con le tecniche eco-compatibili.
In particolare:

a) Utilizzo di fonti energetiche alternative ai fini del contenimento dei fattori inquinanti quali: pannelli solari idoneamente dimensionati ad integrazione dell'impianto per la produzione di acqua calda; geotermia e pompe di calore per il riscaldamento domestico. Qualora l'impianto principale utilizzi quale vettore energetico il gas naturale dovrà essere realizzato con utilizzo di caldaia a condensazione. Inoltre dovranno essere installati opportuni sistemi di regolazione della temperatura nei locali (valvole termostatiche, cronotermostati zonali, ecc..).
b) Garantire un basso consumo energetico degli edifici.
c) Utilizzo di tecniche e materiali idonei a garantire l'isolamento acustico degli edifici da fonti esterne, al fine di contenere il livello sonoro all'interno dell'edificio stesso entro i limiti di legge anche nell'eventualità in cui i livelli di rumorosità dell'area esterna circostante l'edificio superino i limiti indicati nel Piano di zonizzazione acustica (Legge 447!95- L.R. 13/2001- D.M. 5 dicembre 1977).
d) Contenimento dei consumi idrici, ottenuto attraverso il recupero delle acque piovane per l'irrigazione dei giardini, con realizzazione di vasca di accumulo, nonché la possibile adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico dei wc con le stesse acque.

Le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio chiuse e/o opportunamente schermate atte ad essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici (art.4 comma 4 LR 39/2004- Norme per il risparmio energetico negli edifici e per la riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti.) .

Negli interventi di ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione e in generale nell'ambito delle opere volte alla riorganizzazione di complessi edilizi esistenti, (ad esclusione degli interventi ricadenti all'interno degli ambiti di antica formazione che sono sottoposti a specifica normativa e modalità d'intervento puntuali (Art. 72 delle presenti norme), dovrà essere posta particolare attenzione nel ridisegno delle facciate con specifico riguardo a quei fabbricati che sono posti in allineamento a spazi pubblici (vie, piazze, affacci su spazi pubblici, ecc.). In particolare dovrà essere rispettato coerentemente con i fabbricati confinanti, il disegno delle aperture, l'andamento delle linee di gronda, le pendenze delle coperture, nonché le linee di colmo. In questo modo, sarà possibile ottenere un risultato qualitativamente importante, sotto l'aspetto estetico, compositivo ed architettonico. Sarà compito della Commissione Comunale per il Paesaggio, fornire suggerimenti e valutazioni preliminari che potranno risultare particolarmente utili per la definizione del progetto finale.

Art. 72. Ambiti residenziali di antica formazione.

Il Piano delle Regole, fissa i perimetri dei Nuclei di Antica Formazione di Cergnago. La carta del PdR individua gli ambiti di valore storico. Detti ambiti sono classificati come "ambiti residenziali di antica formazione", **sono individuati e perimetrali con colore "rosso amaranto".**

Sugli edifici e sui luoghi compresi in tali perimetri saranno attuati interventi edilizi di conservazione, di trasformazione per adeguamento ambientale, di trasformazione integrale compresa la demolizione con ricostruzione e la demolizione di edifici in contrasto, il tutto in relazione alle categorie d'intervento, determinate in funzione della qualità degli immobili di cui trattasi.
Se non esplicitamente escluso, sugli stessi immobili potranno essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con modalità e materiali coerenti con le categorie d'intervento stabilite.
L'esistente tessuto urbanistico - edilizio sarà conservato e migliorato anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica.
Gli interventi sopracitati comprenderanno sempre la demolizione di singoli elementi in contrasto con l'ambiente, aggiunti in epoca recente e che risultino privi di valore artistico e la conservazione e la valorizzazione degli elementi architettonici rilevanti.
Con l'adozione del PGT, i perimetri dei centri e nuclei storici costituiscono individuazione delle Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della L.n. 457/78.
Entro tali perimetri, il Piano delle Regole individua e definisce:

a) le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico-sanitario, lo stato di conservazione edilizia e le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree libere;
b) le trasformazioni interne ed esterne e le ricostruzioni prescritte ed ammesse, oltre che l'eventuale realizzazione di nuovi edifici e l'ampliamento di edifici esistenti;
c) gli edifici o parti di essi ed i manufatti da demolire o trasformare perché in contrasto con l'ambiente.

Entro i perimetri dei Centri e nuclei di valore storico ambientale, ogni intervento edilizio dovrà rispettare le destinazioni d'uso, le categorie d'intervento e le norme sulle facciate.
L'amministrazione ha facoltà di individuare, eventualmente anche dietro idonea richiesta motivata dagli interessati, all'interno dei Centri e nuclei di valore storico ambientale, nuovi comparti da assoggettare al Piano di Recupero tramite deliberazione consiliare come previsto dall'art. 27 della legge n.457/78.
Gli edifici assoggettati a Piano di recupero fino all'approvazione dello stesso non potranno subire alcuna modificazione volumetrica; saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 31 lettere a) e b) della Legge 457/78.
Il PGT conferma inoltre i Piani di Recupero adottati o approvati dal Consiglio Comunale entro la data di adozione del PGT; per essi valgono le destinazioni e gli interventi previsti dalla Convenzione vigente.
Negli interventi di ristrutturazione edilizia all'interno degli ambiti di interesse urbano, è consentito l'ampliamento una tantum nelle misure sotto indicate:

a) negli interventi di ristrutturazione è ammesso un incremento una tantum di 25 mq. della Slp residenziale esistente per ogni singola unità immobiliare esistente alla data di adozione del presente P.G.T.
b) e per gli edifici fino a 4 unità immobiliari, al fine di consentire e di agevolare una più razionale distribuzione ed un normale adeguamento igienico dell'edificio.

Autorimesse e accessori
E' consentita la realizzazione di porticati o fabbricati ad uso autorimessa a servizio delle costruzioni che ne risultino sprovviste alla data di approvazione del PGT, nella misura massima di mq. 25,00 per ogni alloggio presente nella proprietà e con altezza massima di m. 2,80 all'intradosso della soletta di copertura.
Per dette autorimesse è consentita la costruzione anche a confine.
Dette autorimesse non potranno essere cedute separatamente dall'immobile al quale dovranno essere legate da vincolo pertinenziale debitamente registrato e trascritto nei registri immobiliari.
Di seguito vengono riassunti gli strumenti per l'attuazione degli interventi edilizi ed i tipi d'intervento previsti dal Piano delle Regole.

Strumenti per l'attuazione
L'attuazione degli interventi nei "nuclei di antica formazione", avviene, salvo gli ambiti assoggettati a Piano di Recupero, mediante intervento edilizio diretto da rilasciare sull'intero complesso edilizio o sulla singola unità edilizia, con riferimento alle categorie d'intervento, previste per gli edifici e per le facciate.

Tipi di intervento edilizio sugli edifici – categorie d'intervento:
a) restauro e risanamento conservativo – RS - RC
b) ristrutturazione edilizia – RE
c) demolizione con o senza ricostruzione – D - DR

Tipi di intervento edilizio sulle facciate:
Prescrizioni generali d'intervento - Tipi architettonici
a) facciate
b) aperture in facciata
c) serramenti esterni
d) balconi e ballatoi
e) scale esterne
f) tetti e aperture nei tetti
g) spazi scoperti
h) recinzioni
i) autorimesse
l) spazi pubblici scoperti
m) arredo urbano

Tipi d'intervento edilizio sulle facciate
Prescrizioni generali d'intervento – tipi architettonici
Nell'esecuzione di interventi sugli edifici e sugli spazi scoperti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni elencate per elemento, integrate a quelle dettate dal Regolamento Edilizio.

Facciate
Negli interventi conservativi (RS; RC) i paramenti murari e gli intonaci esterni saranno ripristinati facendo uso delle tecnologie tradizionali; pertanto non è consentito l'uso di intonaco plastico o con inerti granulari come il quarzo o similari.
Gli intonaci, da effettuarsi con malte a base di calce o silicati, potranno essere colorati in pasta, oppure la finitura al civile potrà essere tinteggiata con silicati o pitture acrilsilossaniche o loro derivati.
Le tinte (colori delle terre) dovranno essere preventivamente verificate dall'Ufficio Tecnico comunale.
Tali tecniche, andranno adottate anche nei casi in cui è prevista la trasformazione edilizia, ricordando che le varie finiture dovranno essere coerenti con le connotazioni più significative del tessuto architettonico circostante.
Nel caso di interventi edilizi che interessano tratti di facciata continua di fabbricati posti a cortina lungo la pubblica via, l'Amministrazione potrà imporre le sistemazioni delle fronti secondo un progetto unitario; in caso di mancato accordo tra i proprietari, la predisposizione del progetto unitario potrà avvenire a cura dell'Amministrazione e tutti gli interventi successivi devono adeguarsi a tale progetto.
Tale progetto unitario è approvato dall'Amministrazione, attraverso l'esame delle competenti commissioni.
Gli interventi edilizi totali o parziali sulle facciate, anche di tipo semplicemente manutentivo, devono attenersi ai seguenti criteri estetici:
- qualora le facciate di cortina siano differenziate l'una dall'altra a causa della partitura delle aperture o di vari elementi architettonici, le stesse, anche se appartenenti ad un unico proprietario, devono essere distinte per unità architettonica a sé stante e non possono essere esteticamente unificate, per esempio come potrebbe avvenire con colore;
- invece l'unità architettonica di un edificio in cortina o isolato, anche se appartenente a diversi proprietari, non può essere frazionata con interventi di estetica edilizia;
- gli elementi e manufatti architettonici, decorativi o di interesse storico-artistico posti sia sulle fronti strada che all'interno delle corti, nonché negli spazi aperti interni degli edifici (quali colonne e pilastri, loggiati, porticati, volte, soffitti, portali, scale, balaustre, ringhiere, camini, fregi, pozzi e fontane, affreschi, decorazioni, lapidi, targhe varie, edicole con immagini religiose, arredi di parchi, ecc.) non possono essere eliminati;
- interventi stravolgenti facciate attualmente ormai in equilibrio architettonico consolidato, anche se eseguiti per testimoniare e lasciare in vista antiche tessiture o strutture murarie dell'edificio, non sono ammessi;
- per le facciate, balconi e sottogronda è vietato l'utilizzo di materiali non tradizionali come il calcestruzzo a vista o la graniglia, anche in sostituzione di elementi lapidei, così come non sono ammesse le vetrate continue e/o a specchio, i rivestimenti sintetici o metallici, le lastre ondulate in fibrocemento, lamiera, plastica, ecc.
- nel caso di interventi sulle facciate eseguiti nell'ambito di opere di ristrutturazione di fabbricati esistenti, volti al conseguimento di altezze interne regolamentari, nel rispetto delle normative igienico

sanitarie vigenti (sono esclusi gli edifici soggetti a RS e RC), ove consentito e in assenza di elementi architettonici di pregio, nel rispetto delle tipologie del tessuto urbano consolidato, è possibile traslare i solai e rimodulare le aperture esistenti sulla facciata, nonché sopraelevare la linea di colmo e la linea di gronda per una altezza massima non superiore a cm. 50. La sopraelevazione dovrà, ove possibile, allinearsi alle coperture degli edifici confinanti esistenti. Dovranno essere altresì rispettate le coerenze architettoniche tra l'organismo complessivo risultante e l'involucro dell'edificio stesso, sulla base di adeguate ricerche storico-tipologiche;
- le tubature collocate in facciata dovranno essere in rame o in materiali con lo stesso colore delle facciate.

