



COMUNE DI  
**ZAVATTARELLO**  
PROVINCIA DI PAVIA

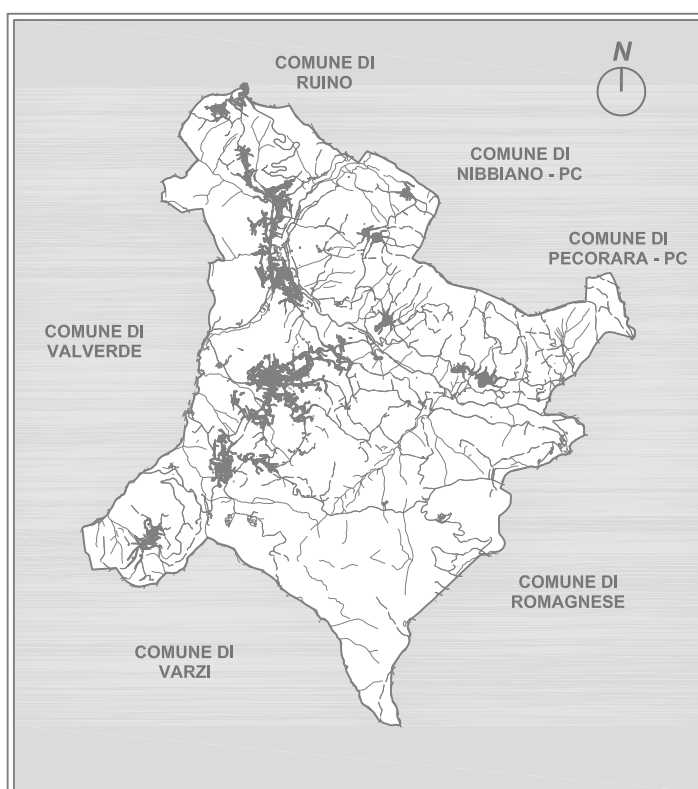
# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO **VARIANTE 2016**

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

Adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

Pubblicato dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

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



#### CONSULENZE

Dott. Arch. Carla Crosina (VAS)

Dott. Geol. Pier Luigi Vercesi (geologia)

#### COLLABORATORI

Dott. Arch. Alessia Ferraresi

Dott. Ing. Alice Marchetto

Il Sindaco  
Dott. SIMONE TIGLIO

Il progettista  
Dott. Arch. LUIGI BARIANI

Il Responsabile Unico del Procedimento  
Dott. UMBERTO FAZIA MERCADANTE

DATA

OGGETTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E SCHEDE  
NORMATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

FASCICOLO

LUGLIO  
**2016**

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

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

P.G.T.

**6**

|                                                                                                                                                                                                     |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>PARTE I .....</b>                                                                                                                                                                                | <b>5</b>      |
| <b>NORME GENERALI .....</b>                                                                                                                                                                         | <b>5</b>      |
| ART. 1. DEFINIZIONI .....                                                                                                                                                                           | 5             |
| ART. 2. VALIDITÀ E CONTENUTI DEL PGT .....                                                                                                                                                          | 5             |
| ART. 3. ATTI COSTITUTIVI DEL PGT .....                                                                                                                                                              | 5             |
| ART. 4. PRINCIPI APPLICATIVI ED INTERPRETATIVI.....                                                                                                                                                 | 7             |
| ART. 5. RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI.....                                                                                                                                                           | 7             |
| ART. 6. POTERI DI DEROGA.....                                                                                                                                                                       | 7             |
| ART. 7. TITOLI ABILITATIVI ANTECEDENTI LA DATA DI APPROVAZIONE DEL PGT .....                                                                                                                        | 7             |
| ART. 8. EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DISPOSIZIONI DEL PGT .....                                                                                                                                      | 7             |
| ART. 9. PIANI ATTUATIVI VIGENTI E/O IN ITINERE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL PGT .....                                                                                                                  | 8             |
| ART. 10. INDICI E PARAMETRI .....                                                                                                                                                                   | 8             |
| ART. 11. VERIFICA DEGLI INDICI URBANISTICI.....                                                                                                                                                     | 12            |
| ART. 12. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI .....                                                                                                                                  | 12            |
| ART. 13. DISTANZE DA RISPETTARE NELL'EDIFICAZIONE.....                                                                                                                                              | 13            |
| ART. 14. ARRETRAMENTI E/O ALLINEAMENTI.....                                                                                                                                                         | 15            |
| ART. 15. CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO .....                                                                                                                                             | 15            |
| ART. 16. DESTINAZIONI D'USO ASSIMILABILI.....                                                                                                                                                       | 17            |
| ART. 17. MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO.....                                                                                                                                                       | 17            |
| ART. 18. DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PRIVATI.....                                                                                                                                                 | 17            |
| ART. 19. DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE/DI INTERESSE PUBBLICO .....                                                                                                         | 18            |
| ART. 20. OPERE DI URBANIZZAZIONE – PRESUPPOSTO PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI ALL'EDIFICAZIONE.....                                                                                         | 18            |
| ART. 21. STRUMENTI ATTUATIVI.....                                                                                                                                                                   | 18            |
| ART. 22. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI - PUA.....                                                                                                                                                     | 18            |
| ART. 23. PROCEDIMENTI SPECIALI.....                                                                                                                                                                 | 20            |
| ART. 24. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....                                                                                                                                                           | 20            |
| ART. 25. PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO - PCC.....                                                                                                                                             | 20            |
| ART. 26. COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA .....                                                                                                                                          | 20            |
| ART. 27. UTILIZZO DEI DIRITTI EDIFICATORI DERIVANTI DAI MECCANISMI DI COMPENSAZIONE E DI INCENTIVAZIONE .....                                                                                       | 22            |
| <br><b>PARTE II .....</b>                                                                                                                                                                           | <br><b>23</b> |
| <b>IL DOCUMENTO DI PIANO.....</b>                                                                                                                                                                   | <b>23</b>     |
| ART. 28. NATURA, EFFICACIA E VALIDITÀ TEMPORALE.....                                                                                                                                                | 23            |
| ART. 29. CONTENUTI E FINALITÀ .....                                                                                                                                                                 | 23            |
| ART. 30. VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL DDP E MONITORAGGIO DELLA SUA ATTUAZIONE .....                                                                                                                   | 23            |
| ART. 31. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....                                                                                                                                        | 23            |
| ART. 32. INTERVENTI AMMESSI .....                                                                                                                                                                   | 24            |
| ART. 33. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE/NON AMMESSE.....                                                                                                                                                | 24            |
| ART. 34. STRUMENTI ATTUATIVI DEL DDP .....                                                                                                                                                          | 25            |
| ART. 35. PIANI DI COORDINAMENTO .....                                                                                                                                                               | 25            |
| ART. 36. RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI.....                                                                                                                                                          | 25            |
| <br><b>PARTE III.....</b>                                                                                                                                                                           | <br><b>26</b> |
| <b>IL PIANO DEI SERVIZI.....</b>                                                                                                                                                                    | <b>26</b>     |
| <b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>                                                                                                                                                        | <b>26</b>     |
| ART. 37. NATURA EFFICACIA E VALIDITÀ TEMPORALE DEL PDS.....                                                                                                                                         | 26            |
| ART. 38. CONTENUTI E FINALITÀ .....                                                                                                                                                                 | 26            |
| ART. 39. ATTUAZIONE DEL PDS .....                                                                                                                                                                   | 26            |
| ART. 40. CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DIRETTA E PER LA GESTIONE DI SERVIZI O ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO, ESTERNE AGLI AMBITI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA O DI PCC.....          | 27            |
| ART. 41. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI PREVISTI NEL TERRITORIO .....                                                                                                        | 27            |
| ART. 42. DOTAZIONI MINIME PREVISTE DAL PDS.....                                                                                                                                                     | 28            |
| ART. 42.1 DOTAZIONI MINIME DA PREVEDERE NELL'AMBITO DI EVENTUALI PIANI ATTUATIVI E/O DI INTERVENTI SOGGETTI A PCC, IVI COMPRESI QUELLI RIGUARDANTI GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI CUI AL DDP. .... | 28            |
| ART. 42.2 DOTAZIONI MINIME DA PREVEDERE IN RELAZIONE AI NUOVI INTERVENTI CONSENTITI ALL'INTERNO DEL TESSUTO CONSOLIDATO .....                                                                       | 28            |
| ART. 42.3 DOTAZIONI MINIME DA PREVEDERE IN RELAZIONE AI NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA PARTE V DELLE PRESENTI NTA .....                                                                 | 29            |
| ART. 42.4 VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE, CONSEGUENTE A MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO. ....                            | 29            |
| ART. 42.5 MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI.....                                                                                                                                       | 30            |
| <b>TITOLO II.....</b>                                                                                                                                                                               | <b>30</b>     |
| <b>DISCIPLINA DELLE DIVERSE TIPOLOGIE DI SERVIZI .....</b>                                                                                                                                          | <b>30</b>     |
| <b>CAPO I .....</b>                                                                                                                                                                                 | <b>30</b>     |
| <b>AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.....</b>                                                                                                                      | <b>30</b>     |
| ART. 43. ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE - AI .....                                                                                                                                                   | 31            |
| ART. 44. ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE - AC .....                                                                                                                                                | 31            |

|                                                                          |                                                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ART. 44.1                                                                | DISPOSIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI DI CULTO E DI ATTREZZATURE DESTINATE A SERVIZI RELIGIOSI SUB-AMBITO AC2 ..... | 31        |
| ART. 45.                                                                 | VERDE E ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO - AS .....                                                             | 32        |
| ART. 46.                                                                 | ATTREZZATURE TECNOLOGICHE - AT .....                                                                                       | 32        |
| ART. 47.                                                                 | ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO - AP .....                                                                      | 32        |
| ART. 47.1                                                                | ATTREZZATURE SPORTIVE E/O RICREATIVE – AP1 .....                                                                           | 32        |
| <b>CAPO II</b>                                                           | <b>.....</b>                                                                                                               | <b>33</b> |
| <b>AREE E ATTREZZATURE PER LA MOBILITA'</b>                              | <b>.....</b>                                                                                                               | <b>33</b> |
| ART. 48.                                                                 | PARCHEGGI A RASO – M1 .....                                                                                                | 33        |
| <b>CAPO III</b>                                                          | <b>.....</b>                                                                                                               | <b>33</b> |
| <b>LA RETE ECOLOGICA COMUNALE</b>                                        | <b>.....</b>                                                                                                               | <b>33</b> |
| ART. 49.                                                                 | AMBITI DI INTERVENTO PER LA RETE ECOLOGICA COMUNALE .....                                                                  | 33        |
| <b>TITOLO III</b>                                                        | <b>.....</b>                                                                                                               | <b>33</b> |
| <b>NORME FINALI E TRANSITORIE</b>                                        | <b>.....</b>                                                                                                               | <b>33</b> |
| ART. 50.                                                                 | PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO (PUGSS) .....                                                             | 33        |
| ART. 51.                                                                 | COORDINAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI CON IL PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE .....                                     | 34        |
| ART. 52.                                                                 | REGIME TRANSITORIO DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO .....                                           | 34        |
| <b>PARTE IV</b>                                                          | <b>.....</b>                                                                                                               | <b>35</b> |
| <b>IL PIANO DELLE REGOLE</b>                                             | <b>.....</b>                                                                                                               | <b>35</b> |
| <b>TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI</b>                                   | <b>.....</b>                                                                                                               | <b>35</b> |
| ART. 53.                                                                 | NATURA, EFFICACIA E VALIDITÀ TEMPORALE .....                                                                               | 35        |
| ART. 54.                                                                 | CONTENUTI .....                                                                                                            | 35        |
| <b>TITOLO II: CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI</b> | <b>.....</b>                                                                                                               | <b>35</b> |
| ART. 55.                                                                 | ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE .....                                                                                | 35        |
| <b>CAPO I – PREVISIONI DI LIVELLO SOVRAORDINATO</b>                      | <b>.....</b>                                                                                                               | <b>36</b> |
| ART. 56.                                                                 | AREE DI ELEVATO CONTENUTO NATURALISTICO – ART. 34 – NTA - PTCP .....                                                       | 36        |
| <b>CAPO II – IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE</b>                         | <b>.....</b>                                                                                                               | <b>36</b> |
| ART. 57.                                                                 | AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ VEICOLARE .....                                                                              | 36        |
| ART. 57.1                                                                | DISCIPLINA DELLE INTERSEZIONI E DEGLI ACCESSI .....                                                                        | 36        |
| ART. 57.2                                                                | LIMITI ZONE DI RISPETTO STRADALE .....                                                                                     | 37        |
| ART. 57.3                                                                | DISPOSIZIONI RELATIVE AI PERCORSI CICLOPEDONALI .....                                                                      | 37        |
| ART. 58.                                                                 | NORME PARTICOLARI CONCERNENTI LE LINEE ELETTRICHE E RELATIVI ACCESSORI .....                                               | 38        |
| ART. 59.                                                                 | ELETRODOTTI, OLEODOTTI, GASDOTTI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO .....                                                        | 38        |
| <b>CAPO III – IL SISTEMA INSEDIATIVO</b>                                 | <b>.....</b>                                                                                                               | <b>38</b> |
| ART. 60.                                                                 | ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO .....                                                                                | 38        |
| ART. 61.                                                                 | NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE .....                                                                                          | 38        |
| ART. 61.1                                                                | NORME GENERALI .....                                                                                                       | 39        |
| ART. 61.2                                                                | PRESCRIZIONI TIPO-MORFOLOGICHE SPECIFICHE .....                                                                            | 40        |
| ART. 61.3                                                                | AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE: VERDE PUBBLICO, PARCHEGGI .....                                                           | 41        |
| ART. 61.4                                                                | MODALITÀ DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE .....                                                             | 41        |
| ART. 61.5                                                                | IMMOBILI SOGGETTI A SPECIFICA TUTELA .....                                                                                 | 41        |
| ART. 61.6                                                                | MANUFATTI/ELEMENTI DA CONSERVARE/VALORIZZARE .....                                                                         | 41        |
| ART. 62.                                                                 | TESSUTO EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE E/O PRIVO DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE .....                                  | 41        |
| ART. 62.1                                                                | MODALITÀ ATTUATIVE .....                                                                                                   | 42        |
| ART. 63.                                                                 | AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI - NORME GENERALI .....                                                                 | 42        |
| ART. 63.1                                                                | DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE .....                                                                                       | 42        |
| ART. 64.                                                                 | AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI A MEDIA DENSITÀ EDILIZIA – TR1 .....                                                   | 42        |
| ART. 65.                                                                 | AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI A BASSA DENSITÀ EDILIZIA – TR2 .....                                                   | 43        |
| ART. 66.                                                                 | AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI A DENSITÀ EDILIZIA MOLTO BASSA – TR3 .....                                             | 43        |
| ART. 67.                                                                 | AMBITI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI – ARTIGIANALI - TP .....                                                                 | 43        |
| ART. 68.                                                                 | ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI IN AMBITO DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE .....                                                   | 44        |
| ART. 69.                                                                 | AREE A VERDE PRIVATO – VP .....                                                                                            | 45        |
| ART. 70.                                                                 | NUCLEI E/O AGGREGATI PREVALENTEMENTE RURALI .....                                                                          | 45        |
| <b>CAPO IV – AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA E/O ALLA</b>           | <b>.....</b>                                                                                                               | <b>46</b> |
| <b>SALVAGUARDIA AMBIENTALE</b>                                           | <b>.....</b>                                                                                                               | <b>46</b> |
| ART. 71.                                                                 | NORME GENERALI .....                                                                                                       | 46        |
| ART. 72.                                                                 | AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE PAESISTICO – AMBIENTALE .....                                                                 | 47        |
| ART. 73.                                                                 | AMBITI DI PARTICOLARE INTERESSE NATURALISTICO .....                                                                        | 47        |
| ART. 74.                                                                 | AMBITI DI TUTELA E DI VALORIZZAZIONE DEI PRINCIPALI CORSI D'ACQUA .....                                                    | 48        |
| ART. 75.                                                                 | AMBITI DI INTERVENTO SPECIFICO .....                                                                                       | 49        |
| ART. 76.                                                                 | EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA .....                                                                     | 49        |
| ART. 77.                                                                 | PLIS CASTELLO DAL VERME .....                                                                                              | 49        |
| <b>CAPO V – AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA</b>           | <b>.....</b>                                                                                                               | <b>50</b> |
| ART. 78.                                                                 | AREE DI SALVAGUARDIA DELL'ABITATO .....                                                                                    | 50        |
| <b>CAPO VI - AREE SOGGETTE A LIMITAZIONI D'USO E DI TRASFORMAZIONE</b>   | <b>.....</b>                                                                                                               | <b>50</b> |
| ART. 79.                                                                 | ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE .....                                                                                         | 50        |
| ART. 80.                                                                 | ZONE DI RISPETTO DELLE CAPTAZIONI D'ACQUA PER USO IDROPOTABILE .....                                                       | 50        |
| ART. 81.                                                                 | AREE SOGGETTE A FORTI LIMITAZIONI PER RAGIONI DI NATURA GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA .....                           | 51        |