Qualora nel corso dei lavori debbano emergere elementi di interesse storico, architettonico e/o ambientale, il titolare dell'atto autorizzativo, il Direttore dei lavori, il costruttore o chiunque n'è venuto a conoscenza, deve darne immediato avviso all'Amministrazione tramite i competenti Uffici.
All'atto dei ritrovamenti si devono immediatamente adottare opportune e adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti in attesa dei controlli e delle successive determinazioni degli organi competenti.

Aperture in facciata
Le aperture, anche se prive di contorni, devono essere mantenute secondo la tipologia originaria, provvedendo, nel caso di contorni lapidei fortemente degradati, alla loro sostituzione con elementi dello stesso materiale, forma e tipo di finitura (spuntatura, bocciardatura ecc.).
Per le nuove aperture, ove consentite e dove il rifacimento delle facciate è previsto, i contorni (spalle, cappelli e davanzali) potranno essere realizzati solo in base a forme, proporzioni e materiali coerenti con l'epoca in cui è situato l'intervento.

Serramenti esterni
I serramenti esterni (infissi, ante esterne, persiane e portoni d'ingresso), dovranno essere realizzati:
in legno;
in alluminio o pvc con finitura che riproduca il legno;
ferro con verniciatura coprente, preventivamente verificata dall'Ufficio Tecnico comunale.
I serramenti delle vetrine potranno essere realizzati in metallo, ferro e alluminio con verniciatura coprente, preventivamente verificata dall'Ufficio Tecnico comunale.

Balconi e ballatoi
Di norma non è consentita la costruzione di balconi e ballatoi sulla facciata verso strada solamente nel caso di edifici posti sul confine verso spazi pubblici; è ammessa la costruzione di ballatoi nelle corti interne sui fronti pubblici, previa valutazione estetica da parte dell'Amministrazione comunale (RE; DR).

Scale esterne
Di norma non sono ammesse nuove scale esterne. Nel caso di rifacimento, le scale esterne esistenti (RE; DR), dovranno essere accorpate all'edificio e collocate in posizione adeguata, previa valutazione di inserimento ambientale e architettonico; i materiali di costruzione dovranno essere quelli originari o tipici dell'architettura locale.

Tetti e aperture nei tetti
L'orditura dei tetti dovrà essere eseguita preferibilmente in legno in legno, compresi gli sporti di gronda.
Per le coperture sono prescritte le falde inclinate, con pendenza massima comunque del 40%, salvo quelle maggiori eventualmente esistenti, con manto in coppi di laterizio o similari.
Nel corso degli interventi dovranno essere adottate tutte le precauzioni per il recupero del vecchio manto.
Negli edifici privi di vincolo, eventuali terrazze di sottotetti potranno essere ricavate sul fronte interno, mediante lo sfondamento della falda senza interessare nè lo sporto nè la linea di gronda.
Per quanto riguarda i comignoli ci si dovrà attenere a fogge tradizionali in mattoni a vista o intonacate.

Spazi scoperti
Le pavimentazioni originarie presenti negli spazi scoperti di pertinenza dei fabbricati esistenti devono essere conservate o recuperate se di tipo tradizionale, oppure sostituite con l'impiego di materiali tradizionali o compatibili con essi (lastre o masselli in pietra arenaria o granito o beola, lastre, cubetti, masselli o

mattoncini di porfido, acciottolato anche con decorazioni, autobloccanti in cemento colorato, erbablok, mattoncini in cemento colorato, ecc.).
Gli spazi destinati a giardini o orti privati, dovranno mantenere e migliorare l'attuale sistemazione a verde.
Gli interventi sugli spazi esterni potranno essere autonomi o contestuali agli interventi sugli edifici, anche a seguito di richiesta o di prescrizione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Recinzioni
Le recinzioni non originarie presenti nei cortili sono da considerarsi superfetazioni e quindi soggette alla demolizione al fine di ripristinare l'unitarietà dello spazio comune; le recinzioni esistenti in muratura devono essere salvaguardate e ripristinate in quanto elementi caratterizzanti i centri e nuclei storici.
Le nuove recinzioni a delimitazione di aree private su spazi pubblici dovranno essere realizzate con barriere "trasparenti" in ferro verniciato avente disegno lineare; in caso di completamento di recinzioni esistenti o di contiguità con esse, per motivi di coerenza sono ammesse recinzioni in forma diversa da quella sopraddetta, con particolare riferimento a quelle opache in muratura lungo le antiche strade, da realizzare con le modalità costruttive tradizionali.

Autorimesse
Gli spazi per le autorimesse a servizio delle abitazioni e delle attività possono essere ricavati in tutti gli edifici compatibilmente con le più generali esigenze di carattere ambientale e nel rispetto delle prescrizioni specifiche.
In particolare, potranno essere previsti ricoveri di automezzi nei locali ai piani terra senza specifica destinazione d'uso e nei vani esistenti interrati e seminterrati, sempre che le opere necessarie per l'utilizzo non siano in contrasto con l'ambiente, con le caratteristiche formali dell'edificio, con la situazione viabilistica.

Arredo urbano
Le sistemazioni degli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere progettate e realizzate in modo da contribuire alla conservazione e miglioramento della loro fruibilità e dell'ambiente urbano (alberature e sistemazioni a verde, apparecchi di illuminazione, edicole e cabine, insegne pubblicitarie, panchine, ecc.); gli elementi di arredo potranno essere previsti da appositi elenchi compresi nel Regolamento edilizio.
In particolare i cartelli pubblicitari e le insegne posati in spazi pubblici o prospettanti su di essi, non possono essere realizzati in forma di scatola in materiale trasparente o traslucido e illuminati all'interno; devono invece essere realizzati su lamiera verniciata o serigrafata o sulle facciate degli edifici ed essere illuminati con faretti o lampade riflettenti la luce verso il basso.
Le bacheche e le edicole, devono essere costruite in ferro o legno verniciati o in materiali idoneamente armonizzati con il contesto urbano, altrettanto dicasi per le edicole.
Gli elementi standardizzati forniti dagli Enti di servizio quali le cabine telefoniche o altro vanno mimetizzati uniformandoli al contesto su cui sono inseriti.

Insegne e targhe
Negli edifici ad uso non residenziali situati all'interno degli insediamenti di pregio monumentale, è vietata la presenza di qualsiasi tipo di targa o insegna luminosa che utilizzi, per la sua realizzazione, materiali plastici, nonché di foggia che non si richiami all'ambiente storico monumentale.

Destinazioni d'uso
La generalità degli edifici deve essere destinata prevalentemente ad abitazione.
In essi sono consentite anche le seguenti destinazioni, nel rispetto delle quantità previste dalle norme generali:
uffici e attività terziarie
servizi sociali
esercizi commerciali di vicinato
artigianato di servizio se ed in quanto non molesto né nocivo.

Sono vietati nuovi insediamenti avicunicoli anche a carattere familiare.
La destinazione d'uso degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento preventivo e nei progetti di intervento diretto.

Per quanto concerne la richiesta di permesso di costruire o D.I.A. relativa all'insediamento di attività commerciali e/o terziarie dovranno essere previsti parcheggi ad uso pubblico nella misura del 50% della superficie commerciale.

Documentazione

Per gli edifici soggetti ad intervento diretto il progetto deve essere costituito dai seguenti elaborati principali:
rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e in scala 1:20 per eventuali particolari architettonici costruttivi;
sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1:100 compiutamente quotati;
calcolo analitico della superficie coperta e dei volume del fabbricato oggetto di intervento edilizio;
rilievo degli spazi esterni e dei loro elementi con particolare riguardo al verde - scala 1:200;
documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e dei particolari significativi;
progetto esecutivo in scala 1:50/100 con piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione grafica differenziata, delle demolizioni e delle nuove opere;
descrizione delle finiture interne ed esterne della colorazione delle facciate e dei tipi architettonici quali serramenti esterni, portoni, portoncini, vetrine, cancelli, ecc.;
relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione e precisamente delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, consolidamento, risanamento, ristrutturazione, nuovo impianto, destinazione d'uso dei vari piani.
ogni altra documentazione prevista dalle vigenti disposizioni di legge e dal Regolamento locale d'Igiene.

Per gli edifici soggetti a Piano di Recupero la proposta progettuale deve essere corredata dalla seguente documentazione:
Estratti di PGT – estratto fotogrammetrico – estratto catastale con elenco delle proprietà interessate dal Piano di Recupero.
Rilievo planimetrico dello stato attuale con riferimento ai confini del comparto.
Rilievo dello stato attuale dei vari piani e delle coperture (scala 1/200)
Rilievo dello stato attuale delle varie fronti e sezioni quotate (scala 1/200)
Calcolo analitico delle superfici e dei volumi reali dello stato attuale
Documentazione fotografica con planimetria esplicativa dei punti di ripresa
Analisi della struttura attuale con specifica degli elementi architettonici costruttivi (scala 1/200)
Particolari ed elementi costruttivi (scala 1/20)
Particolari di pregio storico, architettonico, artistico ambientale e paesistico, esterni ed interni interessati al comparto (scala1/50 e 1/20)
Indagine sulla destinazione d'uso attuale (scala 1/200);
Schema di progetto di recupero planimetrico e delle aree a standards;
Schema di progetto di recupero degli immobili facenti parte del comparto (piante e coperture) e destinazioni proposte;
Schema di progetto del recupero dei fronti e sezioni con indicazione dei tipi architettonici ed il recupero dei particolari di rilevanza;
Calcolo analitico delle superfici e dei volumi, soprattutto nel caso di modificazioni planivolumetriche all'interno del comparto;
Relazione illustrativa con analisi storico ambientale, delle strutture e all'inquadramento urbanistico contenente le indicazioni delle operazioni programmatiche che si intendono eseguire a livello di restauro, di recupero, di consolidamento, di ristrutturazione, di demolizione, di costruzione, di destinazione d'uso, di abbattimento delle barriere architettoniche e con le eventuali precisazioni e verifiche delle tipologie e dei gradi di intervento previsti dal piano.
Descrizione analitica e previsione di spesa delle opere di urbanizzazione;
Norme particolari esecutive del comparto
Schema di convenzione
Ogni altra documentazione prevista dalla vigente legislazione

Art. 73. Ambiti residenziali..

Il Piano delle Regole classifica e contraddistingue con apposito segno grafico gli ambiti residenziali consolidati e prevede per esse una specifica normativa di riferimento individuando indici e modalità di intervento, salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione relativa agli Ambiti di Trasformazione.
In tali zone e' consentita l'edificazione dei lotti liberi, la ristrutturazione e modificazione degli edifici esistenti o la loro costruzione, previa demolizione totale o parziale.
Le destinazioni consentite sono quelle specificate nel precedente articolo delle presenti norme e per esse valgono le norme generali contenute nello stesso .
Per gli ambiti residenziali consolidati contraddistinti da apposito segno grafico **(colore giallo ocra)** nel Piano delle Regole, valgono i seguenti parametri urbanistici:

A) AREE GIA' EDIFICATE
Sono le aree già edificate e consolidate ad uso prevalentemente residenziale che non presentano valori storici, architettonici e ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica.
Sono consentite le seguenti destinazioni:

a) residenza
b) servizi sociali di proprietà pubblica e uffici pubblici
c) associazioni politiche, sindacali, culturali, sportive e ricreative
d) ristoranti, bar, locali di divertimento
e) commercio al dettaglio
f) In queste aree il piano si attua di norma per intervento edilizio diretto.