|                                                                                                                                         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ART. 82. ULTERIORI LIMITAZIONI DI NATURA GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA .....                                                       | 51        |
| ART. 83. ZONE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO .....                                                                                    | 51        |
| <b>TITOLO III.....</b>                                                                                                                  | <b>51</b> |
| <b>DISPOSIZIONI SPECIFICHE E DI SETTORE .....</b>                                                                                       | <b>51</b> |
| ART. 84. CAVE E TORBIERE.....                                                                                                           | 51        |
| ART. 85. RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI (AMBITI AMMESSI ED ESCLUSIONI).....                                                  | 51        |
| ART. 86. DISTRIBUTORI DI CARBURANTE .....                                                                                               | 52        |
| ART. 87. CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA (ART. 98BIS L.12/05).....                                                                    | 53        |
| <b>PARTE V .....</b>                                                                                                                    | <b>54</b> |
| <b>NORME PER IL SETTORE COMMERCIALE .....</b>                                                                                           | <b>54</b> |
| ART. 88. NORME GENERALI.....                                                                                                            | 54        |
| ART. 89. DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI .....                                                                                           | 54        |
| ART. 90. DESTINAZIONI D'USO PARACOMMERCIALI .....                                                                                       | 54        |
| ART. 91. DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA.....                                                                                   | 55        |
| ART. 91.1 SUPERFICIE DI VENDITA COMMERCIALE E PARACOMMERCIALE.....                                                                      | 55        |
| ART. 91.2 SUPERFICIE DI VENDITA DELLE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E/O BEVANDE .....                                        | 55        |
| ART. 92. DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI.....                                                                  | 55        |
| ART. 93. TIPI DI ATTIVITÀ COMMERCIALE AMMISSIBILI NELLE SINGOLE ZONE O AMBITI URBANISTICI.....                                          | 56        |
| ART. 94. DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER IL COMMERCIO ALL'INGROSSO.....                                                                    | 57        |
| ART. 95. ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO FUNZIONALI AI NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI .....                                    | 57        |
| ART. 95.1 PARCHEGGI.....                                                                                                                | 57        |
| ART. 95.2 REQUISITI ORGANIZZATIVI DEGLI SPAZI COMMERCIALI .....                                                                         | 57        |
| ART. 96. INDICAZIONI RELATIVE ALLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE DA EVIDENZIARE NEGLI ATTI<br>AUTORIZZATIVI .....                      | 58        |
| ART. 97. MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE .....                                                                           | 58        |
| ART. 98. SITUAZIONI ESISTENTI IN DIFFORMITÀ DALLE NORME VIGENTI .....                                                                   | 58        |
| <b>PARTE VI .....</b>                                                                                                                   | <b>59</b> |
| <b>DISCIPLINA PAESISTICA .....</b>                                                                                                      | <b>59</b> |
| <b>TITOLO I.....</b>                                                                                                                    | <b>59</b> |
| <b>NORME GENERALI .....</b>                                                                                                             | <b>59</b> |
| ART. 99. VALENZA PAESISTICA DEL PGT .....                                                                                               | 59        |
| ART. 100. EFFICACIA DELLE NORME E CAMPO DI APPLICAZIONE .....                                                                           | 59        |
| ART. 101. AREE E IMMOBILI SOGGETTI A SPECIFICA TUTELA.....                                                                              | 59        |
| <b>TITOLO II.....</b>                                                                                                                   | <b>60</b> |
| <b>ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA.....</b>                                                                                | <b>60</b> |
| ART. 102. CRITERI D'INTERVENTO PER LE AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA E/O DI SALVAGUARDIA<br>AMBIENTALE .....                      | 60        |
| ART. 103. NORME DI SALVAGUARDIA PER I SISTEMI DI RILEVANZA PAESISTICA .....                                                             | 61        |
| ART. 104. ALTRI ELEMENTI DI INTERESSE PAESAGGISTICO .....                                                                               | 65        |
| ART. 105. CRITERI DI INTERVENTO RELATIVI AL TESSUTO EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE E/O PRIVO DI<br>INTERESSE STORICO - AMBIENTALE..... | 65        |
| ART. 106. CRITERI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE DI INFRASTRUTTURE E PER GLI INTERVENTI DI<br>RISANAMENTO IDROGEOLOGICO .....            | 66        |
| ART. 107. CRITERI GENERALI PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI<br>RINNOVABILI .....                   | 67        |
| <b>TITOLO III.....</b>                                                                                                                  | <b>68</b> |
| <b>DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI.....</b>                                                                     | <b>68</b> |
| ART. 108. NORME GENERALI.....                                                                                                           | 68        |
| ART. 109. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN RELAZIONE ALLA SENSIBILITÀ PAESISTICA.....                                                  | 68        |
| <b>PARTE VII .....</b>                                                                                                                  | <b>69</b> |
| <b>COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA.....</b>                                                                               | <b>69</b> |
| ART. 110. PREMESSA.....                                                                                                                 | 69        |
| ART. 111. DOCUMENTAZIONE GEOLOGICA PER L'ISTRUTTORIA DELLE PRATICHE .....                                                               | 69        |
| ART. 112. CLASSI DI FATTIBILITÀ 1 E 2.....                                                                                              | 69        |
| ART. 113. CLASSI DI FATTIBILITÀ 3.....                                                                                                  | 69        |
| ART. 113.1 SOTTOCLASSE 3A.....                                                                                                          | 70        |
| ART. 113.2 SOTTOCLASSE 3B.....                                                                                                          | 70        |
| ART. 113.3 SOTTOCLASSE 3C.....                                                                                                          | 71        |
| ART. 113.4 SOTTOCLASSE 3D.....                                                                                                          | 71        |
| ART. 113.5 SOTTOCLASSE 3D1.....                                                                                                         | 72        |
| ART. 113.6 SOTTOCLASSE 3D2.....                                                                                                         | 72        |
| ART. 113.7 SOTTOCLASSE 3E.....                                                                                                          | 72        |
| ART. 114. CLASSI DI FATTIBILITÀ 4.....                                                                                                  | 73        |
| ART. 114.1 SOTTOCLASSE 4A.....                                                                                                          | 73        |
| ART. 114.2 SOTTOCLASSE 4B.....                                                                                                          | 73        |
| ART. 114.3 SOTTOCLASSE 4C.....                                                                                                          | 74        |
| ART. 114.4 SOTTOCLASSE 4D.....                                                                                                          | 74        |

|                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ART. 115. PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE .....                              | 74        |
| ART. 115.1 SCENARI Z1A, Z1B E Z1C.....                                   | 74        |
| ART. 115.2 SCENARI Z3A E Z3B .....                                       | 75        |
| ART. 115.3 SCENARIO Z4A .....                                            | 75        |
| ART. 115.4 SCENARIO Z5.....                                              | 75        |
| ART. 116. FASCE DI TUTELA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE .....     | 75        |
| ART. 117. VINCOLO IDROGEOLOGICO.....                                     | 76        |
| <b>ALLEGATO A – SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....</b> | <b>77</b> |

## PARTE I

### NORME GENERALI

#### Art. 1. Definizioni

Nel presente articolato normativo si assumono le seguenti definizioni:

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

#### Art. 2. Validità e Contenuti del PGT

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

- Documento di piano
- Piano dei servizi
- Piano delle regole

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

#### Art. 3. Atti costitutivi del PGT

Sono atti costitutivi del PGT i seguenti elaborati:

##### 1 Documento di piano

*Quadro conoscitivo:*

|        |                                                                                                        |       |          |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------|
| - 1.1  | Inquadramento territoriale                                                                             | scala | 1:50.000 |
| - 1.2  | Sintesi delle previsioni di livello sovraordinato: PTR - PTPR                                          | scala | 1:25.000 |
| - 1.3  | Sintesi delle previsioni di livello sovraordinato: PTCP                                                | scala | 1:10.000 |
| - 1.4  | Mosaico PRG Comuni contermini                                                                          | scala | 1:25.000 |
| - 1.5  | Stato di attuazione del PRG Vigente                                                                    | scala | 1:5.000  |
| - 1.6  | Individuazione delle proposte pervenute                                                                | scala | 1:5.000  |
| - 1.7  | Il sistema insediativo: inquadramento storico                                                          | scala | 1:10.000 |
| - 1.8  | Il sistema insediativo: analisi della crescita urbana                                                  | scala | 1:10.000 |
| - 1.9a | Centri e/o nuclei di interesse storico-ambientale: individuazione del perimetro – capoluogo e frazioni | scala | 1:2.000  |
| - 1.9b | Centri e/o nuclei di interesse storico-ambientale: individuazione del perimetro - frazioni             | scala | 1:2.000  |
| - 1.10 | Centri e/o nuclei di interesse storico-ambientale: analisi per unità urbanistica                       |       |          |
| - 1.11 | Aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico                                                    | scala | 1:5.000  |
| - 1.12 | Il sistema insediativo: analisi funzionale                                                             | scala | 1:5.000  |
| - 1.13 | Il sistema insediativo: analisi morfologica                                                            | scala | 1:5.000  |
| - 1.14 | Il sistema delle infrastrutture                                                                        | scala | 1:10.000 |
| - 1.15 | Reti Tecnologiche: rete dei servizi del sottosuolo                                                     | scala | 1:10.000 |
| - 1.16 | Stato di fatto della rete commerciale (localizzazione esercizi commerciali)                            | scala | 1:5.000  |
| - 1.17 | Uso del suolo                                                                                          | scala | 1:10.000 |
| - 1.18 | Caratterizzazione del tessuto rurale a scala locale                                                    | scala | 1:10.000 |
| - 1.19 | Ambiti ed elementi funzionali all'individuazione della rete ecologica                                  | scala | 1:10.000 |
| - 1.20 | Carta del Paesaggio                                                                                    | scala | 1:10.000 |
| - 1.21 | Aree e/o beni tutelati                                                                                 | scala | 1:10.000 |

*Scenario di piano:*

|                                                                                                                                           |       |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------|
| - 1.22 Aspetti urbanistico territoriali                                                                                                   | scala | 1:10.000 |
| - 1.23 Sintesi valutativa degli aspetti paesistico-ambientali                                                                             | scala | 1:10.000 |
| - 1.24 Carta delle classi di sensibilità paesistica                                                                                       | scala | 1:10.000 |
| <i>Determinazioni di piano:</i>                                                                                                           |       |          |
| - 1.25 Carta delle previsioni di piano                                                                                                    | scala | 1:10.000 |
| - 1.26 Azioni strategiche di piano: verifica di compatibilità con i vincoli e le classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica | scala | 1:10.000 |
| - 1.27 Schema della Rete Ecologica Comunale                                                                                               | scala | 1:25.000 |

## 2 Piano dei Servizi

|                                                                                                                                                                                  |       |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------|
| - 2.1 Mappatura dei servizi esistenti sul territorio                                                                                                                             | scala | 1:5.000  |
| - 2.2 Analisi dei servizi esistenti                                                                                                                                              |       |          |
| - 2.3 Il sistema dei servizi previsti dal PGT: inquadramento territoriale                                                                                                        | scala | 1:10.000 |
| - 2.4a Il sistema dei servizi previsti dal PGT: Capoluogo, Casa Rosa, Casa Stefanone, Casale, Crociglia, Crocetta, Perducco, Tovazza, Pradelle, Rossone                          | scala | 1:2.000  |
| - 2.4b Il sistema dei servizi previsti dal PGT: Moline, Castignoli, Rocchetta, Schiava, Lagagnolo, Cascine Superiori, Cascine Inferiori, Casa Marchese, Ossenisio, San Silverio. | scala | 1:2.000  |

### *Allegati:*

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

## 3 Piano delle Regole

|                                                                                                                                                                                   |        |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|
| - 3.1a Quadro di riferimento normativo: Vincoli e prescrizioni di livello sovraordinato – Parte Nord                                                                              | scala  | 1:5.000 |
| - 3.1b Quadro di riferimento normativo: Vincoli e prescrizioni di livello sovraordinato – Parte Sud                                                                               | scala  | 1:5.000 |
| - 3.2a Quadro di riferimento normativo: Ambiti extraurbani - Parte Nord                                                                                                           | scala  | 1:5.000 |
| - 3.2b Quadro di riferimento normativo: Ambiti extraurbani - Parte Sud                                                                                                            | scala  | 1:5.000 |
| - 3.3a Quadro di riferimento normativo: Laganolo, Cascine Superiori, Cascine Inferiori, Casa Marchese, Rubero, Moline, Castignoli, Rocchetta, Schiava, Casa Cagnone, San Silverio | scala  | 1:2.000 |
| - 3.3b Quadro di riferimento normativo: Zavattarello, Casa Rosa, Villa Superiore, Villa Inferiore, Molino Chiapparolo, Casa Mercanti, Crocetta, Perducco                          | scala  | 1:2.000 |
| - 3.3c Quadro di riferimento normativo: Crociglia, Casale, Casa Stefanone, Rossone, Tovazza, Pradelle, Cantine, Paniga'                                                           | scala  | 1:2.000 |
| - 3.4 Quadro di riferimento normativo: Nuclei di antica formazione                                                                                                                | scala  | 1:1.000 |
| - 3.5a Quadro di riferimento normativo: Elementi e sistemi di interesse paesistico – ambientale – Parte Nord                                                                      | scala  | 1:5.000 |
| - 3.5b Quadro di riferimento normativo: Elementi e sistemi di interesse paesistico – ambientale – Parte Sud                                                                       | scala  | 1:5.000 |
| - 3.6a Quadro di riferimento normativo: Carta della sensibilità paesistica – Parte Nord                                                                                           | scala: | 1:5.000 |
| - 3.6b Quadro di riferimento normativo: Carta della sensibilità paesistica – Parte Sud                                                                                            | scala: | 1:5.000 |

### *Allegati:*

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

## 4 Componente geologica, idrogeologica e sismica

- Relazione illustrativa
- Documentazione fotografica
- Tav. 1 Inquadramento geologico
- Tav. 2 Inquadramento idrogeomorfologico e morfotettonico
- Tav. 3 Carta del sistema idrografico e del rischio idraulico
- Tav. 4 Carta del dissesto con legenda uniformata Pai
- Tav. 5 Pericolosità sismica locale – Analisi sismica di 1° livello
- Tav. 6 Carta delle amplificazioni sismiche locali.– Analisi sismica di 2° livello
- Tav. 7 Carta dei vincoli
- Tav. 8 Carta di sintesi
- Tav. 9 Carta della fattibilità geologica per le Azioni di Piano
- Allegato 1 Modifiche e integrazioni al quadro del dissesto Pai
- Allegato 2 Analisi del rischio sismico 2° livello
- Norme Geologiche di Piano
- Allegato 15

## 5 Relazione Generale

## 6 Norme tecniche di attuazione e schede normative degli ambiti di trasformazione

### ALLEGATI

- A - Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano del PGT
- Rapporto Ambientale

- Sintesi non tecnica
- Parere motivato
- Dichiarazione di sintesi

*B - Classificazione acustica del territorio comunale*

- Relazione illustrativa
- Regolamento acustico del territorio comunale
- Tav. 1 Zonizzazione Acustica scala 1:10.000
- Tav. 2 Zonizzazione Acustica scala 1:5.000
- Tav. 3 Zonizzazione Acustica - A scala 1:2.000
- Tav. 4 Zonizzazione Acustica - B scala 1:2.000
- Tav. 5 Zonizzazione Acustica - C scala 1:2.000
- Tav. 6 Zonizzazione Acustica - D scala 1:2.000

#### **Art. 4. Principi applicativi ed interpretativi**

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

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

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

#### **Art. 5. Rinvio ad altre disposizioni**

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

#### **Art. 6. Poteri di deroga**

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

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

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

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

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

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

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le presenti norme tecniche, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni 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, e subordinatamente ad una specifica verifica di compatibilità ambientale.

Non sono soggetti alla presente normativa transitoria gli "Edifici non più funzionali all'attività agricola", per i quali valgono le disposizioni di cui all'Art. 76.

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

#### **Art. 9. Piani attuativi vigenti e/o in itinere alla data di adozione del PGT**

Negli elaborati grafici del PdR sono identificati con apposita simbologia, i piani attuativi vigenti, intendendosi in tal senso quelli definitivamente approvati e convenzionati alla data di adozione del PGT.

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 nella tabella di seguito riportata:

| <b>PIANI ATTUATIVI IN ATTO</b> |                                                                  |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>RIFERIMENTO</b>             | <b>AMBITO DI DESTINAZIONE</b>                                    |
| PUAV 1                         | Ambiti prevalentemente produttivi-artigianali - TP               |
|                                | Ambito prevalentemente residenziale a media densità edilizia TR1 |
| PUAI 1                         | Ambito prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia TR2 |

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

Per i piani attuativi vigenti è sempre ammessa la possibilità da parte dei proprietari, di richiedere varianti senza vincolo di conformità alle norme del PRG previgente, con possibilità quindi di adeguarsi alle norme ed ai criteri introdotti dal PGT.

I piani attuativi "in itinere" alla data di adozione del PGT, e specificamente individuati nel PdR, saranno assimilati ai piani attuativi vigenti ed assoggettati alle norme di cui ai precedenti commi, a condizione che sia intervenuta la stipula della convenzione entro 120 giorni dalla data di definitiva approvazione del PGT.

Qualora nel suddetto termine non sia intervenuta la stipula della convenzione, l'utilizzo edificatorio delle aree interessate sarà subordinato all'approvazione di un nuovo Piano attuativo che, ferme restando le destinazioni d'uso, gli indici ed i parametri urbanistici vigenti alla data di adozione del PGT, dovrà tener conto di eventuali nuove disposizioni introdotte dal PGT medesimo per quanto concerne in particolare gli aspetti geologici e paesaggistici.

#### **Art. 10. Indici e parametri**

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

##### St - superficie territoriale (mq.)

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

*Sf - superficie fondiaria (mq)*

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

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

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

*Ce - superficie di cessione (mq)*

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

*Sc – superficie coperta (mq)*

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

*Sd – superficie drenante*

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

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

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

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

*Pp –parcheggio privato*

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

*Slp – superficie lorda di pavimento (mq)*

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

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

Sono invece esclusi dal computo della Slp:

- le scale interne e gli spazi di accesso alle unità immobiliari, i vani ascensore, i cavedi tecnici, quando di uso condominiale;

- gli aggetti aperti, i porticati liberi, le logge rientranti, i volumi tecnici emergenti dall'intradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile adibiti a vani scala, vani ascensore, serbatoi ecc.;
- i locali accessori all'edificio (box e relativi spazi di manovra, cantine, locali caldaia, lavanderie, depositi ecc.) quando siano totalmente interrati o, nel caso di locali posti al piano terreno, quando questi abbiano altezza interna netta non superiore a mt. 2,40 e superficie lorda non superiore al 30% della Slp complessiva (queste limitazioni valgono anche nel caso di locali seminterrati);
- i locali per il ricovero delle autovetture ed i relativi spazi di manovra realizzati fuori terra ed esternamente alla sagoma del fabbricato principale, ma limitatamente ai minimi prescritti dalle presenti norme ed a condizione che la loro altezza interna media non superi mt. 2,40, misurata dalla quota di marciapiede o da quella convenzionale, al punto più alto dell'intradosso della soletta di copertura;
- i sottotetti, la cui altezza, misurata internamente, senza considerare eventuali strutture intermedie o partizioni, non sia superiore a m 2,40 al colmo, m 0,60 all'imposta e con una pendenza massima di 35°;
- le cabine elettriche e del gas.
- Negli edifici produttivi esistenti, e' inoltre escluso dal computo della Slp ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro o dell'ambiente.

#### H – altezza massima degli edifici

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

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

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

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

Per i fronti che prospettano su vie o piazze pubbliche (con arretramento rispetto alle stesse non superiore a mt. 5,00), la quota di riferimento sarà data dalla quota media del marciapiede (esistente o previsto) posto lungo il lotto di intervento. Qualora il marciapiede non esista e non sia previsto, si assume la quota media della strada o della piazza nel tratto antistante il lotto, misurata in adiacenza al confine di proprietà.

Per i fronti che non prospettano su spazi pubblici, o che sono arretrati rispetto ai medesimi di oltre 5 ml, la quota di riferimento e' quella del piano di campagna rilevato all'atto della richiesta di approvazione del progetto. Nel caso di terreni in pendenza si assume la quota media in corrispondenza di ciascun fronte del fabbricato. Qualora la morfologia del lotto sia stata modificata a seguito di interventi di escavazione/riporto o di bonifica, o risulti comunque incoerente con l'assetto plani-altimetrico delle aree confinanti, la quota di riferimento e' ricavata dal raccordo delle quote di riferimento relative alle suddette aree.

Per lotti aventi morfologia particolarmente scoscesa, con profili naturali di pendenza superiore al 40%, la commissione del paesaggio potrà valutare una deroga all'altezza massima (sul fronte a valle) fino ad un massimo di mt. 1,50, per dimostrate esigenze funzionali e/o progettuali.

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

#### Vt – Volume edificabile

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

#### V – volume esistente

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

Nel caso di fabbricati rustici e/o accessori (con esclusione delle autorimesse pertinenziali, e dei manufatti a carattere precario quali capanni/tettoie in legno, box in lamiera o altra tipologia analoga), purché chiusi

almeno da tre lati, il volume da considerare per la verifica dell'edificabilità ammessa, è dato dal prodotto della superficie lorda per l'altezza misurata all'intradosso dello sporto di gronda (volume geometrico). Qualora il solaio sia inclinato viene conteggiata la media ponderata delle altezze.

*Df - distanze tra fabbricati*

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

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

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

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

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

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

*Ds – distanze dal ciglio della strada*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Rc – rapporto di copertura (%)*

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

*Ip – indice di permeabilità (%)*

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

*A – densità arborea*

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

*De - diritto edificatorio*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### MO - Manutenzione ordinaria

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

##### MS - Manutenzione straordinaria

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

##### RC – Restauro e Risanamento conservativo

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

##### RE - Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Resta fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del [D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42](#) e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti, costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

#### RU - Ristrutturazione urbanistica

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

#### D – DR - Demolizione con o senza ricostruzione

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

#### NC - Nuova costruzione

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

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

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

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

#### Df – distanze tra fabbricati

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

- all'interno dei "Nuclei di antica formazione", per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto delle parti aggiuntive o incongrue, prive di valore storico, artistico o ambientale.
- Per i nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

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

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

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

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

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

In tutto il territorio comunale è prescritta una distanza minima dei nuovi edifici dai confini di proprietà pari a metri 5,00 indipendentemente dall'altezza dell'edificio stesso. Tale distanza è ulteriormente riducibile a mt. 3,00 all'interno dei Nuclei di antica formazione, nei "Nuclei rurali" e negli ambiti prevalentemente residenziali a media densità.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi o di Permessi di costruire convenzionati con previsioni planivolumetriche.

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

Anche per gli interventi di ampliamento planimetrico di edifici esistenti e' ammessa una distanza dal confine non inferiore alla preesistente, purché l'ampliamento non comporti un aumento superiore a 1/3 dell'estensione dell'edificio misurata lungo il confine di proprietà.

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

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

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

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

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

#### Ds – distanze minime dei fabbricati dalle strade

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 14. Arretramenti e/o Allineamenti**

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

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

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

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

Ai sensi dell'articolo [51 della L.R. 11.03.2005 n. 12](#), è da intendersi destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dal PGT. per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio. Si

dice principale la destinazione d'uso qualificante; si dice complementare od accessoria o compatibile, la destinazione d'uso che integra o rende possibile quella principale, o sia prevista dallo strumento urbanistico a titolo di pertinenza o custodia.

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

#### Residenziale – R

R1 abitazioni

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

#### Agricola – Ag

Ag1 abitazioni agricole

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

Ag3 strutture agrituristiche

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Terziario - direzionale T

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

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

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

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

#### Commerciale e paracommerciale - C

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

#### Servizi pubblici

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

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

#### **Art. 16. Destinazioni d'uso assimilabili**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Convenzione per i piani attuativi**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Art. 25. Permesso di costruire convenzionato - PCC**

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

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

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

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

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

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

#### **Compensazione urbanistica**

Il meccanismo della compensazione urbanistica serve a favorire l'attuazione degli interventi di interesse pubblico non compresi all'interno di piani attuativi o di procedure negoziate, e prevede il riconoscimento alle

relative aree, di una capacità edificatoria virtuale (diritti edificatori) che e' possibile trasferire all'interno degli ambiti di edificazione previsti dal PdR, aumentandone la rispettiva edificabilità (If o It) nel rispetto delle norme morfologiche e dei restanti parametri urbanistici (Hmax, Dc, Ds, Df ecc.).

I diritti edificatori sono così stabiliti:

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

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

Per le aree di mitigazione ambientale eventualmente previste all'esterno dei PUA, l'utilizzo dei diritti edificatori può avvenire anche negli adiacenti ambiti di edificazione appartenenti alla stessa proprietà, in deroga agli indici volumetrici previsti ma nel rispetto delle norme morfologiche e dei valori minimi di Sc, Ds, Dc, Df, Hmax. L'utilizzo dei diritti e' subordinato all'attuazione dell'intervento mitigativo (piantumazione, riordino ambientale, connessioni ecologiche) così come concordato con il Comune mediante apposita convenzione e con adeguate garanzie fideiussorie.

Il meccanismo della compensazione può servire altresì per eliminare volumetrie incongrue o ambientalmente incoerenti consentendo il trasferimento della relativa volumetria in altro ambito di edificazione, previa parere favorevole della G.C. su proposta del Responsabile del Servizio Tecnico.

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

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

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

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

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

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

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

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

Per gli interventi di cui al punto a) del precedente comma 1, sono altresì previsti incentivi legati alla fiscalità comunale. L'entità degli stessi e le modalità di riconoscimento/erogazione, saranno oggetto di specifica regolamentazione da approvarsi con delibera del C.C.

Con lo stesso regolamento saranno definiti i criteri di valutazione e di determinazione degli incentivi volumetrici connessi ai requisiti progettuali di cui ai punti b) e c) del precedente comma 1, e le relative

forme di garanzia. Gli incentivi relativi a questi due obiettivi di qualità saranno comunque attribuiti sotto forma di "bonus" o "diritto edificatorio" da utilizzare nell'ambito di intervento o da trasferire in altro contesto edificatorio, e non potranno in ogni caso superare il 10% della volumetria di progetto.

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

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

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

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

## **PARTE II**

### **IL DOCUMENTO DI PIANO**

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

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

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

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

#### **Art. 29. Contenuti e finalità**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 31. Individuazione degli ambiti di trasformazione**

Gli ambiti di trasformazione urbanistica sono individuati nella Carta delle Previsioni di Piano – TAV. n. 1.25 e sono articolati come segue:

- Ambiti prevalentemente residenziali
- Ambiti prevalentemente produttivi

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

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

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

### **Art. 32. Interventi ammessi**

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

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

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

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

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

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

- a) Ambiti prevalentemente residenziali:
  - Sc  $\leq$  1/4 di Sf
  - Sd  $\geq$  40% di Sf
  - A 1 albero di alto fusto ogni 100 mq. di Sf
- b) Ambiti prevalentemente produttivi
  - Sc  $\leq$  50% di Sf
  - Sd  $\geq$  20% di Sf
  - A 1 albero di alto fusto ogni 200 mq. di Sf

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

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

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

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

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

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

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

- Residenziale – R - ad eccezione di quelle destinate al personale di custodia e/o del titolare come esplicitato all'Art. 15
- Agricola - Ag
- Terziaria/direzionale – T1 – T3 – T4

*Prescrizioni particolari*

Sono vietate le attività inserite nell'elenco di cui al D.M. 05.09.1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.L.L.S.S.", con esclusione delle attività di cui alla Parte I punti B) 61 e C) 20. E' ammessa eventuale deroga per le attività di seconda classe, concessa dall'Amministrazione Comunale previo parere dell'A.S.L. e/o di altri Enti competenti ed in seguito alla presentazione di progetto di idoneo impianto o tecnologia atti all'abbattimento di cause di pericolo, disturbo o molestia; tale deroga può essere revocata in qualsiasi momento, durante le normali condizioni di esercizio della struttura produttiva, in carenza od in caso di malfunzionamento dell'impianto o tecnologia sopra citata.

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

| AMBITI DI TRASFORMAZIONE                                  | VICINATO |    |    | MEDIE STRUTTURE |     |     |      |     |     |     |      |
|-----------------------------------------------------------|----------|----|----|-----------------|-----|-----|------|-----|-----|-----|------|
|                                                           | VA       | VN | VP | M1A             | M1N | M1P | MCC1 | M2A | M2N | M2P | MCC2 |
| PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI - ATR                        | A        | A  | A  | N               | N   | N   | N    | N   | N   | N   | N    |
| PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI - ATP                          | A        | A  | A  | N               | N   | N   | N    | N   | N   | N   | N    |
| <p>A Tipologia ammessa</p> <p>N Tipologia non ammessa</p> |          |    |    |                 |     |     |      |     |     |     |      |

**Art. 34. Strumenti attuativi del DdP**

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

**Art. 35. Piani di coordinamento**

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

Il Piano di coordinamento dovrà individuare:

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

**Art. 36. Rinvio ad altre disposizioni**

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

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

## **PARTE III IL PIANO DEI SERVIZI**

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 37. Natura efficacia e validità temporale del PdS**

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

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

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

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

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

#### **Art. 38. Contenuti e finalità**

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

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

#### **Art. 39. Attuazione del PdS**

L'attuazione delle previsioni del PdS è realizzata:

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

La realizzazione e/o riqualificazione di attrezzature pubbliche previste dal PdS, per l'interesse che dette attrezzature rivestono per l'intera collettività, può avvenire nel contesto di attuazione degli interventi previsti

dal DdP e/o dal PdR (PUA; PDC; PII ecc.), anche quando non collocati nelle immediate adiacenze di questi.

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

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

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

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

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

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

La convenzione deve prevedere altresì:

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

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

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

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

M – Aree/Attrezzature per la mobilità;

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

- AI Attrezzature per l'istruzione: aree e strutture destinate ad ospitare le scuole dell'obbligo e più in generale le attrezzature per l'istruzione.
- AC Attrezzature di interesse comune: sono quelle destinate ad ospitare le attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.
- AS Verde e attrezzature per lo sport e il tempo libero: sono quelle destinate ad ospitare i parchi e giardini urbani, i campi gioco e gli impianti sportivi comunali, con le relative attrezzature di servizio.

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

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

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

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

M1 Parcheggio a raso

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

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

## **Art. 42. Dotazioni minime previste dal PdS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Prevede la realizzazione più unità abitative, ottenute anche mediante il riuso di rustici e/o accessori. Non rientrano in questa casistica i lotti liberi derivanti da PUA convenzionati, per i quali sono stati adempiuti gli obblighi di cessione/monetizzazione previsti in convenzione. L'onere della dimostrazione e' a carico del richiedente.  
Per incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, all'interno dei nuclei di antica formazione non sono soggetti alla cessione/monetizzazione le nuove unità abitative ottenute mediante il riuso di rustici e/o di altri edifici dismessi, di volumetria complessiva inferiore a mc. 300,00.
- prevede cambi di destinazione d'uso per l'insediamento di nuove attività, terziarie e/o commerciali, se ammesse, nei seguenti casi:
  - da produttivo a commerciale/terziario;
  - da residenziale a commerciale/ terziario.