Gli interventi consentiti in queste aree si articolano come di seguito specificato:

a) E' consentita la nuova edificazione, anche in ampliamento degli edifici esistenti, con l'applicazione delle norme e degli indici di cui al successivo punto B;
b) E' consentito per gli immobili esistenti, purchè si riscontrino le condizioni di seguito prescritte, l'ampliamento di ciascuna unità immobiliare residenziale per una superficie utile massima pari a 25 mq, sono esclusi dall'una tantum gli edifici con tipologia pluriappartamento (condominio) e comunque con più di n. 2 unità immobiliari;
c) E' ammesso inoltre realizzare locali accessori e per il ricovero di autovetture nelle aree di pertinenza dell'edificio, in misura di ulteriori 18 mq di Slp per ogni unità immobiliare residenziale, purchè non venga superato un rapporto di copertura a pari a 2/3 della Sf.
d) E' ammesso realizzare porticati ad una distanza non inferiore a mt. 3,00 dai confini di proprietà.

B) AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO
Sono aree assegnate agli usi prevalentemente residenziali, costituite da aree pressochè inedificate, all'interno o in adiacenza al tessuto urbano esistente, già dotate in tutto o in parte di urbanizzazioni.
In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

a) residenza
b) servizi sociali di proprietà pubblica e uffici pubblici
c) associazioni politiche, sindacali, culturali, sportive e ricreative
d) ristorati, bar, locali di divertimento
e) commercio al dettaglio

Gli interventi si attuano con titolo autorizzativo diretto, secondo i seguenti indici e parametri:
- indice di utilizzazione fondiaria Uf = 0,50 mq./mq.
- indice di fabbricabilità fondiaria If = 1,50 mc./mq.
- altezza massima H = 8,50 ml.
- parcheggi e autorimesse = 1 mq./3mq. di Slp di cui, per i lotti di superficie fondiaria pari o superiore a **2.500** mq., il 30% dovrà essere di uso pubblico e ubicato ai margini del lotto
- superficie coperta Sc = 1/2 della superficie fondiaria.

In queste aree non sono consentite le seguenti destinazioni:

- stazioni di servizio per autoveicoli;
- depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- laboratori per l'artigianato produttivo o di riparazione per autoveicoli o macchine utensili;
- macelli.

C) AMBITI DI COMPLETAMENTO SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
Negli ambiti di completamento soggetti a permesso di costruire convenzionato, gli indici ed i parametri d'attuazione degli interventi, sono quelli di cui al punto B) del presente articolo.

Art. 74. Ambiti di trasformazione residenziali

Il Documento di Piano, in coerenza con quanto disposto dalla L.R. 12/2005 e smi art. 8 comma 2 lettera e), individua gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva.
Pertanto il PGT riporta tali ambiti di trasformazione contraddistinti da apposito perimetro e le cui previsioni si attuano secondo modalità di programmazione negoziata, e relativo Atto Convenzionale, come definito ai precedenti articoli delle presenti norme.

AMBITO DI COMPLETAMENTO INSEDIATIVO: **ACr1**

Funzioni e caratteristiche dell'intervento

Ambito soggetto a Piano Attuativo localizzato ai margini dell'abitato, caratterizzato da un edificato esistente non completato e tipo logicamente non appropriate al contesto. Si configura un intervento di riqualificazione dell'intero comparto, per il quale si prevede la possibilità di recupero della volumetria esistente attraverso la ristrutturazione e miglioramento estetico - funzionale dei fabbricati esistenti (a) o in alternativa attraverso la sostituzione dei volumi esistenti con un nuovo disegno urbanistico e tipologico appropriato (b).



Dati quantitativi

a) Ristrutturazione edilizia
Superficie territoriale: mq 5.030
Altezza massima edifici: esistente
Slp/Volume realizzabile: esistente
Ab teorici insediabili: 24 (* stimati, non prescrittivi)
Attrezzature per servizi: mq. 430 (con possibilità di monetizzazione se non altrimenti localizzabili)

b) Ristrutturazione urbanistica con sostituzione edilizia
Superficie territoriale: mq 5.030
Altezza massima edifici: m 9
Slp/Volume realizzabile: ricollocazione Volume esistente con possibilità di incremento del 20%
Ab teorici insediabili: 24 (* stimati, non prescrittivi)
Attrezzature per servizi: mq. 430

Prescrizioni

- piantumazione delle aree a parcheggio e verde pubblico e private
- sistemazione della viabilità di accesso e adeguamento delle reti di urbanizzazione a carico dei proponenti
- possibilità, da parte dell'amministrazione comunale, di prevedere la riduzione degli oneri di urbanizzazione per l'intervento a)
- possibilità, da parte dell'amministrazione comunale, di prevedere la riduzione degli oneri di urbanizzazione per l'intervento b) qualora non ci si avvalesse del bonus di incremento volumetrico del 20%

AMBITO DI COMPLETAMENTO INSEDIATIVO: **ATSp1**

Funzioni e caratteristiche dell'intervento

Ambito soggetto a permesso di costruire localizzato ai margini dell'abitato, in parte occupato da edificato esistente di tipo rurale e da area libera agricola. Si configura un intervento di recupero dei volumi esistenti con destinazioni residenziali limitate all'attività e di servizio all'attività sportiva e per il tempo libero che si andrà ad insediare.
Si prevede la sistemazione degli spazi aperti a verde, finalizzati all'attività di "maneggio" e la realizzazione di strutture coperte per il ricovero degli animali.



Dati quantitativi

a) Ristrutturazione edilizia dei volumi esistenti e nuova costruzione

Superficie territoriale: mq 10.500
Altezza massima edifici: esistente (ristrutturazione degli edifici esistenti)
m 10 per nuove strutture
Rapporto copertura: 30% St (compreso l'edificato esistente)
Slp realizzabile:
- max. mq 500 per residenza titolare, custode e servizi connessi alla residenza con ristrutturazione dei volumi esistenti
- max. mq. 2.500 per struttura coperta da adibire a ricovero animali ed attività sportive equestri

Ab teorici insediabili: --
Attrezzature per servizi: parcheggio privato legato all'attività e localizzato in fregio alla viabilità pubblica di accesso

Prescrizioni

- piantumazione delle aree a parcheggio e verde private
- previsione di adeguati interventi di mitigazione e inserimento paesaggistico delle nuove strutture coperte, da localizzare nella porzione del lotto limitrofa all'edificato esistente.
- sistemazione del sistema di accesso e adeguamento delle reti di urbanizzazione a carico dei proponenti

CAPITOLO IV - DESTINAZIONI AD USO PRODUTTIVO, ARTIGIANALE, COMMERCIALE E TURISTICO - RICETTIVO

Art. 75. Destinazioni d'uso e norme generali

Gli insediamenti sono destinati ad accogliere impianti produttivi in genere di tipo industriale, artigianale, di servizio reso a terzi.
In tali zone possono essere insediati:

a) servizi e attrezzature per gli addetti;
b) ricovero per automezzi, impianti tecnologici e attrezzature varie che, ancorché autonome rispetto ai singoli insediamenti produttivi, si pongano ad integrazione dell'ambito urbano connotato dalla funzione produttiva.
c) attività commerciali, punti vendita al dettaglio afferenti le attività produttive insediate, studi professionali e servizi terziari vari, con reperimento obbligatorio delle aree da adibirsi ad uso pubblico, oltre ai parcheggi privati previsti dalla legislazione;
d) attività commerciali di vicinato, come previsto dall'art.7 e nelle superfici di cui all'art. 6 del Regolamento regionale 21.07.2000 n.3 (Regolamento di attuazione della legge regionale 23.07.1999, n.14 per il settore del commercio).

E' altresì ammessa, nei limiti della capacità edificatoria del lotto, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione della o delle unità immobiliari rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza, la destinazione residenziale esclusivamente per l'alloggio o gli alloggi del titolare delle aziende, del custode o dei dipendenti.
In ogni caso alla residenza non potrà essere destinata una quota superiore al 10% della Slp fino a un massimo di 200 mq.
La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo, contestualmente o successivamente ad esso.
Nelle zone produttive la quantità complessiva delle aree adibite a standard per attrezzature funzionali ad insediamenti produttivi non dovrà comunque risultare inferiore al 20% dell'area d'intervento. Si dovrà in ogni caso evitare che lo spazio pubblico stradale sia interessato dalla sosta degli autoveicoli.
Le ditte insediate in zone produttive, esistenti o nuove, possono destinare una superficie fino al 30% della Slp totale ad attività di esposizione e di vendita di merci, afferenti all'attività principale.
Per le aree direttamente prospettanti le zone agricole dovrà essere prevista la creazione di fasce di verde privato o pubblico di almeno 5,00 mt di profondità, da piantumare con essenze d'alto fusto.
Sono vietate tutte le attività di smaltimento, trattamento e recupero di rifiuti, così come definiti dalla vigente normativa nazionale D.Lgs. 22/97 e successive modificazioni (D.M 05.02.1998 e D.M. 12.06.2002), sia che le stesse operazioni vengano attuate con procedure ex artt. 31 e 33 del D.Lgs. 22/97, sia che vengano attuate con procedure ex art. 27 D.Lgs. 22/97.
Tutti gli altri impianti destinati allo stoccaggio, al deposito temporaneo, alla messa in riserva, al trattamento e lo smaltimento di rifiuti e/o residui recuperabili, anche qualora si tratti di attività con processi di smaltimento biologici, sono da ritenersi incompatibili con la destinazione urbanistica della zona omogenea in oggetto e perciò vietati, siano essi impianti realizzati al coperto quanto a cielo aperto.
L'insediamento delle attività di cui all'art. 27 del D.Lgs. 22/97 qualora approvato in sede regionale è soggetto a quanto stabilito nella D.D.G. 05.08.1998 n. 4301 .
E' inoltre assolutamente vietato l'inserimento, all'interno degli edifici produttivi previsti dal PGT, di attività insalubri di 1° classe, come elencate nel D.M. 05.09.1994 di attuazione dell'art. 216 del R.D. 27.07.1934 n. 1265 .
Nelle zone produttive non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

a) produttive e depositi classificati insalubri di 1° e 2° classe dall'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al D.M. 05.09.1994 e successive modifiche e integrazioni;
b) impianti e depositi per la produzione e la lavorazione di sostanze chimiche oltre che al trattamento di rifiuti di qualsiasi tipo;
c) centrali termiche ed altri impianti di combustione di potenza superiore a 300 MW, nonchè centrali nucleari ed altri reattori nucleari;
d) impianti per lo stoccaggio e/o l'eliminazione di residui radioattivi;

e) attività produttive soggette alle disposizioni di cui al D.P.R. 203/88 e successive modificazioni e integrazioni;

Sono ammesse:

a) solo quelle attività che, ancorché soggette alle disposizioni di cui al D.P.R. 203/88, risultino già insediate alla data di entrata in vigore delle presenti norme e purchè stipulino apposita Convenzione di cui al successivo paragrafo; in caso di cessazione dell'attività, quella in sostituzione, se diversa per tipologia d'attività da quella esistente ed autorizzata all'esercizio, non potrà in alcun modo esercitare una produzione che comporti emissioni in atmosfera soggette alle disposizioni di cui al D.P.R. 203/88;
b) le attività che comportino un livello di emissione in atmosfera minore o uguale a quello esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme, da dimostrarsi in base alle quantità di emissioni certificate. In assenza di Convenzione Urbanistica di cui al comma seguente e nel caso di nuove emissioni o modifica di quelle esistenti (indipendentemente dalla realizzazione di opere edilizie), il parere urbanistico che il Sindaco dovesse rilasciare ai sensi dell'art. 7 comma 4 del DPR 203/88, per essere favorevole dovrà constatare che il livello globale delle emissioni dell'insediamento non sia superato rispetto a quello indicato precedentemente. In caso contrario l'emissione che dovesse superare tale limite, ancorché senza esecuzione di opere edilizie, è soggetta alle sanzioni penali di cui all'art. 20 lett. A) della legge 47/85.