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

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

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

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

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

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

| TABELLA DI QUANTIFICAZIONE DELLE CESSIONI COMMERCIALI |       |                                                                |                     |                                                                   |
|-------------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------|
| TIPO                                                  | SIGLA | AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE | AREE PER PARCHEGGIO | MONETIZZAZIONE                                                    |
| VICINATO                                              | VA    |                                                                |                     |                                                                   |
|                                                       | VN    | 50% Slp                                                        | 50% Slp             | Si consente la monetizzazione della quota eccedente il parcheggio |
|                                                       | VP    |                                                                |                     |                                                                   |

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

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

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

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

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

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

| DESTINAZIONE |                       | CESSIONE                           |      |
|--------------|-----------------------|------------------------------------|------|
| da           | a                     |                                    |      |
| RESIDENZIALE | TERZIARIO/COMMERCIALE | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Slp | 0,14 |
| PRODUTTIVO   | TERZIARIO/COMMERCIALE | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Slp | 0,40 |

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

Qualora la cessione come sopra quantificata non risulti pienamente attuabile in relazione alle caratteristiche dell'area o dell'immobile interessate dal cambio di destinazione, oppure non sia considerata funzionalmente idonea da parte del Comune, è facoltà di quest'ultimo consentirne in alternativa la parziale o totale monetizzazione secondo quanto previsto al successivo Art. 42.5. Devono comunque essere garantiti i parcheggi pubblici o ad uso pubblico nelle quantità minime di cui al precedente Art. 42.1.

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

#### **Art. 42.5 Monetizzazione delle aree per servizi pubblici**

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

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

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

## **TITOLO II**

### **DISCIPLINA DELLE DIVERSE TIPOLOGIE DI SERVIZI**

#### **CAPO I**

#### **AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

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

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

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

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

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

#### **Art. 43. Attrezzature per l'istruzione - AI**

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

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

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

##### **Indici e parametri ambientali:**

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

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

#### **Art. 44. Attrezzature di interesse comune - AC**

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

- AC1 Attrezzature civiche e istituzionali
- AC2 Attrezzature religiose
- AC3 Attrezzature socio - assistenziali
- AC4 Attrezzature cimiteriali

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

##### **Indici e parametri ambientali:**

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

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

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

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

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

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

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

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

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

- AS1 Attrezzature sportive
- AS2 Verde pubblico e/o attrezzato

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

##### **Indici e parametri ambientali:**

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

$I_p(Sf) \geq 50\%$ ;

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

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

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

#### **Art. 46. Attrezzature tecnologiche - AT**

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

- AT1 Servizi tecnici urbani

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

##### **Indici e parametri ambientali:**

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

$I_p(Sf) \geq 20\%$

#### **Art. 47. Attrezzature private di interesse pubblico - AP**

##### **Art. 47.1 Attrezzature sportive e/o ricreative – AP1**

Nel sub-ambito AP1, destinato alle attrezzature per lo sport e il tempo libero sono ammesse tipologia quali: parchi giochi, attrezzature per lo sport nel verde, per campi sportivi, piscine ed altre attrezzature sportive all'aperto, con possibilità di integrazione con attrezzature minime al coperto, quali chioschi, pergolati, gazebo, piccole dotazioni tecnologiche e strutture di supporto alle suddette funzioni, servizi igienici, ecc., sentieri e percorsi pedonali e carrabili di servizio.

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

If 0,30 mc/mq

H max 6 m

$R_c(Sf) \leq 20\%$

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

$I_p(Sf) \geq 50\%$ ;

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

A  $\geq 1$  albero/150 mq Sf

Ar  $\geq 2$  arbusti/150 mq Sf

## **CAPO II AREE E ATTREZZATURE PER LA MOBILITA'**

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

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

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

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

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

### **Art. 48. Parcheggi a raso – M1**

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

- M1 Parcheggi a raso

#### **Indici e parametri ambientali:**

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

A ≥ 1 albero/50 mq di superficie complessiva

## **CAPO III LA RETE ECOLOGICA COMUNALE**

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

Le risorse derivanti da interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole allo stato di fatto, sono da destinare obbligatoriamente, così come stabilito dall'art. 43 bis L.R. 12/05, a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità da attuarsi nelle aree individuate nella tavola "Carta della Rete Ecologica Comunale" allegata al presente Piano dei Servizi.

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

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

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

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

**Art. 51. Coordinamento del Piano dei Servizi con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche**

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

**Art. 52. Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico**

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

## **PARTE IV IL PIANO DELLE REGOLE**

### **TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 53. Natura, efficacia e validità temporale**

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

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

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

#### **Art. 54. Contenuti**

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

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

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

La corretta attuazione del PdR avviene attraverso l'applicazione delle sue diverse componenti e cioè:

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

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

#### **Art. 55. Articolazione del territorio comunale**

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

In particolare sono individuati e regolamentati:

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

## CAPO I – PREVISIONI DI LIVELLO SOVRAORDINATO

### Art. 56. Aree di elevato contenuto naturalistico – ART. 34 – NTA - PTCP

Sono aree caratterizzate dalla permanenza di un elevato grado di naturalità, per le quali il PGT persegue obiettivi di tutela e di valorizzazione coerentemente con le indicazioni di cui all'[Art. 34 del vigente PTCP](#). Su queste aree valgono le disposizioni di cui [all'Art. 34 comma 13, 14, 17,18,19 del PTCP stesso](#). Inoltre, in relazione a quanto previsto al comma 15 dell'Art. 34 del PTCP, si prescrive quanto segue:

- non e' ammesso alcun tipo di edificazione, neanche di tipo agricolo;
- possono essere eventualmente autorizzati piccoli edifici funzionali alla manutenzione del patrimonio naturalistico, e/o ad attività didattiche, turistiche, ricreative. Tali edifici dovranno avere caratteristiche costruttive e tipologiche particolarmente coerenti con il contesto di riferimento, e non potranno superare i seguenti indici/parametri:  
IF 0,06 mc/mq con un massimo di 150,00 mc  
Hmax. Mt. 3,00
- le eventuali recinzioni sono ammesse solo se compatibili con la funzionalità dell'area naturalistica e dovranno essere dei seguenti tipi: siepi arbustive autoctone; staccionate aperte in legno o similari.
- Per gli appostamenti fissi (capanni) eventualmente esistenti e regolarmente autorizzati dagli Enti e dagli organi competenti per l'esercizio venatorio, e' fatto obbligo di adeguarsi entro 180 gg. dall'approvazione del PGT, alle seguenti prescrizioni:
  - a) superficie coperta massima mq. 6,00
  - b) altezza massima mt. 2,20(intesa come media lorda esterna rispetto al livello naturale del terreno)
  - c) struttura e rivestimento esterno in legno scuro, e comunque mitigati con accorgimenti che ne attenuino la percezione visiva (e' vietato l'uso di lamiere e di altri materiali riflettenti).
 L'Amm.ne comunale effettuerà annualmente la verifica dei requisiti sia amministrativi che ambientali degli appostamenti, e provvederà ad esigere a carico dei richiedenti un'adeguata cauzione a garanzia dello smantellamento e ripristino dello stato originario dei luoghi.

All'interno del perimetro delle Aree di elevato contenuto naturalistico così come delimitate nelle tavole grafiche del PGT sono individuate aree del tessuto consolidato e/o di completamento dell'edificato esistente. In queste aree, già oggetto di trasformazioni edilizie ed urbanistiche e pertanto non funzionali agli obiettivi di naturalità dell'ambito di riferimento, sono consentiti gli interventi previsti dalla rispettiva Zona urbanistica così come specificata negli elaborati grafici del PdR – scala 1:2000.

## CAPO II – IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

### Art. 57. Aree destinate alla viabilità veicolare

Riguardano gli spazi pubblici destinati alla circolazione dei veicoli. Le tavole del PdR identificano sia i tracciati esistenti che quelli di progetto, compresi gli ampliamenti.

In sede di progettazione esecutiva si potranno apportare sensibili modifiche rispetto a quanto riscontrabile nelle tavole, senza che ciò comporti variante al PGT. Saranno invece soggette ad apposita variante o ad altra procedura equivalente ai sensi della normativa vigente (es. accordi di programma ecc.), eventuali significativi scostamenti di tracciato, rispetto a quello individuato dal PdR.

Nelle aree destinate alla viabilità oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori ecc., potranno realizzarsi sistemazioni varie di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotto, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.).

#### Art. 57.1 *Disciplina delle intersezioni e degli accessi*

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

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

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

#### **Art. 57.2 Limite zone di rispetto stradale**

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

Gli arretramenti sono dimensionati in relazione alla classificazione delle singole strade, alla loro collocazione rispetto alla delimitazione del centro abitato ed alle previsioni edificatorie del PGT e, a prescindere dall'indicazione grafica riportata sugli elaborati grafici, devono rispettare i minimi previste dagli [Artt. 26, 27, 28 del DPR 495/92](#).

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

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

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

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

#### **Art. 57.3 Disposizioni relative ai percorsi ciclopeditoni**

Le tavole del PdR individuano con apposito segno grafico i nuovi percorsi ciclopeditoni da realizzare sia in adiacenza alla viabilità ordinaria che in sede propria. L'esatta ubicazione del tracciato ed il suo ingombro saranno definiti in sede di progettazione degli interventi; eventuali scostamenti rispetto alle indicazioni del PdR, necessarie per adattare il progetto alla reale situazione dei luoghi, non costituirà variante al PdR.

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

**Art. 58. Norme particolari concernenti le linee elettriche e relativi accessori**

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

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

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

**Art. 59. Eletrodotti, oleodotti, gasdotti e relative fasce di rispetto**

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

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

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

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

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

**CAPO III – II SISTEMA INSEDIATIVO****Art. 60. Articolazione del sistema insediativo**

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

- a) nuclei di antica formazione
- b) tessuto edificato di recente formazione e/o privo di interesse storico – ambientale, nelle sue differenti caratterizzazioni funzionali e morfologiche;

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

**Art. 61. Nuclei di antica formazione**

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

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

## **Art. 61.1 Norme generali**

### **Destinazioni d'uso non ammissibili**

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

- agricola – Ag2 limitatamente alle stalle e alle altre attività che possono generare situazioni di incompatibilità con gli edifici residenziali
- Produttivo – I2-I3-I4
- Commercio all'ingrosso – T2

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

### **Indici e parametri urbanistici ed edilizi**

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

Nel caso di interventi sostitutivi e/o di ampliamenti, se ammessi in base alle prescrizioni morfologiche di cui all'Art. 61.2, l'indice fondiario non dovrà superare il 50% dell'indice fondiario medio del comparto di riferimento, con un massimo di 3,0 mc./mq. Il comparto di riferimento ai fini della verifica di cui sopra, è quello definito da strade/piazze e/o dai limiti della Zona "A".

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

In deroga alle limitazioni di cui sopra ma nel rispetto delle norme estetiche generali e delle norme morfologiche, possono essere realizzati nelle aree libere (ad esclusione di quelle specificamente tutelate ai sensi del successivo Art. 61.5) piccoli manufatti destinati a funzioni accessorie e/o pertinenziali di edifici esistenti, se dimostrata l'impossibilità di ricavare tali spazi all'interno del corpo edilizio principale. Tali manufatti dovranno in ogni caso integrarsi ed armonizzarsi con il tessuto storico di riferimento, e la loro superficie lorda non potrà essere superiore a mq. 15,00.

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

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

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

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

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

### **Modalità di presentazione del progetto edilizio**

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

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

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

Per gli interventi che comportano modifiche della sagoma preesistente, la traslazione di volumi o la realizzazione di nuovi volumi, e' richiesto l'inserimento planivolumetrico dell'intervento nell'unita' urbanistica di riferimento, cosi' come individuata nelle schede di analisi dei nuclei storici allegate al quadro conoscitivo del PGT (Elab. 1.10). Tale inserimento dovra' essere altresì documentato con simulazione fotocompositiva come già previsto nella disciplina paesistica di cui alla Parte VI delle presenti norme.

#### **Art. 61.2 Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche**

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

##### **Edifici soggetti ad interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo**

- a) Devono in genere essere conservate le strutture portanti sia verticali che orizzontali. Sono ammesse parziali demolizioni di murature portanti interne, per razionalizzare la funzionalità degli edifici. In caso di irrecoverabilità dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione, sono consentite parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali di pregio.
- b) Quando non e' possibile la loro conservazione, è ammesso il rifacimento delle strutture orizzontali (solai e tetto), con eccezione delle "volte" e dei solai pregiati in legno, per le quali c'è l'obbligo del consolidamento. In caso di rifacimento, sono ammesse lievi traslazioni dei solai purché sia mantenuto l'attuale numero di piani. Sono ammesse lievi modifiche alla quota di imposta della copertura, unicamente per compensare eventuali dislivelli presenti nelle falde dello stesso corpo di fabbrica, e comunque con una traslazione massima di 30 cm., previa parere favorevole della competente commissione del paesaggio.
- c) Non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture, mentre la conservazione dei camini, torriotti, altane, etc., dovrà essere valutata in sede di progetto.
- d) è vietato alterare l'aspetto esteriore con l'aggiunta di elementi estranei quali scale, balconi, tettoie, ed è anzi fatto obbligo di eliminare la eventuale presenza se di epoca recente; si devono conservare tutti gli elementi decorativi eventualmente presenti (cornicioni, capitelli, balconi in pietra; lesene, fasce marcapiano ecc.), e i ripristini dovranno essere eseguiti con i materiali e le tecniche tradizionali. Sono consentite lievi ed essenziali modifiche alle aperture esterne, per esigenze igienico - sanitarie e comunque nel rispetto delle dimensioni ricorrenti e di un ordinato disegno della facciata.
- e) Qualora i locali non siano già dotati di finestre idonee a garantire un'adeguata aerilluminazione, è consentita la formazione di aperture a cavedio al fine di ricavare finestrate verticali di dimensioni limitate a soddisfare i rapporti illuminanti definiti dal Regolamento locale di igiene.

##### **Edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia**

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

In particolare:

- a) E' ammesso il rifacimento di parti strutturali dell'edificio; in particolare è ammesso il rifacimento e la traslazione dei solai (compreso quello di copertura nei limiti di cui al punto successivo) con mantenimento, delle volte e dei solai lignei di pregio.
- b) E' ammessa la traslazione del tetto (mantenendone la forma) per comprovate esigenze igienico-sanitarie, con un massimo di cm. 50 rispetto allo stato preesistente. Tale possibilità non è ammessa, per edifici e/o per parti di edifici che compongono un organismo edilizio o una cortina aventi, a giudizio della commissione per il paesaggio, caratteri architettonici unitari di significativo interesse;
- c) E' ammessa la modifica distributiva interna e dei collegamenti verticali.
- d) Sono ammesse modifiche alle aperture esterne, nel rispetto delle dimensioni ricorrenti nel contesto, e di un ordinato disegno della facciata.
- e) Gli elementi esterni quali scale, balconi, tettoie ecc. devono conformarsi per forma e dimensione a quelle tipiche della tradizione locale
- f) E' possibile, per provate motivazioni di carattere statico, procedere alla totale demolizione e ricostruzione dell'edificio, nel pieno rispetto della sagoma e della collocazione originaria (fatta eccezione per quanto previsto alla lettera b), nonché delle norme estetiche generali.

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

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

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

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

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

#### **Art. 61.3 Aree per attrezzature pubbliche: Verde pubblico, Parcheggi**

Gli interventi nelle aree così identificate sono regolati direttamente dal Piano dei Servizi, nel rispetto delle Norme generali di cui al precedente Art. 61.1 e della Disciplina paesistica di cui alla PARTE VI delle presenti norme.

#### **Art. 61.4 Modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente**

La Tav. 3.4 individua puntualmente gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, con riferimento alle definizioni di cui all'Art. 12 e nel rispetto delle prescrizioni Tipo-Morfologiche di cui al precedente Art. 61.2 e delle disposizioni paesistiche di cui alla PARTEVI delle presenti norme.