Si ammette la possibilità di concedere specifiche deroghe valutando i singoli casi, anche con l'ausilio di pareri specialistici .

Per quanto concerne le attività di cui al precedente comma soggette alle disposizioni del DPR 203/88, il rilascio delle necessarie autorizzazioni all'esercizio dell'attività ovvero l'assenso ad ogni edificazione (nei casi di opere soggette a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività) è ammessa solo previa stipula di una Convenzione.

Tale Convenzione, registrata e trascritta a favore del Comune, fermo restando il rispetto delle norme in materia igienico-sanitaria, dovrà prevedere che l'avvio di nuove attività o di nuovi processi produttivi dovrà tendere alla diminuzione, in termini quantitativi e qualitativi, delle immissioni inquinanti nell'aria, rispetto a quelle emesse dalle attività produttive preesistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, da dimostrarsi in base alle quantità di emissioni certificate.

La riduzione graduale delle emissioni dovrà essere prevista nella Convenzione in base ai programmi di sviluppo dell'Azienda e all'adozione delle più moderne tecnologie sugli impianti esistenti. In particolare i sistemi di depurazione e smaltimento dovranno garantire, attraverso l'utilizzazione dei più aggiornati sistemi di trattamenti dei reflui, il miglioramento degli standard di emissioni inquinanti per unità di prodotto con le periodicità da concordarsi con il Comune in sede di stipulazione della Convenzione.

Nella Convenzione devono inoltre essere definiti:

il pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione;

il programma costruttivo degli edifici aziendali in rapporto ai volumi esistenti e con verifica degli standard urbanistici, estesa all'intero insediamento produttivo e con le modalità del suo soddisfacimento;

la verifica di compatibilità ambientale di cui ai successivi commi con le modalità di controllo;

la verifica, per gli impianti ed edifici esistenti, di avvenuta attuazione di tutte le prescrizioni imposte dagli Enti autorizzati ad emettere, nonché per quanto concerne impianti apparecchiature, strumentazioni, della loro efficienza funzionale;

la verifica del pieno rispetto degli adempimenti sottoscritti in eventuali preesistenti convenzioni o impegni unilaterali.

L'insediamento di qualsiasi attività produttiva in edifici esistenti o di nuova costruzione nelle zone a ciò destinate dal PGT ovvero in quelle ove l'insediamento risulti possibile secondo la normativa urbanistica, è subordinato alla favorevole verifica, da parte del Sindaco, sentita la Commissione Paesaggistica, di compatibilità ambientale dell'attività stessa, riferita alle norme attuative comunali, da esperirsi in sede di rilascio del Permesso di Costruire e della licenza di agibilità, o prima dell'avvio della attività produttiva.

Il proprietario o l'imprenditore dovrà trasmettere unitamente alla domanda del Permesso di Costruire ovvero a quella per l'ottenimento del certificato di agibilità, o prima della attivazione di un nuovo processo produttivo, una dettaglia descrizione della attività da svolgere con precisazione di tutti i dati caratteristici sul tipo e quantità di sostanze lavorate, sui rifiuti di lavorazione solidi, liquidi o gassosi, e sulle modalità di smaltimento di tali rifiuti. Tale descrizione dovrà essere certificata e sottoscritta da un libero professionista abilitato.

L'esercizio della attività produttiva, indipendentemente dalla applicazione delle normative vigenti in materia sanitaria, dovrà essere interdetto qualora il tipo di lavorazione non risulti compatibile con quanto enunciato nel presente articolo, e quando l'avvio della nuova attività o del nuovo processo produttivo comportino la produzione di emissioni liquide, gassose od in particolare quantitativamente e qualitativamente superiori a quelle esistenti, in questo caso l'attività non compatibile è soggetta alle sanzioni penali di cui all'art. 20 lett. A) della legge 47/85.
L'Amministrazione comunale potrà anche imporre l'osservanza di particolari distacchi dagli insediamenti circostanti e dalle strade e prescrive piantumazioni con sistemazioni a verde delle aree scoperte.
Le aree di rispetto e di arretramento dovranno essere attrezzate a verde alberato con piante d'alto fusto. In esse potranno essere ubicati gli standard urbanistici e ad una distanza di m. 20 dal ciglio stradale anche eventuali fabbricati accessori di servizio (ricovero biciclette e mezzi di trasporto dei dipendenti) nonché gli eventuali impianti di depurazione.
Nelle zone produttive sono escluse tutte le destinazioni d'uso non espressamente previste dal presente articolo.

Art. 76. Ambiti produttivi esistenti e di completamento.

Sono le aree produttive e artigianali esistenti e consolidate.
In queste are sono consentite le destinazioni di cui al precedente art. 75.
E' consentita una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie massima di mq. 200 di Slp, ad uso del custode o del titolare dell'azienda, purchè questa presenti una Slp di almeno 500 mq.
Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, idrici, acustici e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto, nel rispetto delle normative in materia.
In queste aree il PGT si attua per intervento edilizio diretto. Si applicano i seguenti indici e parametri:
- superficie coperta Sc = 60% della superficie fondiaria;
- altezza massima H = 12,00 ml ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario
- parcheggi (ed eventuali autorimesse) = 1 mq./5mq. Slp di nuova realizzazione, di cui il 30% in parcheggi ad uso pubblico ai margini della superficie fondiaria.

Al fine di rendere più decoroso l'ambiente, in ciascun progetto di ampliamento o di nuova costruzione, si dovrà destinare parte della superficie fondiaria corrispondente al 30% della Slp di nuova realizzazione, alla piantumazione di alberi d'alto fusto, in misura di n. 1 ogni 25 mq. di terreno; la superficie a parcheggio sopra indicata, può essere ricavata anche nelle aree piantumate.
In queste zone è possibile l'edificazione a confine di fabbricati accessori (portici, depositi, magazzini, servizi tecnici, ecc.), purchè essi non superino i 3 mt. di altezza, misurati al colmo del tetto o, in caso di accordo registrato e trascritto con la proprietà confinante, anche con altezze superiori fino alla massima consentita, purchè nel rispetto delle distanze tra fabbricati, previste dalle presenti norme. Detti fabbricati accessori, da considerare nel calcolo della Slp, possono interessare solamente i confini di proprietà verso gli spazi privati e per un massimo di ¼ del loro sviluppo totale.
All'interno di queste zone dove sono presenti impianti per la distribuzione di carburanti, è consentita l'apertura di attività accessorie quali bar, servizi di ristoro, punti di vendita ecc.

Art. 77. Destinazioni d'uso commerciale - norme generali.

Gli insediamenti sono destinati ad accogliere attività per la media distribuzione commerciale, con le specificazioni di seguito riportate.
In tali zone possono essere insediati:

a) attività commerciali, punti vendita al dettaglio, studi professionali e servizi terziari vari, con reperimento obbligatorio delle aree da adibirsi ad uso pubblico, nelle misure previste dalla L.R. 1/2000 e successive modifiche e integrazioni oltre ai parcheggi privati previsti dalla legislazione;
b) attività commerciali di vicinato, di media struttura di vendita come previsto dall'art.7 e nelle superfici di cui all'art.6 Regolamento regionale 21.07.2000 n.3 (Regolamento di attuazione della legge regionale 23.07.1999, n.14 per il settore del commercio).

Per le attività di cui alle lettere a) e b), relativamente agli insediamenti commerciali e direzionali, deve essere reperita una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico pari al 100% della Slp degli edifici previsti; di tali aree almeno la metà deve, di norma, essere destinata a parcheggi di uso pubblico; **sono ammessi anche i parcheggi ubicati all'interno di aree delimitate con sbarre automatiche e barriere per parcheggi.**

Nelle aree commerciali e direzionali esistenti e di completamento, il PGT si attua per intervento edilizio diretto.
Si applicano i seguenti indici e parametri:
- superficie coperta Sc = 50% della superficie fondiaria;
- altezza massima H = 12,00 ml ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario
- parcheggi (ed eventuali autorimesse) = 1 mq./5mq. Slp di nuova realizzazione, di cui il 30% in parcheggi ad uso pubblico ai margini della superficie fondiaria.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. dove non è possibile reperire parcheggi (ed eventuali autorimesse) nella misura di 1mq./5mq. Si Slp di cui 30% in parcheggi ad uso pubblico ai margini della superficie fondiaria, è ammessa la monetizzazione.

Al fine di rendere più decoroso l'ambiente, in ciascun progetto di ampliamento o di nuova costruzione, si dovrà destinare parte della superficie fondiaria corrispondente al 30% della Slp di nuova realizzazione, alla piantumazione di alberi d'alto fusto, in misura di n. 1 ogni 25 mq. di terreno; la superficie a parcheggio sopra indicata, può essere ricavata anche nelle aree piantumate.
In queste zone è possibile l'edificazione a confine di fabbricati accessori (portici, depositi, magazzini, servizi tecnici, ecc.), purché essi non superino i 3,00 mt. di altezza, misurati al colmo del tetto.
Per i fabbricati accessori di cui sopra con altezze superiori fino alla massima consentita, purché nel rispetto delle distanze tra fabbricati, previste dalle presenti norme, **sono ammesse distanze inferiori se sono intercorsi accordi preventivi tra le proprietà confinanti, mediante scrittura privata registrata corredata di elaborati grafici, da presentare all'atto della consegna della pratica edilizia al protocollo comunale. L'altezza andrà misurata dalla quota del chiusino della fognatura della strada, aumentata di cm. 15.**
Detti fabbricati accessori, da considerare nel calcolo della Slp, possono interessare solamente i confini di proprietà verso gli spazi privati e per un massimo di ¼ del loro sviluppo totale.

Art. 78. Destinazioni d'uso turistico e ricettivo - Norme generali

Gli insediamenti sono destinati ad accogliere attività di tipo turistico – ricettivo, con le specificazioni di seguito riportate.
In tali zone possono essere insediati: attività turistiche, ricettive, alberghiere e per il tempo libero.