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

#### **Art. 61.5 Immobili soggetti a specifica tutela**

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

#### **Art. 61.6 Manufatti/elementi da conservare/valorizzare**

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

- Androni
- Aspetti tipologici e architettonici

#### **Art. 62. Tessuto edificato di recente formazione e/o privo di interesse storico - ambientale**

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

- a) Ambiti prevalentemente residenziali
  - A media densità edilizia
  - A bassa densità edilizia
  - A densità edilizia molto bassa
- b) ambiti prevalentemente produttivi artigianali
- c) attività produttive esistenti in ambito di salvaguardia ambientale
- d) aree a verde privato
- e) Nuclei e/o aggregati prevalentemente rurali
- f) Piani attuativi in atto o in itinere
- g) Piani attuativi interni al tessuto consolidato

### **Art. 62.1 Modalità attuative**

Gli interventi ammessi dal PdR si attuano mediante:

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

### **Art. 63. Ambiti prevalentemente residenziali - Norme generali**

#### **Art. 63.1 Destinazioni d'uso non ammesse**

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

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

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

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

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

### **Art. 64. Ambiti prevalentemente residenziali a media densità edilizia – TR1**

Riguardano parti del territorio caratterizzate da un'edificazione mediamente densa, con la presenza sia di tipologie allineate lungo strada, che di tipologie isolate (anche di recente formazione), indifferenti rispetto alla maglia viaria. Sono compresi i lotti interclusi e/o di completamento privi di edificazione.

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

#### **Indici e parametri**

Si applicano i seguenti indici e parametri:

If il valore maggiore tra il volume esistente e 1,20 mc/mq

H max mt. 9,50

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

Ip ≥ 30% di Sf

Rc ≤ 40% di Sf

A ≥ 1 albero/150 mq Sf

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

### **Prescrizioni tipo-morfologiche**

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

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

#### **Art. 65. Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità edilizia – TR2**

Riguardano parti del territorio parzialmente edificate e aree destinate al completamento dell'abitato mediante intervento edilizio diretto. Sono caratterizzate e/o destinate ad un'edificazione a bassa densità, con tipologie prevalentemente isolate disposte all'interno del lotto di pertinenza e tendenzialmente indifferenti rispetto alla maglia viaria.

#### **Indici e parametri**

Si applicano i seguenti indici e parametri:

If il valore maggiore tra il volume esistente e 0,80 mc/mq

H max mt. 7,50

Ip  $\geq 35\%$  di Sf

Rc  $\leq 30\%$  di Sf

A  $\geq 1$  albero/100 mq

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

#### **Art. 66. Ambiti prevalentemente residenziali a densità edilizia molto bassa – TR3**

Riguardano parti del territorio caratterizzate da una morfologia accentuata e da una forte valenza paesistica. Oltre agli interventi conservativi sul patrimonio edilizio già esistente, e' ammessa un'edificazione integrativa e/o di completamento a densità molto bassa e fortemente contestualizzata, con interventi di mitigazione atti a conseguire un corretto inserimento paesaggistico degli interventi.

#### **Indici e parametri**

Si applicano i seguenti indici e parametri:

If il valore maggiore tra il volume esistente e 0,40 mc/mq

H max mt. 6,50

Ip  $\geq 50\%$  di Sf

Rc  $\leq 20\%$  di Sf

A  $\geq 1$  albero/60 mq

#### **Art. 67. Ambiti prevalentemente produttivi – Artigianali - TP**

Sono caratterizzati dalla presenza di attività, con tipologie edilizie a ciò funzionali, per lo più di recente realizzazione. Sono compresi i lotti interclusi e/o di completamento dell'edificato.

#### **Prescrizioni particolari**

Sono vietate le attività inserite nell'elenco di cui al D.M. 05.09.1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.L.L.SS.", con esclusione delle attività di cui alla Parte I punti B) 61 e C) 20. E' ammessa eventuale deroga per le attività di seconda classe, concessa dall'Amministrazione Comunale previo parere dell'A.S.L. e/o di altri Enti competenti ed in seguito alla presentazione di progetto di idoneo impianto o tecnologia atti all'abbattimento di cause di pericolo, disturbo o molestia; tale deroga può essere revocata in qualsiasi momento, durante le normali condizioni di esercizio della struttura produttiva, in carenza od in caso di malfunzionamento dell'impianto o tecnologia sopra citata.

### **Destinazioni d'uso non ammesse**

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

- Residenziale – R, ad eccezione di quelle destinate al personale di custodia e/o del titolare come esplicitato all'Art. 15
- Agricola – Ag
- Produttiva – P, nelle tipologie I2 – I4
- Terziaria/direzionale – T, ad eccezione della tipologia T2 “ commercio all'ingrosso )

### **Indici e parametri**

Si applicano i seguenti indici e parametri:

|       |                      |
|-------|----------------------|
| Uf    | ≤ 0,60 mq/mq         |
| H max | mt. 8,00             |
| Ip    | ≥ 10% di Sf          |
| Rc    | ≤ 60% di Sf          |
| A     | ≥ 1 albero/200 mq Sf |

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

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

### **Prescrizioni tipo-morfologiche**

Considerata la sensibilità paesistica dell'area, gli interventi dovranno perseguire la massima compatibilizzazione con il contesto interessato, adottando soluzioni tipologiche, articolazione dei volumi, dimensioni, materiali e cromatismi coerenti con il paesaggio circostante, e mitigando correttamente eventuali impatti visivi.

### **Prescrizioni particolari**

- Quand'anche non evidenziate negli elaborati grafici del PdR, dovranno essere realizzate fasce alberate di mitigazione lungo i perimetri del lotto, la cui profondità sarà definita in sede progettuale. Dovranno essere utilizzate essenze autoctone di sviluppo alla messa a dimora non inferiore a mt. 4,50 di altezza.
- La sistemazione a verde piantumato e a essenze arbustive, nelle quantità di cui ai commi precedenti, deve interessare una superficie pari ad almeno il 10% della Sf. Non rientrano in questa quantità le aree di mitigazione specificamente individuate nelle tavole di piano

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

## **Art. 68. Attività produttive esistenti in ambito di salvaguardia ambientale**

Trattasi di attività connesse prevalentemente alla lavorazione ed al deposito di materiali inerti, ubicate all'interno dell'ambito di salvaguardia e di valorizzazione del torrente Tidone.

Obiettivo del PGT e' la conferma in via transitoria delle lavorazioni in essere e delle attrezzature ad esse funzionali, fino alla definitiva cessazione delle attività, compatibilmente con le esigenze di conservazione del sistema ambientale di riferimento e dei contenuti ecologici ad esso riconosciuti.

Non sono ammessi nuovi edifici e/o impianti. Per gli edifici e per gli impianti esistenti alla data di adozione del PGT sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione, nonché gli interventi imposti da leggi di settore nazionali o regionali.

Sono altresì consentiti, ai fini di migliorare le caratteristiche funzionali ed ambientali delle attività produttive in atto, ampliamenti sino ad un incremento massimo del 10% della SIp esistente, da destinare alle seguenti funzioni:

- Ricovero automezzi e macchinari
- Uffici amministrativi ed altri locali a servizio dell'attività'.

Nell'accumulo di inerti non potrà essere superata l'altezza di mt. 10, e l'area occupata dai cumuli non potrà essere superiore al 40% della superficie territoriale dell'ambito.

Devono in ogni caso essere rispettate le norme paesistiche e le norme geologiche di cui alla PARTE VI e PARTE VII delle presenti norme.

Alla cessazione dell'attività' in essere da parte dell'attuale soggetto titolare o di altro soggetto a questi regolarmente subentrato, le aree interessate dovranno essere oggetto di riqualificazione e di reinserimento ambientale con ripristino di adeguate condizioni di naturalità da parte dei soggetti di cui sopra, previa parere favorevole da parte degli Enti competenti.

Dal punto di vista urbanistico dette aree saranno assoggettate alle disposizioni riguardanti gli "Ambiti di tutela e di valorizzazione dei principali corsi d'acqua" di cui all'Art. 74 delle presenti NTA.

#### **Art. 69. Aree a verde privato – VP**

Si tratta di aree interne o adiacenti all'edificio consolidato, sistemate a verde o a coltivo (giardini e orti), di proprietà privata, la cui salvaguardia è determinata da specifiche esigenze funzionali e/o di equilibrio ecologico in ambito urbano. In queste aree non è ammesso alcun tipo di edificazione, ad eccezione di piccoli manufatti accessori per il ricovero di attrezzi da destinare alla manutenzione del verde (superficie massima pari a 15 mq e altezza non superiore a 3,00 m), e delle opere di recinzione dei fondi, nel rispetto delle disposizioni paesaggistiche e geologiche di cui alle presenti NTA.

Per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

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

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

#### **Art. 70. Nuclei e/o aggregati prevalentemente rurali**

Riguardano nuclei e/o parti del tessuto edificato costituiti da fabbricati e da aree intercluse già adibite ad attività agricole, per le quali è in atto una progressiva dismissione e/o riconversione in relazione sia alla loro ubicazione che ai mutati scenari socio-economici che interessano il territorio.

#### **Destinazioni d'uso non ammesse**

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

- Attività agricole che possono generare situazioni di incompatibilità con le altre funzioni ammesse (aree e fabbricati per la stabulazione, concimaie, ecc.)
- Artigianale/industriale – ad eccezione dell'artigianato di servizio e non molesto
- Commercio all'ingrosso – T2

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

#### **Indici e parametri**

##### **a) Edifici destinati all'attività agricola**

Per gli interventi ammessi (fatto salvo quanto disposto al precedente comma relativamente alle attività non compatibili), i presupposti soggettivi ed oggettivi, le modalità attuative, sono richiamate le disposizioni di cui al successivo CAPO VI – Art. 71.

b) Edifici dismessi o comunque non più destinati all'attività agricola:

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

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

La superficie lorda dei suddetti locali accessori non potrà in ogni caso superare il 30% della SIp del fabbricato principale, da computarsi in aggiunta alla eventuale superficie da destinare a parcheggio privato (anche coperta) così come definita all'Art. 10 delle presenti norme.

### **Prescrizioni tipo-morfologiche**

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

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

## **CAPO IV – AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA E/O ALLA SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

### **Art. 71. Norme generali**

#### **Interventi ammissibili e presupposti**

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

Al fine di attuare ed incentivare lo sviluppo dell'attività agrituristica, ai sensi della [L.R. n. 31/2008](#), e' altresì ammessa la riconversione degli edifici esistenti (compresi rustici ed accessori) da adibire alla lavorazione e vendita dei prodotti tipici, oltreché al ristoro ed alla ricettività agrituristica nei limiti e con le prescrizioni di cui alla citata [L.R. n. 31/2008](#).

#### **Modalità attuative**

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

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

#### **Interventi sugli edifici esistenti e funzionali all'attività agricola**

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

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

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

In relazione alle diverse caratteristiche intrinseche, il territorio agricolo e' articolato nei seguenti ambiti:

- Ambiti agricoli di interesse paesistico-ambientale
- Ambiti di particolare interesse naturalistico
- Ambiti di tutela e di valorizzazione dei principali corsi d'acqua

## **Art. 72. Ambiti agricoli di interesse paesistico – ambientale**

Riguardano quelle parti del territorio che per ubicazione, conformazione e caratteristiche pedologiche, sono risultate storicamente più idonee all'attività agricola, che si è organizzata e consolidata nel tempo adattandosi alle peculiarità dell'ambiente. La progressiva dismissione di ampie zone, ha favorito la rinaturalizzazione delle stesse e l'incremento della complessità eco sistemica di questi ambiti.

Obiettivi:

- favorire un giusto rapporto fra le esigenze funzionali legate all'attività produttiva, e il corretto uso del territorio al fine di mantenere e/o ripristinare gli equilibri idrogeologici ed i caratteri tipici del paesaggio;
- controllo delle trasformazioni (edificazione, infrastrutture ecc.), per un loro corretto inserimento nel contesto paesistico di riferimento;
- incentivare attività complementari all'agricoltura e con essa compatibili (agriturismo), filiere corte legate alla produzione di energia alternativa;
- recupero del patrimonio edilizio dismesso e non più funzionale all'agricoltura, per usi alternativi purché compatibili con il contesto agricolo.

Tali ambiti includono la contestualizzazione a livello locale delle previsioni del PTCP relative alle “Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici” e “Ambiti di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi” – Art- 33 NTA.

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

I nuovi insediamenti destinati all'allevamento zootecnico, devono essere corredati da uno studio ambientale che evidenzi la compatibilità della nuova attività con il contesto territoriale ed insediativo di riferimento (caratteristiche dei suoli, possibili interferenze ed effetti sugli insediamenti abitativi circostanti, recapito degli scarichi ecc.). Non sono comunque ammessi nuovi insediamenti di imprese agricole dedite all'allevamento zootecnico a distanza inferiore a 100 mt. dai limiti esterni degli insediamenti abitativi esistenti in zona agricola, e/o dai perimetri di altre zone territoriali.

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

### **Indici e parametri**

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

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

Dc e Df come previsto dall'Art. 13 delle presenti norme.

### **Prescrizioni tipo-morfologiche**

Sono richiamate le norme tipologiche e paesistiche di cui alla PARTE VI - Art. 102 delle presenti norme.

## **Art. 73. Ambiti di particolare interesse naturalistico**

Trattasi di aree nelle quali fattori fisici, ambientali e/o storico insediativi, hanno contenuto la pressione antropica favorendo la permanenza di un elevato grado di naturalità. Tali aree rappresentano la contestualizzazione a livello locale delle previsioni del PTCP relative alle “Aree di elevato contenuto naturalistico” – ART. 34 NTA.

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

All'interno delle "Aree di elevato contenuto naturalistico" di cui all'ART. 34 del PTCP, sono richiamate integralmente le disposizioni di cui al precedente Art. 56.

All'esterno di detto perimetro, le limitazioni di cui all'Art. 56 sono derogabili unicamente per i seguenti casi:

- nuovi interventi da parte dei soggetti previsti al precedente Art. 71, quando sia documentata da parte del richiedente l'impossibilità (per fattori geologici, morfologici o funzionali) di realizzare l'intervento in altra zona.
- ampliamenti ed integrazioni da parte di aziende agricole già presenti nell'ambito di cui al presente articolo;

In questi casi si applicano gli indici ed i parametri di cui precedente Art. 71.

Per gli edifici esistenti sono consentiti solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento nella misura di cui all'Art. 71 "Interventi sugli edifici esistenti e funzionali all'attività agricola" e di cui all'Art. 76.

#### **Art. 74. Ambiti di tutela e di valorizzazione dei principali corsi d'acqua**

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

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

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

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

#### **Interventi ammissibili e presupposti**

Non è ammessa alcuna nuova edificazione; le aree sono tuttavia computabili secondo i parametri di cui al precedente Art. 71, per eventuale edificazione in altra zona agricola.

Tale limitazione è derogabile, con esclusione delle aree di alveo e di esondazione individuate negli elaborati dello Studio Geologico allegata al PGT, unicamente per:

- nuovi interventi da parte dei soggetti previsti al precedente Art. 71, quando sia documentata da parte del richiedente l'impossibilità (per fattori geologici, morfologici o funzionali) di realizzare l'intervento in altra zona.
- ampliamenti ed integrazioni da parte di aziende agricole già presenti nell'ambito di cui al presente articolo;

In questi casi si applicano gli indici ed i parametri di cui precedente Art. 71.

Per gli edifici esistenti sono consentiti solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento nella misura di cui all'Art. 71 "Interventi sugli edifici esistenti e funzionali all'attività agricola" e di cui all'Art. 76.

Eventuali infrastrutture e/o impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, saranno regolate dalle norme speciali di settore.

#### **Prescrizioni tipo-morfologiche**

Sono richiamate le norme tipologiche e paesistiche di cui alla PARTE VI - Art. 102 delle presenti norme.

**Art. 75. Ambiti di intervento specifico**

Riguardano ambiti per i quali il DdP ha individuato specifiche strategie di intervento finalizzate alla riqualificazione e/o mitigazione di insediamenti esistenti in aree di tutela paesistica

In questi ambiti, fermo restando il rispetto dei requisiti soggettivi di cui all'Art. 71, ogni intervento sia di carattere conservativo che eventualmente di ampliamento, qualora ammesso, deve essere accompagnato da adeguati interventi di mitigazione ambientale, al fine di perseguire, anche progressivamente, la corretta contestualizzazione degli insediamenti esistenti.

**Art. 76. Edifici non più funzionali all'attività agricola**

Per gli edifici presenti all'interno del territorio agricolo ma non funzionali all'attività agricola, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione. Sono altresì ammessi interventi di ampliamento "una tantum" per comprovate esigenze igieniche e funzionali. L'ampliamento non potrà in ogni caso superare il 20% del volume esistente con un massimo di 150 mc.

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

La superficie lorda dei suddetti locali accessori non potrà in ogni caso superare il 30% della Slp del fabbricato principale, da computarsi in aggiunta alla eventuale superficie da destinare a parcheggio privato (anche coperta) così come definita all'Art. 10 delle presenti norme.

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

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

**Destinazioni non ammissibili**

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

- artigianale/industriale – I – nelle tipologie I2 – I3 – I4
- Commercio all'ingrosso – T2

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

**Art. 77. PLIS Castello Dal Verme**

Il PLIS Castello Dal Verme è stato riconosciuto dalla Regione Lombardia con DGR n. 7/1158 in data 18/09/2000, ai sensi della L.R. 30.11.83 n. 86 e s.m.i.

La gestione è affidata al Comune di Zavattarello che, attraverso gli strumenti e le modalità definiti con DGR 13.11.2000 n. 28230, persegue gli obiettivi di salvaguardia e di valorizzazione ambientale che caratterizzano il territorio del parco.

Per gli interventi ammessi e per le modalità attuative degli stessi, valgono le norme riferite ai differenti ambiti agricoli e/o di salvaguardia individuati dal PdR.

## **CAPO V – AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

Ai sensi dell'Art. 10 comma 1 della [LR. 12/2005](#), il PdR individua le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Dette aree sono inedificabili, ma la loro superficie può contribuire a determinare l'edificabilità su altre aree della stessa proprietà, secondo modalità, indici e parametri della zona agricola di cui al precedente Art. 71.

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

### **Art. 78. Aree di salvaguardia dell'abitato**

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

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

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

Per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

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

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

### **Art. 79. Zone di rispetto cimiteriale**

Le zone di rispetto cimiteriale sono individuate con apposita simbologia negli elaborati del PdR. All'interno di tali aree, oltre all'ampliamento delle strutture cimiteriali esistenti, possono essere realizzate esclusivamente zone a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale, purché compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo ([R.R. 9 novembre 2004 n. 6](#)).

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457

### **Art. 80. Zone di rispetto delle captazioni d'acqua per uso idropotabile**

Relativamente alle captazioni idriche destinate al consumo umano ed individuate con apposita simbologia sulle Tavole 3.2a/b – 3.3a/b/c, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) alle zone di tutela assoluta, aventi un'estensione di 10 metri di raggio, si applicano le disposizioni previste dal [D.lgs. 3.04.2006 n. 152 Art. 94 comma 3](#). Le aree devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.
- b) Per quanto riguarda le zone di rispetto, delimitate sulle tavole del PdR, valgono le prescrizioni contenute al [comma 4 e 5 art. 94 del citato D.lgs. n. 152/2006](#), e le ulteriori disposizioni di cui alla [D.G.R. 10 Aprile 2003 n° 7/12693](#).

Oltre alle norme di riferimento sopra riportate, vengono richiamate le specifiche limitazioni di cui alla successiva PARTE VII "Componente geologica del PGT.

**Art. 81. Aree soggette a forti limitazioni per ragioni di natura geologica, idrogeologica e sismica**

Riguardano aree interessate da forti limitazioni di natura geologica (Classe IV di fattibilità) secondo quanto previsto nello studio geologico allegato al PGT, al quale si rimanda per la definizione della specifica sottoclasse. In queste aree si applicano le disposizioni normative riportate nello stesso studio geologico nonché nella PARTE VII delle presenti norme.

**Art. 82. Ulteriori limitazioni di natura geologica, idrogeologica e sismica**

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

**Art. 83. Zone soggette a vincolo idrogeologico**

Qualsiasi intervento o attività che comporti trasformazione d'uso dei suoli in queste zone, è soggetto all'autorizzazione di cui all'art. 7 del [R.D. 30/12/23 n. 3267](#), con le procedure e secondo le competenze di cui all'art. 44 della [L.R. n. 31/2008](#).

Per le destinazioni d'uso, le modalità d'intervento, gli indici ed i parametri, le prescrizioni morfologiche e paesistiche e quant'altro, valgono di norma le disposizioni relative alle corrispondenti zone agricole, fatte salve le disposizioni stabilite in sede di autorizzazione ai sensi della citata LR n. 31/2008.

Ai fini del presente articolo si intende per trasformazione d'uso del suolo ogni intervento artificiale che comporta una modifica permanente delle modalità di utilizzo e occupazione dei terreni soggetti a vincolo idrogeologico.

### **TITOLO III DISPOSIZIONI SPECIFICHE E DI SETTORE**

**Art. 84. Cave e torbiere**

L'apertura e l'ampliamento di cave e torbiere e comunque la coltivazione delle sostanze minerali di cava è disciplinata dalla vigente legge regionale del [8/8/98 n. 14](#) e successive modificazioni ed integrazioni. In particolare nel territorio comunale il suddetto Piano settoriale individua il giacimento G/O15 per il quale valgono le disposizioni di cui all'art. 7 delle NTA del Piano Cave della Provincia di Pavia. È ammessa l'apertura e l'ampliamento di cave solo negli ambiti territoriali previsti dal Piano Cave della provincia di Pavia. Tali attività dovranno in ogni caso rispettare gli indirizzi ed i criteri di mitigazione/compensazione previsti nel vigente PTCP – Art. 22 e 33 comma 10.

**Art. 85. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti (ambiti ammessi ed esclusioni)**

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

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

- a) I Nuclei di antica formazione, limitatamente agli edifici soggetti a "Restauro e Risanamento conservativo" individuati nella tavola delle modalità d'intervento (TAV. 3.4), se il recupero comporta modifiche morfologiche dell'edificio. Per i restanti edifici è ammesso il recupero abitativo dei sottotetti solo se compatibile con il rispetto delle prescrizioni morfologiche di cui all'Art. 61.2 ed alle norme paesistiche di cui all'Art. 103.

- b) Edifici di particolare valenza tipologica e/o simbolica esterni ai nuclei di antica formazione, individuati nella TAV. 3.5a/b "Quadro di riferimento normativo - Elementi e sistemi di interesse paesistico – ambientale", se il recupero comporta modifiche morfologiche dell'edificio.

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

#### **Art. 86. Distributori di carburante**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Indici e Parametri urbanistici ed edilizi**

Uf = 0,30 mq/mq

H = max 6,00 ml

Rc = max 20%

Dc = 5,00 ml

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

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

#### **Impianti ad uso privato**

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 87. Centri di telefonia in sede fissa (Art. 98bis L.12/05)**

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

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

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

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

## **PARTE V**

### **NORME PER IL SETTORE COMMERCIALE**

#### **Art. 88. Norme generali**

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

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

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

#### **Art. 89. Destinazioni d'uso commerciali**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 90. Destinazioni d'uso paracommerciali**

Sono considerate destinazioni equiparate al commercio (paracommerciali) quelle attinenti alle attività per l'erogazione diretta di servizi resi nei locali adibiti alla fruizione dei medesimi (con esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, assistenziale, o religiosa). Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le

attività di acconciatore, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, centri di telefonia/internet, ecc, ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività di trattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali: locali notturni; sale da ballo; sale da gioco, o biliardo, bingo, ecc.; bowling, bocciodromi, ecc.; cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi.

Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al comma 1: i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, punti SNAI, sale scommesse e simili); le attività di noleggio di beni mobili registrati o no.

Sono escluse tutte le attività ricadenti nella tipologia di altre destinazioni d'uso specificamente individuate dal PGT.

## **Art. 91. Definizione della superficie di vendita**

### **Art. 91.1 Superficie di vendita commerciale e paracommerciale**

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

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

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

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

### **Art. 91.2 Superficie di vendita delle attività di somministrazione di alimenti e/o bevande**

Per superficie di vendita delle attività di somministrazione, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili al pubblico durante la consumazione dei generi somministrati nell'esercizio e/o durante la fruizione dei servizi di trattenimento e svago eventualmente abbinati.

In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, espositori o simili, purché si tratti di locali o spazi in cui il pubblico abbia libero accesso. mentre sono comunque escluse le cucine, i servizi igienici, gli uffici, magazzini, depositi, aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi anche se coperte e relativi spazi di manovra.

## **Art. 92. Definizione e classificazione degli esercizi commerciali**

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

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

- Grandi Strutture – GS - aventi una superficie superiore a 1500 mq.

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

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

L'articolazione delle diverse categorie e dei relativi settori merceologici ammesse nei diversi ambiti territoriali, è riportata al successivo Art. 93 nella tabella relativa.

### **Strutture di vendita organizzate in forma unitaria**

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

- I Centri commerciali;
- I parchi commerciali

Rientrano nella definizione di "centro commerciale":

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

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

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

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

### **Art. 93. Tipi di attività commerciale ammissibili nelle singole zone o ambiti urbanistici**

All'interno del territorio comunale sono ammessi esclusivamente spazi commerciali aventi le caratteristiche di vicinato secondo la definizione del precedente Art. 92, con esclusione quindi di esercizi della media e della grande distribuzione. Gli esercizi di vicinato sono a loro volta consentiti/non consentiti nei vari ambiti territoriali previsti dal PGT, secondo quanto indicato nella seguente tabella:

| AMBITI TERRITORIALI                                                                                                                         | VICINATO |    |    | MEDIE STRUTTURE |     |     |      |     |     |     |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----|----|-----------------|-----|-----|------|-----|-----|-----|------|
|                                                                                                                                             | VA       | VN | VP | M1A             | M1N | M1P | MCC1 | M2A | M2N | M2P | MCC2 |
| NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE                                                                                                                 | A        | A  | A  | N               | N   | N   | N    | N   | N   | N   | N    |
| TR1 - PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD MEDIA DENSITA' EDILIZIA                                                                               | A        | A  | A  | N               | N   | N   | N    | N   | N   | N   | N    |
| TR2 - PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD BASSA DENSITA' EDILIZIA                                                                               | A        | A  | A  | N               | N   | N   | N    | N   | N   | N   | N    |
| TR3 - PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A DENSITA' EDILIZIA MOLTO BASSA                                                                          | A        | A  | A  | N               | N   | N   | N    | N   | N   | N   | N    |
| TP -PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI ARTIGIANALI                                                                                                  | •        | A  | A  | N               | N   | N   | N    | N   | N   | N   | N    |
| ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI IN AMBITO DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE                                                                         | N        | N  | N  | N               | N   | N   | N    | N   | N   | N   | N    |
| VP - AREE A VERDE PRIVATO                                                                                                                   | N        | N  | N  | N               | N   | N   | N    | N   | N   | N   | N    |
| PUAV/PUAI - PIANI ATTUATIVI VIGENTI E/O IN ITINERE                                                                                          | A        | A  | A  | N               | N   | N   | N    | N   | N   | N   | N    |
| NUCLEI E/O AGGREGATI PREVALENTEMENTE RURALI                                                                                                 | A        | A  | A  | N               | N   | N   | N    | N   | N   | N   | N    |
| AGRICOLI DI INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE                                                                                                 | N        | N  | N  | N               | N   | N   | N    | N   | N   | N   | N    |
| DI PARTICOLARE INTERESSE NATURALISTICO                                                                                                      | N        | N  | N  | N               | N   | N   | N    | N   | N   | N   | N    |
| DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI PRINCIPALI CORSI D'ACQUA                                                                                     | N        | N  | N  | N               | N   | N   | N    | N   | N   | N   | N    |
| EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA                                                                                          | A        | A  | A  | N               | N   | N   | N    | N   | N   | N   | N    |
| RIQUALIFICAZIONE E/O MITIGAZIONE DI INSEDIAMENTI ESISTENTI IN AREE DI TUTELA PAESISTICA                                                     | N        | N  | N  | N               | N   | N   | N    | N   | N   | N   | N    |
| A Tipologia ammessa<br>N Tipologia non ammessa<br>• Tipologia ammessa limitatamente alle Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande |          |    |    |                 |     |     |      |     |     |     |      |

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

#### Art. 94. Disposizioni particolari per il commercio all'ingrosso

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

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

Qualora la strutturazione sia tale da ricadere nelle destinazioni commerciali come definite dall'Art. 89, si applicano le relative disposizioni, con le precisazioni e limitazioni di cui ai seguenti commi.

#### Art. 95. Attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali

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

##### Art. 95.1 Parcheggi

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

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

##### Art. 95.2 Requisiti organizzativi degli spazi commerciali

##### Aree di carico e scarico e servizi

Ogni spazio commerciale o assimilato deve disporre di una adeguata superficie da adibire al carico e scarico delle merci, a deposito delle stesse ed ad altri servizi per il personale. Lo spazio destinato allo

scarico delle merci deve essere direttamente collegato al deposito delle stesse, in modo tale che la merce in attesa di stoccaggio non debba mai occupare spazi pubblici o condominiali.

### **Spazi pedonali**

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

### **Art. 96. Indicazioni relative alla destinazione d'uso commerciale da evidenziare negli atti autorizzativi**

Nei piani attuativi, nei permessi di costruire e nelle DIA, nonché nei relativi provvedimenti di agibilità, le indicazioni relative alle destinazioni d'uso dovranno essere fornite, per le attività commerciali ed equiparate, con riferimento ad una o più delle categorie di cui al precedente Art. 92.

All'atto di presentazione di Piano Attuativo, permesso di costruire o DIA, il proponente dovrà puntualmente indicare quali destinazioni commerciali intenda realizzare.

Non possono essere insediate attività commerciali o equiparate di categoria o sottocategoria diverse da quelle previste dal Piano Attuativo, dal Permesso di Costruire, o dalla DIA.

### **Art. 97. Mutamenti della destinazione d'uso commerciale**

Ai soli fini del presente articolo, non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso, e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo ai fini edilizio/urbanistico, gli eventuali usi diversi, rispetto alle prescrizioni normative, di singoli locali, purché non interessino più del 30% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 20 mq per ogni unità immobiliare, non diano luogo alla creazione di una nuova unità immobiliare né alla creazione di accessi diretti da aree pubbliche o condominiali. Resta ferma l'esigenza di munirsi degli eventuali altri titoli autorizzativi di natura diversa che fossero richiesti da altre norme legislative e/o regolamentari.

### **Art. 98. Situazioni esistenti in difformità dalle norme vigenti**

La presenza di attività esistenti alla data di adozione del PGT, non rispondenti alle presenti norme, è ammessa fino alla cessazione dell'attività. Sono comunque ammessi i subingressi.

L'ampliamento è ammesso fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita, per una sola volta, purché con tale ampliamento non si superi il limite dimensionale della tipologia di appartenenza, come definita all'Art. 92.

Per la quota di superfici aggiuntive, entro i limiti di cui al comma 3, è richiesta comunque la cessione della aree per servizi pubblici previste per la tipologia di appartenenza.

## **PARTE VI DISCIPLINA PAESISTICA**

### **TITOLO I NORME GENERALI**

#### **Art. 99. Valenza paesistica del PGT**

Secondo il "principio di maggior definizione", di cui all'art. 6 della normativa del Piano Paesistico Regionale, al PGT di Zavattarello è attribuita specifica "Valenza paesistica" in relazione ai suoi contenuti conoscitivi, descrittivi e normativi. Le norme di cui al presente Titolo assumono pertanto efficacia di "disciplina paesistica" per il territorio interessato.

#### **Art. 100. Efficacia delle norme e campo di applicazione**

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

Nelle aree sottoposte a vincolo paesistico ai sensi degli [artt. 136 e 142 del D.LGS. n. 42/2004](#), fino all'adozione di eventuali atti di modifica del vincolo stesso secondo quanto previsto all'art. 39 del vigente PTCP, valgono le procedure previste dal citato [D.Lgs. n. 42/04 CAPO IV](#) nonché le disposizioni ed i criteri di cui alla [L.R. 12/2005](#), con le precisazioni ed integrazioni di cui al presente TITOLO.