Art. 79. Insediamenti turistico - ricettivi esistenti e di completamento.

Questi ambiti sono destinati ad attrezzature ed impianti di proprietà privata di uso pubblico, già consolidati sul territorio.
In questi ambiti gli interventi si attuano con intervento edilizio diretto nel rispetto degli indici e parametri fissati dal PDR.
In questi ambiti sono consentite le seguenti destinazioni:

a) attrezzature per lo sport e il tempo libero, coperti e scoperti;
b) locali di ritrovo;
c) bar;
d) ristoranti;
e) alberghi; residence; bed and breakfast;
f) attrezzature per il verde.

Si applicano i seguenti indici e parametri:
indice di utilizzazione fondiaria Uf = 0,60 mq/mq;
superficie coperta Sc = 1/3 della superficie fondiaria;
altezza massima H = mt. 8,50 (ad esclusione di quelle attrezzature che per comprovate esigenze tecniche, necessitano di altezze superiori);
parcheggi = 1 mq. ogni 10 mq. di Sf.

Nel caso di realizzazione di impianti scoperti, l'occupazione massima consentita è pari al 70% della superficie fondiaria, comprese anche le superfici relative agli impianti coperti eventualmente realizzati. La

rimanente superficie fondiaria dovrà essere destinata al verde e parcheggi. Gli spazi destinati a parcheggio, dovranno essere piantumati con almeno un albero d'alto fusto ogni 100 mq. di area ed essere pavimentati con materiale drenante.
Nell'ambito contrassegnato con la sigla (ACT), nella tavola del Piano delle Regole, l'intervento si attua mediante Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto dei parametri di cui al presente articolo.

CAPITOLO V - SISTEMA DELLE AREE NATURALISTICHE E AGRICOLE

Art. 80 - Norme generali

Le aree individuate e classificate generalmente dal PGT come ambiti e contesti naturalistici, sono destinate alla salvaguardia ambientale e paesistica, e comprendono contesti agrari a vocazione paesistica ed ecologica. Per essi vi è l'obbligo di conservazione e mantenimento dello stato dei luoghi, ed e' vietata quindi ogni nuova costruzione.
E' incompatibile con le valenze naturalistiche presenti l'apertura di cave; ogni modificazione dell'assetto naturale del terreno è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo prescritto dalla vigente disciplina.
Adeguamenti tecnologici ed impiantistici nonché varianti morfologiche di ogni tipo ad impianti esistenti saranno soggetti all'approvazione di specifico piano attuativo soggetto a Convenzione.
Sono inoltre vietate tutte le attività di smaltimento, trattamento e recupero di rifiuti, così come definiti dalla vigente normativa nazionale D.Lgs. 22/97 e successive modificazioni (D.M 05.02.1998 e D.M. 12.06.2002), sia che le stesse operazioni vengano attuate con procedure ex artt. 31 e 33 del D.lgs. 22/97, sia che vengano attuate con procedure ex art. 27 D.lgs. 22/97.
Tutti gli altri impianti destinati allo stoccaggio, al deposito temporaneo, alla messa in riserva, al trattamento e lo smaltimento di rifiuti e/o residui recuperabili, sono da ritenersi incompatibili con la destinazione urbanistica della zona omogenea in oggetto e perciò vietati, siano essi impianti realizzati al coperto quanto a cielo aperto.

Sono ammessi gli impianti di trattamento dei rifiuti, finalizzati alla produzione di energia se connessi ad attività produttive agricole esistenti.
Gli alberi esistenti possono essere abbattuti nelle zone di coltura boschiva a rotazione e nei vivai, secondo le esigenze di tali attività colturali; lungo le rive dei corsi d'acqua, gli abbattimenti devono essere autorizzati e comunque rimpiazzati con nuovi alberi.
Salvo specificazione per zona, è ammessa l'apertura di nuove strade poderali e di nuovi percorsi ciclopedonali per uso di tempo libero, che, di norma, dovranno essere sterrate o pavimentate con materiali drenanti del tipo con conglomerati di terre stabilizzate con aggiunta di cementi.
Le recinzioni potranno essere consentite solamente per la protezione di colture specializzate, nonchè quelle inerenti lo stretto ambito di pertinenza delle costruzioni esistenti previo rilascio di autorizzazione comunale.
Le recinzioni dovranno essere realizzate con rete metallica e pali in ferro con un'altezza massima di 1,50 mt..
E' consentita inoltre la realizzazione di piccoli depositi finalizzati al ricovero degli attrezzi agricoli della dimensione massima di mt 3,00x3,00 esterna nel rispetto dei seguenti parametri:

Sc	9.00 mq.
H max	2,20 mt.
Dc	5,00 mt .
Ds	10.00 mt.
De	10,00 mt.

Materiali consentiti: muratura raso pietra, legno, intonacata al rustico, copertura in legno con manto in coppi, serramenti in legno e/o ferro.
La coltivazione del riso e del mais, dovrà attenersi al rispetto delle distanze dagli abitati secondo quanto stabilito dalle norme igienico sanitarie vigenti.
Manutenzione e pulizia: le cunette stradali, ricadenti in proprietà privata, dovranno essere mantenute e ripulite, così come le rive stradali quando queste ricadono in proprietà privata.

Art. 81. Aree Agricole - Interventi ammissibili

In tutte le aree destinate a zona agricola sono ammesse esclusivamente le opere funzionali alla conduzione del fondo e destinate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale (ai sensi dell'art. 12 della legge 9/5/75 n. 153), nonchè le opere destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive, nel rispetto di tutte le norme previste dalla L.R. 12/2005 e smi articoli 59, 60, 61, 62 e s.m.i.
Sono ammesse altresì attività di tipo floricolo, orticolo e vivaistico.
Allo scopo di salvaguardare l'ambiente naturale e al fine di ottenere il migliore inserimento ambientale, l'Amministrazione valuterà l'effettiva esigenza edificativa del richiedente in funzione della conduzione dell'azienda da dimostrarsi con adeguata relazione agronomica, così come potrà prescrivere particolari criteri d'intervento e di localizzazione per l'ambientazione delle costruzioni.

Art. 82. Norme di intervento edilizio

Sia gli interventi sugli edifici esistenti come le nuove costruzioni dovranno rispettare le caratteristiche architettoniche prevalenti della zona e sarà consentito solo l'uso dei materiali tipici dell'architettura tradizionale locale.
Le costruzioni esistenti destinate a stalle e fabbricati per allevamenti, esistenti in aree a destinazione incompatibile (di fatto o per previsioni di PGT) e in contrasto con le presenti norme, dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine concordati con l'Amministrazione Comunale.
Resta salva la facoltà e/o l'obbligo delle competenti autorità di ingiungere in qualunque momento la rimozione di tali insediamenti, in caso di necessità per gravi motivi d'igiene e di salute pubblica.
Tutte le opere edilizie necessarie alle attività agricole dovranno prioritariamente essere realizzate mediante il recupero, conservazione e riuso del patrimonio edilizio esistente, nonchè, in via secondaria, mediante nuovi insediamenti rurali, con i relativi servizi, in aree libere.
Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, le superfici computabili possono comprendere le fasce di rispetto di valore ecologico e ambientale, altre aree agricole anche non contigue localizzate sul territorio comunale e dei comuni contermini, purchè siano dimostrate in conduzione al richiedente l'intervento edilizio.
Le abitazioni realizzate a servizio delle attività agricole sono ammesse previa costituzione del vincolo di pertinenzialità, da trascriversi nei registri immobiliari, con cui sia espressamente sancita la sanzione di nullità degli atti con i quali si dispone delle unità immobiliari stesse separatamente dall'insediamento agricolo del quale costituiscono diretta pertinenza in ottemperanza ai disposti della L.R. 12/2005 e smi.
Nel caso di aree che, pur essendo coltivate dal richiedente, appartengono a terzi, si dovrà ottenere l'asservimento da parte dell'effettivo proprietario.
L'edificazione residenziale ammissibile può essere localizzata in connessione con le attrezzature dell'azienda e può essere utilizzata anche in ampliamento di edifici esistenti o per ridestinare spazi edificati e già destinati ad altro uso, sempre che ciò sia compatibile con il carattere ambientale e architettonico degli edifici tradizionali e dei siti da salvaguardare.
L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano esistenti e funzionanti.

Art. 83. Norme sulle distanze delle costruzioni

I nuovi edifici residenziali e produttivi di cui al presente articolo, devono essere posti, dalle zone residenziali, produttive, scolastiche e di interesse comune, con esclusione degli agglomerati isolati e le case sparse con destinazioni agricole, alla distanza di mt 100.
Le stalle e fabbricati per allevamenti, ad esclusione di quelli avi-cunicoli a carattere familiare fino ad un massimo di capi 9, devono essere posti, alle seguenti distanze dalle zone residenziali, produttive, scolastiche e di interesse comune, con esclusione degli agglomerati isolati e le case sparse con destinazioni agricole:
m 400 per allevamenti intensivi di polli, suini;
m 300 per gli allevamenti intensivi di bovini, allevamenti di animali da pelliccia, di polli da carne, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, conigli, equini, ovini, caprini, struzzi, allevamenti di cani ed in genere altri allevamenti non specificatamente citati. Per gli allevamenti familiari di 10 bovini o equini, 10 ovini o caprini,

di due suini, le distanze possono essere ridotte a mt. 150 per allevamenti familiari di avicunicoli con meno di 50 capi, la distanza può essere ulteriormente ridotta a mt. 50.
Le prescrizioni di cui al presente articolo devono essere osservate anche verso gli insediamenti ubicati nei territori comunali contermini.
Per le strutture ad uso agricolo ed anche per gli edifici destinati al ricovero di animali, esistenti nelle diverse zone omogenee non agricole, è auspicato il loro trasferimento nella zona agricola compatibile, anche a distanze inferiori rispetto a quelle previste dal R.L.I. (Regolamento Locale d'Igiene) art. 3.10.7, purchè venga redatto uno studio di Impatto Ambientale che giustifichi le minori distanze e dal quale emergano gli accorgimenti da adottare purchè venga ridotto l'impatto sull'ambiente provocato dal nuovo insediamento agricolo.
Gli allevamenti di tipo familiare così come definiti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene sono soggetti alle relative prescrizioni.
E' ammessa la realizzazione di impianti tecnologici completamente interrati quali cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, fosse ed impianti per la depurazione degli scarichi e serbatoi per combustibili liquidi e gassosi.

Art. 84. Soggetti aventi titolo ad edificare.

In tutte le aree previste come zone agricole, il titolo abilitativo può essere rilasciato esclusivamente:
a) all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'anagrafe regionale delle imprese agricole e silvo-pastorali di cui all'art. 2 L.R. 07.02.2000 n. 7, per tutti gli interventi di cui all'art. 2 della L.R. 12/2005 e smi, a titolo gratuito ai sensi dell' art.17 comma 3 lettera a) del DPR 380/2001;
b) al titolare o al legale rappresentante dell'Impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli;
c) limitatamente ai territori dei Comuni indicati nella tabella allegata alla L.R. 19.11.1976 n° 51, ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 8 della Legge 10.05.1976 n° 352 e dell'art. 8 punto 4), della L.R. 51/76, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'art. 59 comma 1.
Il rilascio del titolo abilitativo come previsto dalla L.R. 12/2005 e smi è subordinato:
alla presentazione al Sindaco di un atto notarile registrato e trascritto nei registri immobiliari a cura del richiedente, che preveda :

a.1 l'istituzione di un "vincolo di non edificazione" sulle aree computate,

modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica sottoscritto anche dagli eventuali comproprietari dei terreni;

a.2 il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola;

a.3 all'istituzione del vincolo di pertinenzialità, con il quale sia espressamente sancita la sanzione di nullità degli atti con i quali si dispone delle unità immobiliari residenziali separatamente dall'insediamento agricolo del quale costituiscono pertinenza.

b) all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza dell'azienda agricola;
c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del precedente comma, anche alla presentazione all'Amministrazione, contestualmente alla richiesta di specifica certificazione disposta dal Servizio Provinciale Agricoltura Foreste ed Alimentazione competente per territorio, che attesti anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'Impresa.

Art. 85. Disciplina dell'agriturismo

L'agriturismo secondo i contenuti della legge regionale 31.01.1992, n.3 è inteso quale attività integrata tra agricoltura e turismo, con lo scopo di rivitalizzare e valorizzare sotto l'aspetto sociale, territoriale ed economico le comunità rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali.
Negli ambiti agrario - naturalistici ad esclusione degli ambiti boscati, del PGT possono essere eseguiti gli interventi edilizi sugli immobili finalizzati a tale attività, mediante interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo.
Gli interventi ammessi possono riguardare solo:

- minime unità ricettive per gli ospiti in camere e/o dormitori;
- spazi per la sosta organizzata dei mezzi di campeggio;
- servizi igienici e locali accessori.

La domanda di intervento deve essere integrata da specifica certificazione della Provincia di Pavia – settore agricoltura che attesti:

- il rapporto di complementarità dell'attività agrituristica rispetto all'attività agricola svolta a titolo principale;
- il numero massimo di ospiti/giorno accoglibili;
- le esigenze edilizie in termini quantitativi.

Art. 86. Contesti con connotazioni agrarie.

In tutte le aree con prevalente connotazione agraria individuate dal Piano delle Regole, sono ammesse esclusivamente le opere funzionali alla conduzione del fondo e destinate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi di legge, oltre che le opere destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive, nel rispetto delle norme previste dalla L.R. 12/2005 e smi.
Le costruzioni edilizie ammesse hanno i seguenti limiti:
a) Costruzioni per abitazioni:
If = 0,03 mc/mq per residenza su terreni agricoli
If = 0,06 mc/mq per residenza su terreni orticoli e floricoli
Dc = m. 10,00
De = m. 10,00
Ds = anche private o consorziali m. 20,00
H = m. 7,50

b) Costruzioni di servizio:
Sc = 10%
H max = 7,50 m (salvo maggiore altezza richiesta per i silos)
Dc = 10,00 m
Ds = 20,00 m salvo prescrizioni di PGT
De = 10,00 m

I Silos destinati all'attività dell'azienda agricola non potranno superare l'altezza massima di m. 12,00.

Art. 87. Ambiti per verde urbano.

Tali zone sono individuate dal PGT nelle aree adiacenti agli edifici ove risulti opportuno mantenere e/o prevedere la presenza di orti e giardini di uso privato.
In tali zone è imposto il mantenimento del verde esistente ed è ammessa soltanto la costruzione di piccoli edifici di pertinenza per il ricovero degli attrezzi.
In questa zona il PGT si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:
- Sc max. = 1/50 della Sf.
- H. max. = 2,5 mt. (al colmo della copertura).
E' ammessa la possibilità di realizzare posti auto scoperti, con pavimentazione possibilmente drenante.

Art. 88. Agricolo florovivaistico

Tali zone sono individuate dal PGT nelle aree attualmente presenti nel territorio del Comune di Cergnago, che ricadono in parte all'interno dell'abitato, destinate in prevalenza ad attività vivaistiche e floricole.
In tali zone, la destinazione d'uso è costituita da colture floricole e orticole all'aperto o in serra, compresi i fabbricati di pertinenza funzionali all'attività che vi si svolge.

In questa zona, il PGT si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:
a) fabbricati:
Sc (superficie coperta) max = 10% ella Sf:
Dc (distanza dai confini) = ml. 5,00
H. max. = mt. 4,50
b) serre ed attrezzature per l'attività florovivaistica:
Sc (superficie coperta) max. = 70%

Dc (distanza dai confini) = ml. 5,00
Ds distanza dalle strade) = ml. 10,00
H. max = 4,50

Prescrizioni.
Nelle aree agricole florovivaistiche, sono ammesse strutture per l'esposizione dei prodotti orticoli e florovivaistici, nel rispetto dei parametri di cui al presente articolo.
In dette zone, sono consentite recinzioni in legno del tipo in legno a staccionata, oppure in paletti in ferro su plinti isolati o cordolo continuo in cls e rete metallica per un'altezza massima di mt. 1,80; le recinzioni già esistenti possono essere soggette ad ordinaria e straordinaria manutenzione o adeguate alle presenti norme.
Per i fabbricati.
Per quanto riguarda l'impiego dei materiali per la realizzazione delle strutture connesse allo svolgimento dell'attività, si dovranno uniformare alla tradizione locale. In particolare:
gronde in legno;
persiane in legno;
gronde in rame o lamiera preverniciata;
pareti esterne intonacate e tinteggiate; copertura in tegole;
si esclude l'impiego del cemento armato lasciato a vista.
Per le serre.
Si definiscono serre, le strutture di tipo prefabbricato o eseguite in opera, destinate esclusivamente a colture specializzate, per le quali occorrono condizioni microclimatiche controllate; esse possono essere fisse, ancorate con opere di fondazione o appoggio permanente al terreno (plinti, cordoli, platee, ecc.). Le serre di tipo precario, sono le strutture prive di opere di fondazione o appoggio al terreno e che consentono la coltivazione a pieno campo senza opere di modificazione del suolo.

Art. 89. Insediamenti rurali urbani.

Sono edifici o complessi di edifici costituenti cascine o agglomerati agricoli, posti sia all'interno del tessuto urbano e sia ai suoi margini, dove è presente una commistione tra tessuto abitativo residenziale consolidato e l'attività produttiva agricola.
Questi agglomerati, pur avendo subito in tempi ed epoche diverse interventi che hanno compromesso le loro caratteristiche tipologiche, sono tuttavia ancora riconoscibili, sia per l'impianto strutturale tipico degli edifici rurali come residenze padronali, abitazioni dei salariati, ecc., sia per gli elementi secondari come porticati, rustici, accessori, ecc.
Modalità attuative:
intervento edificio diretto, nel rispetto dei seguenti indici e parametri
a – If = secondo i parametri stabiliti per le "zone agricole normali";
b – altezza massima H = 7,50 mt. Per le nuove abitazioni;
c – altezza massima H = 8,50 per i fabbricati agricoli, ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinaria.

Prescrizioni generali:
Per tutti gli interventi da realizzare in queste zone, valgono le seguenti prescrizioni:
materiali e tecniche costruttive da utilizzare obbligatoriamente per gli interventi di recupero, di ampliamento e nuova costruzione:

- tetti in coppi di laterizio o similari;
- gronde in rame o lamiere preverniciate;
- gli edifici saranno realizzati in muratura tradizionale intonacata o con mattone faccia a vista o con altri materiali della tradizione locale, le strutture in prefabbricato o parti di esse (travi, capriate, pannelli prefabbricati di tamponamento, ecc.), verranno utilizzate solamente per i casi di assoluta necessità e per giustificate esigenze tecnico-strutturali particolari;
- serramenti in legno o ferro;
- gronde, balconi e davanzali in pietra non lucidata;
- persiane in legno;
- mantenimento o ripristino di tutti gli elementi decorativi delle facciate;

- pendenze delle falde del tetto non superiori al 35%; sono consentite diverse pendenze se preesistenti o se in prosecuzione di coperture con pendenze maggiori, appartenenti ad edifici di interesse ambientale e tipologico;
- l'inserimento di nuovi volumi, deve essere attentamente valutato al fine di evitare contrasto con le caratteristiche tipologiche ed edilizie consolidate;
- la chiusura di fienili e porticati, deve consentire la lettura della struttura originaria;
- non sono ammessi interventi che alterino l'unitarietà dell'impianto storicamente consolidato;
- è consentita la realizzazione di idro-recinzioni a protezione dei fondi agricoli.

In queste zone non sono consentiti:
- allevamenti suinicoli di qualsiasi dimensione;
- allevamento di bestiame che a giudizio dell'Amministrazione Comunale, risulti di disturbo o nocivo per le attività residenziali circostanti.

Art. 90. Ambiti agricoli delle cascine.

In questi ambiti sono consentiti, per intervento diretto, le stesse costruzioni di cui ai precedenti articoli (ambiti agricoli).
Sono consentiti sia interventi di ammodernamento integrale degli edifici esistenti, sia interventi di demolizioni con ricostruzione, sia nuove costruzioni.
Tra le nuove costruzioni sono ammessi anche locali per la vendita al dettaglio dei prodotti tipici della cascina.
Unica limitazione è la salvaguardia delle peculiari caratteristiche della cascina.
Per interventi di radicale trasformazione il Comune può richiedere la presentazione di un piano di recupero convenzionato.
Per gli immobili (edifici ed aree) che hanno definitivamente o sostanzialmente perso ogni destinazione d'uso attinente l'attività agricola e necessitano di interventi di recupero, valgono le seguenti prescrizioni:
Destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui agli insediamenti residenziali consolidati, oltre a destinazioni d'uso complementari, purché compatibili con l'attività agricola e con le tipologie interessate (agriturismo, centri di ricerca e di sperimentazione agricola, centri di divulgazione e di informazione connessi a circuiti di valorizzazione agricola, turistica ed ambientale in genere);
Il mutamento di destinazione d'uso è consentito negli ambiti serviti da urbanizzazione primaria anche parziale, mediante convenzione con il Comune, nella quale si prevedano le modalità di esecuzione delle urbanizzazioni mancanti e l'assunzione degli oneri relativi da parte del proponente l'intervento.
Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT, sono consentiti interventi di recupero, senza mutamento della destinazione d'uso, quali manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché la realizzazione di pertinenze, accessori e volumi tecnici. Sono altresì ammessi, una tantum, gli interventi di ampliamento fino al 20% di volume e/Slp, per edifici unifamiliari esistenti, alla data di adozione del PGT, con l'obbligo di realizzare detti ampliamenti prioritariamente con il riutilizzo degli edifici o parti di edifici già esistenti, anche se di tipo accessorio.
Per gli edifici non residenziali esistenti alla data di adozione del PGT, sono consentiti interventi di recupero, senza mutamento della destinazione d'uso, quali manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché la realizzazione di pertinenze, accessori e volumi tecnici.

E' comunque escluso qualsiasi intervento (recinzioni e delimitazioni in genere) che impedisca la fruizione unitaria e la comprensione dello stato originario dei luoghi e delle parti comuni.