#### **Art. 101. Aree e immobili soggetti a specifica tutela**

Il territorio di Zavattarello è interessato dai seguenti provvedimenti di vincolo (diretti o indiretti):

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

- Castello e Parco dal Verme (D.M. 166 del 02.12.1980)
- Oratorio di San Rocco (D.M. 325 del 11.12.1980)
- Chiesa Parrocchiale di San Paolo e cimitero (D.M. 327 del 03.02.1981)
- Casa con formella nel "Su di Dentro" (D.M. 354 del 17.03.1981)
- Edificio medioevale nel "Su di Dentro" detto il "Voltone" (D.M. 357 del 08.05.1981)
- Area di importante interesse archeologico

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

Sono altresì soggetti a tutela fino a quando non sia espletata la procedura di verifica di interesse ai sensi del D.Lgs. 42/04 art. 12, gli immobili di proprietà pubblica e/o di Enti/Persone giuridiche anche private senza fini di lucro, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalgia ad oltre 70 anni. In particolare si evidenziano:

- Municipio
- Oratorio di San Martino - Fraz. Le Moline
- Oratorio di San Antonino - Fraz. Perducco
- Chiesa di Lagagnolo
- Oratorio di San Domenico - Crociglia
- Ex Scuola Media

##### Beni paesaggistici – D.Lgs. 42/04 Art. 136, comma 1, lettere c) e d) "BELLEZZE D'INSIEME":

- D.M. 15.09.1976: zona Castello, zona del Mantovano-Vago-Banchello, zona del Rodero, Monte Calenzone, costa dei Ceci, costa del Monte, zona della Costa.

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

lett. c) "FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA": Torrente Tidone, Fosso di Panigà, Fosso Creusa o di Tovazza, Torrente Morcione, Fosso della Chiesa, Fosso Cuneo, Fosso Gabani,

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

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

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

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

## **TITOLO II**

### **ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA**

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

- criteri d'intervento per le aree destinate all'attività agricola e/o di salvaguardia ambientale riguardanti:
  - Aree agricole di interesse paesistico - ambientale
  - Aree agricole di particolare interesse naturalistico
- norme di salvaguardia per i seguenti sistemi di rilevanza paesistica:
  - Ambito dei principali corsi d'acqua
  - corsi d'acqua minori
  - geositi
  - viabilità di interesse storico
  - nuclei di interesse storico – ambientale
  - edifici/elementi di particolare valenza tipologica e luoghi della memoria
  - Viabilità di interesse paesistico
  - Percorsi di fruizione panoramica e ambientale
  - visuali sensibili e punti panoramici
  - altri elementi costitutivi del paesaggio
- criteri di intervento per il tessuto edificato di recente formazione e/o privo di interesse storico – ambientale
- criteri generali per la progettazione e la realizzazione di infrastrutture a rete e/o puntuali
- criteri generali per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

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

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

#### **Art. 102. Criteri d'intervento per le aree destinate all'attività agricola e/o di salvaguardia ambientale**

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

- a) Ambiti di interesse paesistico – ambientale
- b) Ambiti di particolare interesse naturalistico
- d) Ambito di pertinenza dei principali corsi d'acqua

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

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

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

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

Negli ambiti di cui alle lettere b) e c) non potranno essere previste attività di cava ne' discariche o luoghi di deposito per materiali dismessi.

Nella edificazione, si dovranno adottare i seguenti criteri:

- tipologie e materiali coerenti con quelli tradizionalmente adottate nel contesto agricolo di riferimento; qualora per gli edifici produttivi si adottassero strutture prefabbricate in c.a.p., oltre alle disposizioni di cui ai punti successivi si dovranno adottare accorgimenti atti a favorire l'armonizzazione nel contesto (rivestimenti con materiali tradizionali e/o cromatismi);
- Tetti prevalentemente a falde inclinate (pendenza non inferiore al 30%), con manto di copertura in tegole laterizie di recupero o con effetto cromatico analogo;
- colorazioni esterne delle murature scelte nella gamma cromatica delle terre; le soluzioni "faccia a vista" sono ammesse se preesistenti o, in caso di nuove costruzioni, se coerenti con il contesto di riferimento e realizzate con materiali della tradizione locale;
- aperture esterne di forma e dimensione coerente con la tradizione costruttiva locale; serramenti esterni in legno, ferro o lega metallica, a condizione che sia riproposto l'effetto tipologico e cromatico dei serramenti tradizionalmente utilizzati nella zona.
- portoni: in legno o ferro/vetro;
- parapetti di balcone in ferro, a disegno semplice;
- recinzione dei fondi eseguite con sistemi tradizionali quali siepi, steccati in legno, ad eccezione di quelle eventualmente usate per la stabulazione estiva.

Soluzioni alternative a quelle sopra riportate, conseguenti a ragioni progettuali e/o compositive opportunamente motivate e documentate, possono essere autorizzate su conforme parere della Commissione per il paesaggio.

E' fatto divieto di:

- usare elementi prefabbricati in cls. modulari per recinzioni;
- usare rivestimenti murali plastici, mattoncini, piastrelle.

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

### **Art. 103. Norme di salvaguardia per i sistemi di rilevanza paesistica**

#### **Corsi d'acqua minori**

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

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

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

#### **Geositi e emergenze geomorfologiche**

Anche in relazione alle previsioni di livello sovraordinato, il PGT riconosce il valore paesaggistico dei geositi e delle altre emergenze geomorfologiche localizzate nel territorio comunale quali località, aree o elementi

dove sia possibile definire un interesse geologico o geomorfologico per la conservazione associabile ad un valore scientifico, ai fini della comprensione dei processi geologici in atto e/o nei termini dell'esemplarità didattica riferita alla dinamica del nostro pianeta, alla ricostruzione dell'evoluzione biologica e delle fluttuazioni climatiche durante il passato geologico, come alla ricostruzione della conformazione geomorfologica attuale e della percezione sociale consolidata di un territorio correlata alle sue specificità naturalistiche e geologiche.

L'obiettivo perseguito è l'assoluto rispetto dell'assetto geomorfologico e la naturale evoluzione degli equilibri ecologici, nonché la loro valorizzazione per scopi didattici e scientifici.

In queste aree non sono ammesse attività che possano modificare lo stato dei luoghi e gli equilibri ivi compresi. In particolare non sarà possibile:

- a) realizzare nuovi edifici, nonché interventi su quelli esistenti, diversi dall'ordinaria e straordinaria manutenzione e consolidamento restauro o ristrutturazione, senza alterazione di volume;
- b) aprire nuove strade che non siano strettamente funzionali alla valorizzazione dei geositi e/o all'ordinaria pratica agricola;
- c) attivare discariche di ogni genere ed entità;
- d) aprire cave o torbiere, riattivare quelle inattive e comunque estrarre materiali inerti;
- e) effettuare sbancamenti o altre alterazioni allo stato dei luoghi;
- f) modificare il regime delle acque
- g) realizzare impianti fotovoltaici, eolici, installare impianti per la tele e radiocomunicazione;
- h) ogni altro tipo di artificializzazione contrastante con gli obiettivi di conservazione e valorizzazione della naturalità che caratterizza queste aree.

### **Viabilità di interesse storico**

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

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

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

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

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

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

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

### **Nuclei di antica formazione (di interesse storico – ambientale)**

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

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

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

Oltre alle modalità di intervento ed alle prescrizioni morfologiche di cui all'Art. 61 delle presenti NTA, ed alle Tavole specifiche del PdR, dovranno sempre essere rispettate le seguenti disposizioni:

#### **1. Spazi aperti ed elementi di connessione**

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

- a) Devono essere conservate le pavimentazioni in pietra esistenti. Eventuali integrazioni e/o ripristini dovranno essere eseguite con materiali e tecniche compatibili;  
Per le nuove pavimentazioni si dovranno adottare soluzioni coerenti con quelle della tradizione locale;
- b) Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate essenze di tipo autoctono;
- c) Nel caso di spazi a parco e giardino di impianto storico, occorre garantire la massima tutela e riqualificazione, dato il loro significato storico e ambientale. Gli interventi devono perciò tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie e rispettare l'andamento naturale del terreno.
- d) Dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi di pregio (fontane, edicole, arredi esterni ecc.);
- e) I vecchi muri di recinzione in pietra e/o mattoni, dovranno essere conservati e/o ripristinati. Le eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate secondo analoga tipologia, o comunque come da tradizione locale;
- f) È fatto divieto di eliminare i passaggi pubblici che mettano in comunicazione edifici e cortili o altri spazi di pertinenza.
- g) La realizzazione di piscine e/o di opere minori compresa la posa di elementi di arredo, e' ammessa nel rispetto degli elementi di cui sopra e della vegetazione arborea di pregio. Tali interventi dovranno in ogni caso essere correttamente contestualizzati rispetto agli spazi aperti interessati, sia in termini dimensionali che tipologici.

## **2. Caratteri architettonici degli edifici**

- a) dovranno essere eliminate tutte le superfetazioni costituite da: tettoie, parti aggettanti chiuse, tamponamenti di qualsiasi tipo di ballatoi, balconi, terrazze e porticati, se non rispondenti alle caratteristiche di cui alle presenti norme;
- b) I portali e le logge dovranno essere mantenuti tali ripristinando le forme e le caratteristiche originali ivi compresi i materiali e le tecniche costruttive. La loro chiusura e' eccezionalmente consentita, soltanto per comprovate esigenze funzionali. In questo caso deve essere realizzata mediante serramenti in ferro e vetro, con esclusione di altri materiali, e deve essere rispettosa delle caratteristiche architettoniche dell'esistente conservandone ogni elemento edilizio tipico con l'adozione degli adeguati ed opportuni accorgimenti progettuali.
- c) I tetti saranno realizzati a falde inclinate (pendenza min. 30% - mx. 40%), con manto di copertura in coppi di laterizio "di recupero" o, in alternativa, ad effetto antichizzato. I canali e pluviali saranno in rame o in lamiera zincata verniciati nei colori tradizionali, con sezione tonda. Sono ammesse finestre in sviluppo di falda. Eventuali abbaini, realizzati anche in funzione del recupero abitativo dei sottotetti, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
  - avere forma e dimensione rigorosamente coerenti con quelle tradizionali dei luoghi;
  - essere posizionati su falde non prospettanti sugli spazi pubblici (e' ammesso il mantenimento di quelli esistenti);
  - avere una distanza l'uno dall'altro non inferiore a mt. 4,00.
- d) Le murature perimetrali dovranno avere paramento esterno in pietra locale recuperando e/o ripristinando la preesistente "faccia a vista" opportunamente ripulita e stuccata con impasto a base di calce.  
Per gli edifici che per tipologia e/o per epoca di costruzione non presentano tali caratteristiche, così come per gli eventuali ampliamenti e o nuovi edifici, qualora ammessi, sarà consentita la finitura con intonaco a base di calce. Le tinteggiature dovranno essere a base di malta o calce, con opportuno fissaggio. Saranno utilizzate tinte ottenute da terre naturali, di intensità e saturazione media. Sono fortemente sconsigliati i rivestimenti con malta di cemento, salvo gli zoccoli degli edifici, e l'uso di tinte sintetiche lavabili. Il colore da usarsi dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada o del comparto nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori rappresentanti l'ambiente. Esso dovrà essere comunque concordato con gli Uffici competenti anche sulla base di campioni di tinta in loco.
- e) I davanzali e le opere in pietra naturale in genere saranno in beola, pietra serena o altro materiale analogo (evitare parti lucidate), negli spessori e nelle sagome tradizionali.
- f) Le aperture esterne dovranno avere forma e misure tradizionali. soluzioni alternative, conseguenti a particolari ragioni progettuali e/o compositive, possono essere autorizzate su conforme parere della Commissione per il paesaggio. È vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato. Per l'oscuramento

esterno dovranno essere adottate persiane o antoni. Non è ammesso l'uso di avvolgibili, a meno che non fossero già previsti nel progetto originario.

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

#### **Edifici di particolare valenza tipologica e luoghi della memoria**

Trattasi di edifici e/o elementi di particolare interesse tipologico e/o storico-testimoniale individuati puntualmente sulla TAV. 3.5a/b del PdR, e assogettati a specifiche norme di tutela secondo le seguenti disposizioni:

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

Per gli immobili soggetti a specifica tutela ai sensi del D.Lgs. 42/04, valgono le disposizioni di cui al precedente Art. 61.5.

Per gli interventi su immobili non soggetti a specifica tutela si applicano le prescrizioni morfologiche di cui al precedente Art. 61.2 "Edifici soggetti a risanamento conservativo" e le norme paesistiche di cui al precedente Art. 103 "Nuclei di antica formazione – Caratteri architettonici degli edifici".

Eventuali deroghe potranno essere valutate nell'ambito di progetti e/o di piani particolareggiati finalizzati al recupero ed alla valorizzazione di ambiti specifici di cui all'Art. 75, previa parere favorevole della commissione per il paesaggio e della competente Soprintendenza.

Per gli immobili eventualmente compresi all'interno dei "Nuclei di antica formazione" valgono le disposizioni specifiche di cui all'Art. 61.

#### **Percorsi di interesse paesistico**

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

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

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

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

- Tutte le aree prospicienti i tracciati, devono essere mantenute in condizioni di decoro ambientale a cura dei proprietari. Qualsiasi discarica o deposito di material, anche temporaneo, e' vietata se non in aree appositamente individuate dal Comune;
- Devono essere salvaguardate le visuali nei tratti di particolare valenza panoramica (TAV. 3.5a/b) e le vedute sui luoghi di particolare interesse ambientale e/o simbolico, anche prevedendo opportuni arretramenti e altezze limitate nell'edificazione, da sottoporre alla valutazione della Commissione per il paesaggio;
- perseguire la sistemazione delle fasce libere per un corretto inserimento ambientale e di mitigazione degli interventi.

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

Per i percorsi appartenenti alla "Rete escursionistica" di cui alla TAV. 3.5a/b del PdR, deve essere privilegiato l'utilizzo ciclo-pedonale con divieto di transito per i mezzi motorizzati che non siano addetti alle attività agro – silvo – pastorali ed agli interventi per la difesa del suolo.

#### **Art. 104. Altri elementi di interesse paesaggistico**

##### **Boschi**

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

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

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

##### **Zone di interesse archeologico**

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

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

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

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

#### **Art. 105. Criteri di intervento relativi al tessuto edificato di recente formazione e/o privo di interesse storico - ambientale**

Questi criteri si applicano alle parti del tessuto edificato esterne ai nuclei di antica formazione, ai lotti interclusi ed a quelli di completamento. Si tratta di agglomerati per lo più di recente formazione, o che comunque, anche per effetto di significative trasformazioni nella struttura originaria, non presentano caratteristiche tipologiche e/o architettoniche di particolare rilievo. A ciò si aggiunga una perdurante

banalizzazione degli interventi edilizi che spesso hanno trascurato qualsiasi riferimento lessicale agli elementi connotativi e tradizionali del territorio.

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

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

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

Soluzioni alternative, conseguenti a ragioni progettuali e/o compositive specifiche, possono essere autorizzate dal competente ufficio tecnico comunale o, quando previsto, dal conforme parere della Commissione per il paesaggio.

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

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

Inoltre negli ambiti di trasformazione il rapporto progetto contesto dovrà valutare:

- l'adozione tra le alternative possibili quelle di minor impatto con l'assetto paesistico, ponendosi in rapporto di aderenza alle forme strutturali del paesaggio interessato, al fine di contenere l'uso di manufatti di grande percepibilità ed estraneità con il contesto;
- misura ed assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi: occorre che gli interventi proposti si mostrino attenti a porsi in composizione con il contesto sia per scelte dimensionali dei volumi che per scelte delle caratteristiche costruttive e tipologiche dei manufatti, coerenti con i caratteri e i valori del luogo e della loro percezione visuale;
- scelta e trattamento dei materiali e colori dei manufatti, nonché di selezione e disposizione delle essenze vegetazionali per le sistemazioni esterne, anche ai fini di mitigazione dell'impatto visuale e di stabilire continuità con le situazioni di immediato contesto.

#### **Art. 106. Criteri generali per la progettazione di infrastrutture e per gli interventi di risanamento idrogeologico**

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

In corrispondenza dei seguenti contesti:

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

le linee dovranno possibilmente essere interrare.