Negli interventi di recupero e trasformazione già ultimati, sono ammesse solo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, con l'esclusione delle possibilità di ampliamento (una tantum) indicate nei paragrafi precedenti del presente articolo.

PARTE V – COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Art. 91. NORME GEOLOGICHE DI PIANO

PRESCRIZIONI GEOTECNICHE PER OGNI SINGOLA CLASSE DI FATTIBILITÀ

CLASSE II - FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

Classe che comprende aree del territorio comunale con condizioni limitative dovute alla presenza di terreni sabbioso-ghiaiosi ad elevata permeabilità (vulnerabilità medio-alta).

- Le aree del territorio comunale ricadenti nella Classe di fattibilità II (Tavola 8 - Carta di fattibilità) appartengono sia alla fascia alluvionale wurmiana sia alla piana alluvionale inferiore olocenica, così identificabili:
Depositi alluvionali di natura sabbiosa, talora limosa spesso alternati a livelli sabbiosi con ghiaietto, del Piano Generale Terrazzato con debole alterazione ocracea e bruna superficiale (Fluvioglaciale Wurm - pleistocene recente). Non si riscontrano generalmente particolari problematiche. Edificabilità favorevole con modeste limitazioni legate alla verifica e controllo delle capacità portanti e di drenaggio.

Prescrizioni

Per le aree appartenenti alla Classe II si richiedono approfondimenti di carattere geotecnico ed idrogeologico, in ottemperanza al D.M. 14/01/2008, al fine di verificare eventuali disomogeneità areali dei terreni di fondazione e di identificare le corrette tipologie fondazionali adottabili in relazione all'entità dell'intervento; va inoltre verificata puntualmente la soggiacenza della falda (per possibile presenza di falde "sospese" – temporanee) per la realizzazione di locali seminterrati e/o in sotterraneo (Box, cantine).

- Nuovi fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso: studio geologico e geotecnico come prescritto dal D.M. del 14/01/2008 generalmente limitato al singolo progetto edilizio e all'immediato intorno con eventuali prescrizioni per la salvaguardia idro-geologica dell'area.
Le indagini geognostiche da svolgersi in fase preliminare alla stesura del singolo progetto, dovranno essere finalizzate alla definizione dei seguenti elementi:
- successione litostratigrafica locale
- caratteristiche geotecniche dei terreni individuati
- posizione della falda freatica
- interazione strutture terreno di fondazione.

La scelta delle metodologie di indagine deve essere effettuata in rapporto alle litologie prospettate nel Piano e verificate nel corso dell'indagine stessa che sarà effettuata mediante l'esecuzione di prove penetrometriche di tipo statico CPT e/o dinamico SCPT o per mezzo di trincee esplorative con prelievo di campioni di terreno da sottoporre a prove geotecniche di laboratorio.
Analogamente, per le fondazioni su pali, la caratterizzazione geotecnica dovrà essere rilevata lungo l'intero fusto del palo fino ad una profondità definita, mediante l'esecuzione di sondaggi a carotaggio continuo e posa di piezometri per il controllo ed il monitoraggio del livello di falda.
- Ristrutturazione di edifici esistenti di qualsiasi destinazione d'uso, esclusa la demolizione e ricostruzione in loco: non saranno necessarie indagini geologiche e geotecniche solo se una dichiarazione del tecnico progettista accerti che siano verificate le condizioni indicate nel D.M 14 Gennaio 2008 di seguito riportate:
• *nella costruzione non sono presenti dissesti strutturali attribuibili a cedimenti delle fondazioni; gli interventi di ristrutturazione non comportano sostanziali alterazioni dello schema statico del fabbricato*
• *gli stessi interventi non comportano rilevanti modificazioni dei carichi e dei so-vraccarichi verticali e orizzontali esistenti*
• *i carichi trasmessi dalla nuova costruzione sono inferiori o pari a quelli esistenti e non sussiste la possibilità di cedimenti differenziali fra le strutture di vecchia e nuova realizzazione*

• *non si sono manifestate modificazioni dell'assetto geostatico e/o idrogeologico della zona che possano influenzare la stabilità delle fondazioni.*

- Ristrutturazione, con demolizione e ricostruzione in loco, di edifici esistenti di qualsiasi destinazione d'uso: studio geologico e geotecnico come prescritto dal D.M. LL.PP. del 14/01/2008 limitato al singolo progetto edilizio e all'immediato intorno con eventuali prescrizioni per la salvaguardia idrogeologica dell'area.

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

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

Le metodologie di indagine dovranno essere articolate preferibilmente sull'esecuzione di prove penetrometriche di tipo statico CPT e/o dinamico SCPT e/o l'apertura di trincee esplorative con prelievo di campioni di terreno da sottoporre a prove geotecniche di laboratorio.

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

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

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

Le metodologie di indagine dovranno essere articolate preferibilmente sull'esecuzione di prove penetrometriche di tipo statico CPT e/o dinamico SCPT o per mezzo di trincee esplorative con prelievo di campioni di terreno da sottoporre a prove geotecniche di laboratorio.

- Interventi di modesta rilevanza tecnica (garage in lamiera, porticati in legno, muri di recinzione ecc.)

Nel caso di modesti manufatti da edificare in zone geologicamente note, tali indagini geognostiche potranno essere limitate ed eventualmente omesse, purché sia possibile definire adeguatamente la natura e le caratteristiche geotecniche dei terreni sulla base dei risultati di indagini precedenti eseguite su terreni simili ed in aree adiacenti; dovranno in tal caso essere specificate le fonti dalle quali si è pervenuti alla caratterizzazione fisicomeccanica del sottosuolo. Saranno sicuramente da prevedere indagini geologiche e geotecniche per quelle opere la cui realizzazione potrebbe condizionare sia la stabilità dell'area circostante che quella di manufatti presenti nell'immediato intorno (es. sbancamenti o riporti significativi).

- Zona di rispetto pozzi idropotabili

Per la zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile (200 metri di raggio dal punto di prelievo idrico) viene riportato il solo cerchio perimetrale, mantenendo in tale porzione territoriale la classe di fattibilità di appartenenza.

Nelle area definite da tale raggio per insediamenti a rischio e attività ritenute pericolose valgono le prescrizioni contenute nell'articolo 94, comma 4, del Decreto Legislativo n.152 del 2006 e s.m.i..

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

a) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
c) dispersione di fanghi e acque reflue anche se depurati;
d) aree cimiteriali;
e) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanza sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
f) apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualiquantitative della risorsa idrica;
h) gestione di rifiuti;
i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattve;
j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
k) pozzi perdenti;

l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzio-ne.

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

Prescrizioni

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate nell'articolo 94, comma 4, del Decreto Legislativo n. 152 del 2006 e s.m.i è subordinata all'esecuzione di indagini idrogeologiche di dettaglio per la riperimetrazione (secondo criterio temporale o idrogeologico) di tali zone.

CLASSE III - FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

- FASCIA DI ESONDAZIONE (FASCIA B) DEL T. AGOGNA

La fascia B, esterna alla fascia A, è costituita dalla porzione di alveo interessata da inondazione al verificarsi dell'evento di piena di riferimento (TR 200 anni). Con l'accumulo temporaneo in tale fascia di parte del volume di piena, si attua la laminazione dell'onda di piena con riduzione delle portate di colmo. Il limite della fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento, ovvero fino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni (argini o altre opere di contenimento), dimensionate per la stessa portata.

Prescrizioni

Sono vietati:

a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n° 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29 comma 3, let. l);
c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29:
a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta a incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compati-bili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
b) gli impianti di trattamento delle acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto dall'art. 38 bis;
c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D. Lgs 152/99 e successive modifiche e integrazioni;
e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del suc-cessivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto dall'art. 38 bis.

CLASSE IV - FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

La Classe di fattibilità IV (Fattibilità con gravi limitazioni) comprende le aree del territorio comunale ad elevato rischio idrogeologico (Tavola 8- Carta di fattibilità), e in particolare:

- FASCIA A ("fascia di deflusso della piena").
La fascia A è costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente, per la piena di riferimento, del deflusso della corrente, ovvero che è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena.

Le prescrizioni sono diverse a seconda che le aree ricadenti in fascia A siano esterne o interne ai centri edificati, così come definiti all'art. 39, comma 1, lett. c) delle Norme di attuazione del PAI:

Art. 39, comma 1, lett. c) (NA del PAI). Per **centro edificato** si intende quello di cui all'art. 18 della legge n. 865 del 22 ottobre 1971, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del PAI siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.

Prescrizioni

- Le prescrizioni relative alle aree ricadenti in fascia A ed esterne ai centri edificati sono le seguenti:

Art. 29, comma 1 (NA del PAI). Nella fascia A, il PAI persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle del mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.
Art. 39, comma 3 (NA del PAI). Nei territori della fascia A sono esclusivamente consentite le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della Legge n. 457 del 5 agosto 1978, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici.
Art. 38, comma 1 (NA del PAI). All'interno della fascia A è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine, i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, così come individuata dalla direttiva di cui all'art. 38, comma 2, per espressione di parere rispetto alla pianificazione di bacino.

- **Le prescrizioni relative alle aree ricadenti in fascia A ed interne ai centri edificati sono dettate all'art. 39, comma 2 delle Norme di attuazione del PAI:**

Art. 39, comma 2 (NA del PAI). All'interno dei centri edificati si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nella fascia A, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.

Nuovi fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso: dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non per opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica dei siti; per gli edifici esistenti saranno consentiti interventi così come definiti dall'art. 31 lettere a), b), c) della L. 457/1978.
La realizzazione di eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico che non prevedano la presenza contemporanea e continuativa di persone, dovrà essere valutata puntualmente.

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

-Zona di tutela assoluta dei pozzi acquedottistici comunali
(10 metri / D. Lgs. 258/00 art. 5- comma 4).

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
Per la zona di tutela assoluta delle acque destinate al consumo umano, valgono le prescrizioni contenute nell'articolo 94, comma 3, del Decreto Legislativo n.152 del 2006 e s.m.i.;

– Corsi d'acqua di pregio e loro fascia di rispetto
(10 metri / R.D. 523/190)

Regolamento di polizia idraulica ai sensi dell'articolo 85, comma 5, della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 «Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale», ai sensi dell'. Art.3.

Attivita' vietate:

Sono lavori, atti o fatti vietati in modo assoluto rispetto ai canali consorziali e dalle altre opere di bonifica o pertinenti la bonifica:
a) la realizzazione di fabbricati e di tutte le costruzioni ad una distanza minima compresa dai 5 ai 10 metri dal ciglio dei canali a seconda dell'importanza del canale;
b) la messa a dimora di alberature quali siepi o filari, lo scavo di fossi e canali nonche' il movimento di terreno negli alvei, nelle scarpate, nelle sommita' arginali e nelle zone di rispetto dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessorio dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, per una distanza di almeno metri 4, salvo deroghe motivate per interventi di rinaturalizzazione e valorizzazione ambientale realizzati dal consorzio competente;
c) qualunque occupazione o riduzione delle aree di espansion e e di divagazione dei corsi d'acqua;
d) qualunque scarico di acque di prima pioggia e di lavaggio provenienti da aree esterne o suscettibili d i inquinamento;
e) qualunque apertura di cave, temporanee o permanenti, che possa dar luogo a ristagni d'acqua o impaludamenti d ei terreni o in qualunque modo alterare il regime idraulico della bonifica stessa;
f) qualunque opera, atto o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini, opere di difesa e loro accessori manufatti attinenti, od anche indirettamente degradare o danneggiare i corsi d'acqua;
g) qualunque ingombro totale o parziale dei canali di bonifica o di irrigazione col getto o caduta di materie terroso, pietre, erbe, acque o sostanze che possano comunque dar luogo a qualsiasi inquinamento dell'acqua;
h) qualunque deposito di terre odi altro materiale di risulta a distanza inferiore di metri 10 dai suddetti corsi d'acqua che per una circostanza qualsiasi possano esservi trasportate ad ingombrarli;
i) qualunque ingombro o deposito di materiale come sopra definito, sul piano viabile delle strade di servizio e loro pertinenze;
j) qualunque interruzione o impedimento, con la costruzione d i rilevati, del deflusso superficiale dei fossi e dei canali.

NORMATIVA SISMICA DEL TERRITORIO COMUNALE DI CERGNAGO
L'O.P.C.M. n°3274 del 20.03.2003 e succ. mod. ed int., la D.G.R. n°7/14964 del 7.11.2003 e il D.M. 14.01.2008 classificano il territorio del Comune di Lardirago in Zona sismica 4, con i seguenti parametri:

ACCELERAZIONE ORIZZONTALE MASSIMA SU SUOLO DI CATEGORIA "A" ag = **0,05 g**

I valori soglia del fattore (Fa) vengono così riassunti:

Comune di CERGNAGO

Valori di soglia del Fattore di Amplificazione (Fa)

VALORI DI SOGLIA PER IL PERIODO COMPRESO TRA 0.1-0.5 s = 1,4

Suolo tipo B	Suolo tipo C	Suolo tipo D	Suolo tipo E
1,70	2,40	4,20	3,10

VALORI DI SOGLIA PER IL PERIODO COMPRESO TRA 0.5-1.5 s

Suolo tipo B	Suolo tipo C	Suolo tipo D	Suolo tipo E
1,40	1,80	2,20	2,00

Per quanto riguarda la progettazione si fa riferimento alle norme del D.M. 14.01.2008, o quelle più cautelative derivanti dalla valutazione del fattore di amplificazione sismica locale (Fa) secondo i criteri dell' Allegato 5 della D.G.R. n°8/1566 del 22.12.2005 e s.m.i.
A questo riguardo valgono anche le indicazioni fornite dal Consiglio Superiore dei LL.PP. con il parere del 13.12.2005 – Prot. N°264 relativamente a "definizione dell'azione sismica in Zona 4 assumendo il valore di accelerazione sismica di progetto corrispondente a S = 4)": nelle zone a "bassa sismicità", al di là delle verifiche formali, adozione di cautele costruttive idonee a garantire la necessaria robustezza strutturale.
Per i Comuni ricadenti in zona sismica 4 la progettazione antisismica è comunque obbligatoria, nelle aree PSL Z3 e Z4 (rifer. Allegato 5 della D.G.R. 8/1566 del 22 dicembre 2005 e s.m.i.), solo nel caso di costruzioni strategiche e rilevanti in progetto (*), così come individuate dal d.d.u.o 21 novembre 2003, n°19904 "Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art.2, commi 3 e 4 dell'o.p.c.m. n°3274 del 20 marzo
2003, in attuazione della D.G.R. n°14964 del 7 novembre 2003"; ferma restando la facoltà dei Comuni di estenderlo anche alle altre categorie di edifici.
(*) Tutte le costruzioni il cui uso prevede affollamenti significativi o attività pericolose per l'ambiente, le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza, le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti o con funzioni sociali essenziali.

Norme geologiche di Piano
I territori individuati con pericolosità sismica locale PSL Z3 e Z4 sono obbligatoriamente da assoggettare agli approfondi menti di 2° livello di cui all'Allegato 5 della D.G.R. 22 dicembre 2005 n°8/1566 (punto 2.3 e successive integrazioni, al fine di verificare se il fattore di amplificazione sismica (Fa) è inferiore / uguale o superiore ai valori soglia riportati nella Banca dati Regione Lombardia - soglie_lomb.xls -).
Con riferimento al D.M. 14.01.2008, è richiesta in fase di progettazione la valutazione delle caratteristiche geologiche e dei parametri geotecnici dei terreni di fondazione; tale valutazione deveconsiderare la successione stratigrafica fino al bedrock sismico, o in alternativa fino alla profondità di circa 30 metri da p.c. (profondità alla quale si considera generalmente Vs > 1000 m/s), per il calcolo del valore di Vs30 e la classificazione del suolo secondo la normativa.
Con specifico riferimento a quanto individuato nella Tavola 4 "CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE (PSL) CON UBICAZIONE DEI DATI LITOSTRATIGRAFICI, GEOGNOSTICI E GEOTECNICI" e nella Tavola 8 "CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO ESTESA ALL'INTERO TERRITORIO COMUNALE", si individuano differenti tipologie di risposta sismica dei terreni.
La stessa cartografia individua con i codici Z2* e Z4(A) le aree a diverso Scenario di Pericolosità Sismica Locale, per le quali valgano le seguenti norme.

Art 1

I territori individuati con le lettere Z4(A) sono obbligatoriamente da assoggettarsi agli approfondimenti di 2° livello.

Gli approfondimenti di 2° livello riguarderanno tutte le aree che saranno interessate dalla costruzione di edifici strategici e rilevanti, definiti ai sensi della D.G.R. 14964/2003, il cui uso prevede affollamenti significativi o attività pericolose per l'ambiente, le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza, le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti o con funzioni sociali essenziali. Tali costruzioni sono elencate nel d.d.u.o. n°19904/2003.
E' richiesta in fase di progettazione la valutazione delle caratteristiche geologiche e dei parametri geotecnici dei terreni di fondazione; tale valutazione deve considerare la successione stratigrafica fino al bedrock sismico, o in alternativa fino alla profondità di circa 30 metri da p.c. (profondità alla quale si considera generalmente Vs > 1000m/s), per il calcolo del valore di Vs30 e la classificazione del suolo secondo la normativa.
Tali approfondimenti, che dovranno portare alla verifica del valore del Fattore di Amplificazione (Fa), andranno condotti mediante l'utilizzo di una delle seguenti metodologie:
a) Prove down-hole in foro, con acquisizioni ogni metro ed energizzazioni per onde "P" ed "S", da eseguirsi in corrispondenza di carotaggi attrezzati di profondità minima 15metri dal p.c.
b) Profili sismici con modellazione del sottosuolo mediante l'analisi delle onde di Rayleigh (utilizzo della metodologia MASW), con impiego di geofoni verticali con frequenza propria 4,5 Hz, con interdistanza geofonica compresa tra 2,0 e 3,0 metri ed uso di sismografo multicanale di almeno 24 canali.
c) Profili sismici con modellazione del sottosuolo mediante l'analisi delle onde di taglio Vs, con impiego di geofoni orizzontali con frequenza propria 4,5 Hz, uso di sismografo multicanale di almeno 24 canali e con interdistanza geofonica compresa tra 5,0 e 6,0 metri, con un minimo 7 energizzazioni. Le energizzazioni verranno così eseguite:
- 2 esternamente ad una distanza dal primo e dall'ultimo geofono pari a circa la metà dello stendimento;
- 2 alle estremità dello stendimento;
- 3 interne allo stendimento.

Qualora il valore del Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato sia maggiore del valore di soglia proposto dalla normativa nazionale, dovrà essere applicato il 3° livello di approfondimento.

Art.2

I territori individuati con le lettere Z2* sono obbligatoriamente da assoggettarsi ad approfondimento di 3° livello.
Gli approfondimenti di 3° livello riguarderanno tutte le aree che saranno interessate dalla costruzione di edifici strategici e rilevanti, definiti ai sensi della D.G.R. 14964/2003, il cui uso prevede affollamenti significativi o attività pericolose per l'ambiente, le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza, le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti o con funzioni sociali essenziali. Tali costruzioni sono elencate nel d.d.u.o. n°19904/2003.
E' richiesta in fase di progettazione la valutazione delle caratteristiche geologiche e dei parametri geotecnici dei terreni di fondazione; tale valutazione deve considerare la successione stratigrafica fino al bedrock sismico, o in alternativa fino alla profondità di circa 30 metri da p.c. (profondità alla quale si considera generalmente Vs > 1000m/s), per il calcolo del valore di Vs30 e la classificazione del suolo secondo la normativa.
Tali approfondimenti, che dovranno portare alla verifica del valore del Fattore di Amplificazione (Fa), andranno condotti mediante l'utilizzo di una delle seguenti metodologie:
a) Prove down-hole in foro, con acquisizioni ogni metro ed energizzazioni per onde "P" ed "S", da eseguirsi in corrispondenza di carotaggi attrezzati di profondità minima 15 metri dal p.c.
b) Profili sismici con modellazione del sottosuolo mediante l'analisi delle onde di Rayleigh (utilizzo della metodologia MASW), con impiego di geofoni verticali con frequenza propria 4,5 Hz, con interdistanza geofonica compresa tra 2,0 e 3,0 metri ed uso di sismografo multicanale di almeno 24 canali.
c) Profili sismici con modellazione del sottosuolo mediante l'analisi delle onde di taglio Vs, con impiego di geofoni orizzontali con frequenza propria 4,5 Hz, uso di sismografo multicanale di almeno 24 canali e con interdistanza geofonica compresa tra 5,0 e 6,0 metri, con un minimo 7 energizzazioni. Le energizzazioni verranno così eseguite:
- 2 esternamente ad una distanza dal primo e dall'ultimo geofono pari a circa la metà dello stendimento;
- 2 alle estremità dello stendimento;
- 3 interne allo stendimento.

Art. 3
Gli approfondimenti di cui agli articoli 1 e 2 dovranno portare alla verifica del valore del Fattore di Amplificazione (Fa) ed andranno condotti secondo i criteri definiti dalla normativa sismica vigente ed in particolare dall'Allegato 5 della D.G.R. 22 dicembre 2005, N°8/1566 e succ. mod. ed int.
Art. 4
Sono escluse dagli approfondimenti di cui agli articoli 1 e 2 tutte le aree non edificabili per motivi geologici e/o soggette a vincolo di natura ambientale (con riferimento a quanto indicato per le rispettive classi e sottoclassi di fattibilità geologica all'interno delle presenti N.g.P.), fintanto che tale vincolo garantisce la loro inedificabilità.
2.7 Uso del suolo ai fini agricoli In relazione alle condizioni geomorfologiche del territorio, deve essere prevista l'adozione di criteri e di indirizzi di buona pratica agricola. In particolare, le lavorazioni non dovranno alterare le condizioni di drenaggio superficiale, lasciando adeguate fasce di protezione al ciglio e al piede delle scarpate morfologiche e stradali.

PARTE VI – ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Art. 92. Norme generali

Il Piano di zonizzazione acustica è redatto ai sensi della L. n. 447 del 26.10.1995 e della L.R. n. 13 del 10.08.2001.