Analoghi criteri dovranno essere adottati per l'ubicazione degli impianti di tele e radio comunicazione. Inoltre, anche all'esterno degli ambiti di cui al precedente comma, l'ubicazione di detti impianti dovrà essere preceduta da un'accurata indagine finalizzata ad individuare siti di limitata percezione dal sistema della viabilità e dei percorsi di fruizione del territorio.

La previsione e la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità, o di interventi per il risanamento idrogeologico comportanti significativi impatti sul territorio, deve essere corredata da approfondimenti tematici relative agli aspetti paesistici del contesto interessato, e da specifiche indicazioni progettuali volte a garantire:

- la salvaguardia o il ripristino delle componenti paesaggistiche di maggior connotazione del contesto;
- la non occlusione di visuali significative;
- la minor compromissione possibile di corridoi verdi ed ecologici;
- l'introduzione e la contestualizzazione di significativi equipaggiamenti verdi nelle aree interessate e la ricostituzione di alberate e di macchie boschive;
- la riqualificazione di situazioni di degrado e compromissione paesaggistica dei territori interessati;
- l'individuazione di interventi compensativi prioritariamente finalizzati al miglioramento del paesaggio in riferimento all'inserimento dell'infrastruttura.

In particolare, per la viabilità di interesse paesistico così come definita nelle tavole del PdR, o per i tratti che attraversano gli ambiti di cui alle lettere b) e c) del precedente Art. 102:

- le opere di sostegno, quando non si possono utilizzare sistemi di ingegneria naturalistica, dovranno essere realizzate o rivestite in pietra locale (muri di sostegno). E' ammesso, quando ritenuto necessario per ragioni tecniche, l'utilizzo di gabbionate metalliche con riempimento in pietrame locale;
- alle barriere di protezione della viabilità tipo "guard-rail" metallici, vanno preferiti quelli con rivestimento in legno oppure, compatibilmente con la funzione prevista e con il rispetto della normativa di settore, con parapetti tradizionali, verniciati con tinte idonee a conseguire un corretto inserimento ambientale.
- I progetti di miglioramento/potenziamento dei suddetti tratti stradali, dovranno prevedere idonee aree per la sosta attrezzata.

#### **Art. 107. Criteri generali per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili**

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

- a) Gli impianti a pannelli fotovoltaici e/o solare termico a diretto servizio dei fabbricati, dovranno essere di tipo "totalmente integrato" (se interessano gli ambiti di cui al successivo punto c), o comunque posizionati in aderenza alla falda di copertura (ambiti non inclusi nella casistica di cui al successivo punto c), con eventuali sistemi di accumulo collocati nel sottotetto;
- b) Impianti di cui alla lettera a) non destinati al diretto servizio dei fabbricati, e impianti eolici: l'ubicazione dovrà essere preceduta da un'accurata indagine finalizzata ad individuare siti di limitata percezione dal sistema della viabilità e dei percorsi di fruizione del territorio. La valutazione degli impatti visivi dovrà tenere in particolare considerazione le visuali dai percorsi e dai luoghi di valenza panoramica, prevedendo, se del caso, l'attuazione di idonee misure.
- c) ai fini del rilascio delle autorizzazioni previste dalla vigente normativa, e ferme restando le competenze e le procedure ivi riportate, e' da considerarsi particolarmente critica la realizzazione di impianti di cui al precedente punto b) nei seguenti ambiti o in diretto rapporto visivo con i medesimi:
  - aree e beni tutelati, con particolare riferimento alle lettere a) e b) dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2005;
  - nuclei di antica formazione;
  - luoghi della memoria e della tradizione;
  - edifici/elementi di particolare valenza tipologica/architettonica;
  - aree a sensibilità paesistica molto alta;

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

- d) Impianti idroelettrici: la criticità per questi tipi di impianti e' fortemente relazionata alla consistenza degli impianti medesimi ed all'entità della risorsa idrica utilizzata. Per gli interventi di modesta entità,

micro e mini idrico, e' importante che le opere di presa abbiano caratteristiche architettoniche coerenti con la morfologia del corso d'acqua e con eventuali opere di regimazione esistenti (traverse). Ove possibile, le parti fuori terra di dette opere dovranno essere rivestite con materiale lapideo recuperato in sito. Le condotte interrate non costituiscono di per se' elemento intrusivo dal punto di vista paesaggistico. In relazione al tracciato individuato e' tuttavia possibile che le condotte interagiscano con elementi di interesse (difese spondali, vegetazione di ripa ecc.) che, pertanto, dovranno essere opportunamente ripristinati e/o risarciti attraverso interventi di compensazione ambientale.

I fabbricati di centrale dovranno avere dimensioni limitate al minimo ingombro (in relazione alle esigenze funzionali dell'impianto), e dovranno avere caratteristiche tipologiche e costruttive (materiali) analoghe a quelle tradizionalmente utilizzate nel contesto paesistico di riferimento.

### **TITOLO III**

## **DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI**

### **Art. 108. Norme generali**

Ai sensi dell'Art. 35 NTA del PPR e dell'Art. 37 delle NTA del vigente PTCP, in tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, ivi compresi i piani attuativi di cui all'Art. 22 e Art. 23 delle presenti norme, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico al fine di valutarne il corretto inserimento nel contesto di riferimento.

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

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

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

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

### **Art. 109. Classificazione del territorio in relazione alla sensibilità paesistica**

Ai fini di agevolare l'applicazione metodologica prevista dai Criteri Regionali di cui al precedente Art. 108, il PGT, sulla base delle analisi territoriali e paesistiche effettuate, articola il territorio comunale in "ambiti di sensibilità paesistica" quale sintesi di differenti modi di valutazione in chiave sistemica, vedutistica e simbolica sia a livello locale che sovrallocale.

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

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

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

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

## **PARTE VII**

### **COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

#### **Art. 110. PREMESSA**

Le presenti norme tecniche di fattibilità geologica sono state predisposte in fase di adeguamento dello Studio Geologico del vigente P.R.G. comunale (componente geologica, idrogeologica e sismica) ai sensi dell'art. 57, comma 1, della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e in conformità con i "Criteri e indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio", approvati con d.g.r. 22 dicembre 2005, n. 8/1566, modificati con d.g.r. 28 maggio 2008, n. 8/7374 e aggiornati con d.g.r. 30 novembre 2011, n. 9/2616.

#### **Art. 111. DOCUMENTAZIONE GEOLOGICA PER L'ISTRUTTORIA DELLE PRATICHE**

Le norme tecniche di fattibilità geologica espongono le limitazioni alla modifica della destinazione d'uso dei terreni, definite in funzione delle problematiche di carattere geologico, idrogeologico e sismico effettivamente riscontrate sul territorio.

In ogni caso i riferimenti principali sono rappresentati dalle norme contenute nel D.M. 14/01/08 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni", nonché nella Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 617 del 2/02/2009 (G.U. n. 47 del 26/02/2009, S.O. n. 27), e nelle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, ai quali si rimanda.

Pertanto ogni nuova costruzione, o qualsiasi opera interagente con il terreno, è subordinata alla realizzazione di adeguate indagini e studi geologici s.l., geotecnici, idrogeologici e sismici commisurati all'entità dell'opera, che andranno illustrati nella relazione geologica e/o relazione geotecnica, a seconda dei casi, così come stabilito dalla vigente normativa sovraordinata (D.M. 14/01/08 e s.m.i.).

Le suddette indagini e/o approfondimenti devono essere realizzati prioritariamente rispetto alla progettazione di eventuali opere, in quanto propedeutici sia alla loro pianificazione, sia alla progettazione delle stesse.

Pertanto, sarà compito del professionista incaricato definire le migliori tipologie di indagine e il loro grado di approfondimento passando, in funzione delle situazioni e delle condizioni riscontrate, dalle analisi puntuali (trincee geognostiche, prove penetrometriche, indagini sismiche, di laboratorio, ecc.) a quelle estese su ampi tratti di versante (verifiche di stabilità, definizione delle spinte, ecc.).

Nel caso di ampliamenti o nuove edificazioni in zone caratterizzate da instabilità quiescente o potenziale ma per le quali viene prevista una quota di edificazione, secondo quanto definito all'art. 18 delle NTA del PAI, il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose o a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

Gli studi di progetto dovranno presentare analisi originali e critiche dei presenti elaborati geologici ed idonea documentazione relativa all'adempimento delle prescrizioni ivi contenute, che dovranno essere valutati a livello comunale nella fase istruttoria della pratica (in sede di presentazione dei Piani Attuativi ex L.R. 12/2005, art. 14 e s.m.i. o di richiesta del permesso di costruire ex L.R. 12/2005, art. 38 e s.m.i.). Tutti gli elaborati dovranno essere firmati da tecnico abilitato.

In generale, nella documentazione di progetto dovrà essere verificata la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di potenziale dissesto presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso.

#### **Art. 112. CLASSI DI FATTIBILITÀ 1 E 2**

Le classi di fattibilità 1 - FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI e 2 – FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI, non sono presenti entro i limiti amministrativi del comune di Zavattarello.

#### **Art. 113. CLASSI DI FATTIBILITÀ 3**

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

All'interno di questa classe di fattibilità sono comprese diverse sottoclassi che tengono conto delle differenti situazioni riscontrate sul territorio comunale.

L'utilizzo ai fini edificativi delle aree in classe 3 è subordinato alla realizzazione di indagini di dettaglio che, in aggiunta a specifiche indagini geologico-geotecniche e geognostiche, nel rispetto della vigente normativa in materia (D.M. 14/01/08), dovranno acquisire una maggiore e puntuale conoscenza geologico – tecnica dell'area e del suo intorno (attraverso l'esecuzione di campagne geognostiche, prove in sito e/o in laboratorio); tali indagini dovranno essere supportate da studi tematici relativi alle problematiche specifiche (di carattere morfologico, idrogeologico, idraulico, ambientale, ecc.) che sono all'origine delle limitazioni individuate.

Gli studi dovranno inoltre fornire indicazioni relativamente al grado di interferenza del nuovo intervento con le aree in dissesto, fornendo indirizzi e suggerimenti per la progettazione e realizzazione di opere di difesa e sistemazione idrogeologica e/o di eventuali interventi di mitigazione del rischio sull'edificato esistente e in progetto.

L'edificazione è spesso subordinata all'adozione di appropriati accorgimenti costruttivi ed alla realizzazione di idonei interventi di salvaguardia idrogeologica o idraulica che, infatti, richiedono una approfondita conoscenza geologico - tecnica dell'area di intervento e di quelle ad essa limitrofe.

Per le strutture edilizie esistenti nelle aree ricadenti in questa classe dovranno essere fornite, ove se ne presenti la necessità, a causa della presenza di situazioni di rischio idrogeologico o idraulico, indicazioni in merito alla progettazione e realizzazione di opere di difesa o sistemazione (e predisposti, eventualmente, sistemi di monitoraggio che controllino l'evoluzione di fenomeni di dissesto in atto).

#### **Art. 113.1 SOTTOCLASSE 3a**

In questa classe sono comprese tutte le aree dotate di discreta condizione di stabilità, tratti di versante a morfologia regolare, assi di dossi idrograficamente centrifughi e zone caratterizzate da acclività medio-assa (comunque inferiore a 20°) e aree sub pianeggianti con caratteristiche geotecniche dei terreni decisamente scadenti.

All'interno delle aree attribuite a questa classe si possono riscontrare fenomeni franosi di piccole dimensioni (localizzati) e di modesto spessore. In genere, si possono riscontrare fenomeni di soliflusso, creeping e scivolamento superficiale.

A questi inconvenienti si può porre rimedio con opportune e semplici opere di salvaguardia idrogeologica. Laddove sussistono sufficienti condizioni di sicurezza (assenza di movimenti franosi attivi a monte, assenza del pericolo di arretramento di testate di frane poste a valle, inesistenza del pericolo di scalzamento alla base e idonea distanza da corpi franosi attivi), le aree in oggetto potranno essere utilizzate ai fini edilizi a condizione che vengano eseguite, dopo le necessarie indagini geognostiche di dettaglio, le opere di bonifica o di difesa idrogeologica ritenute opportune, anche estese nella parte di monte della zona di intervento. Tali opere, dovranno tra l'altro prevedere:

- una regolamentazione del flusso delle acque superficiali e sotterranee, estesa fino a comprendere tutta o buona parte della zona a monte. Si dovranno quindi prevedere: canali di scolo (possibilmente rivestiti), drenaggi sotterranei, briglie lungo i corsi d'acqua;
- la manutenzione delle opere di difesa idrauliche preesistenti (briglie ecc.);
- l'adozione di cordoli poggianti su fondazioni indirette spinte ad idonea profondità dall'attuale pianocampagna, eventualmente agganciate alla roccia del substrato mediante tirantatura;
- la raccolta sistematica e l'allontanamento mediante tubazioni a perfetta tenuta (sempre affogate in materiale drenante) delle acque piovane e di quelle di scarico dei futuri edifici.

#### **Art. 113.2 SOTTOCLASSE 3b**

Comprende zone montane e versanti prevalentemente ineditati, caratterizzati da acclività medio-elevata, compresa tra i 20° e i 35°, in genere impostati su un substrato roccioso affiorante, sub affiorante o a media profondità. Pertanto, l'attività edificativa dovrà essere indirizzata agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, di restauro, di risanamento conservativo, o ad ampliamenti dell'edificato esistente; sarà inoltre possibile la realizzazione o l'ampliamento di nuove strutture pubbliche o di interesse pubblico; eventuali nuovi interventi edificativi sono subordinati all'esecuzione di specifiche indagini geognostiche atte a definire la profondità e la conformazione morfologica della superficie del tetto del substrato roccioso.

In aggiunta a quanto previsto per la classe di fattibilità 3a, nelle aree ricadenti in questa classe, si dovranno adottare i seguenti accorgimenti costruttivi:

- evitare che fondazioni di una stessa costruzione vadano a poggiare in parte sulla roccia in posto e in parte sul mantello terroso d'alterazione o, peggio ancora, su materiale di riporto;

- contenere al minimo gli sbancamenti a mezzo versante e, se possibile, conferire alle scarpate artificiali (specialmente per quelle ricavate nel mantello terroso in posto o nei materiali di riporto) pendenze non superiori a 1/2;
- drenare le acque eventualmente incontrate nel corso dello scavo delle trincee di fondazione ed incanalare le stesse (ed altre, di qualsiasi natura e provenienza) fino al più vicino collettore naturale.

#### **Art. 113.3 SOTTOCLASSE 3c**

Comprende zone montane e versanti ineditati, caratterizzati da acclività elevata, compresa tra i 35° e i 45°. Le aree ricadenti in questa sottoclasse non presentano di per se stesse limitazioni all'edificabilità, se non in funzione dell'acclività; pertanto, eventuali nuovi interventi edificativi dovranno essere subordinati a quanto previsto per la classe 3b con l'aggiunta di specifiche indagini mesostrutturali estese ad un adeguato intorno.

#### **Art. 113.4 SOTTOCLASSE 3d**

Si tratta, in genere, di aree impostate in terreni costituiti da materiali argillosi con scadenti caratteristiche reologiche (brecce argillose di Baiso, Argille varicolori di Cassio), comunque complessivamente stabili; si tratta di aree dotate di coltre di copertura detritica in genere alquanto potente che, in condizioni normali, si presenta sufficientemente drenata.

Date le caratteristiche del substrato, tali aree possono essere soggette a fenomeni di dissesto di carattere localizzato e/o diffuso quali fenomeni di mobilitazione della coltre detritica superficiale (creeping, smottamenti o frane, anche di grandi dimensioni), e di erosione incanalata.

L'edificabilità è generalmente sconsigliata per interventi intensivi, soprattutto per le zone ad acclività più elevata o idrograficamente centripeti.

Andranno comunque privilegiate le porzioni di versante a morfologia regolare, i dossi idiograficamente centrifughi, evitando le aree prossime ai corpi di frana quiescenti o attivi. Le indagini geologico-tecniche da eseguire a supporto della realizzazione di strutture edilizie devono fornire una buona caratterizzazione geotecnica del terreno di imposta ed individuare la profondità cui si colloca il substrato roccioso il quale dovrebbe costituire, ove possibile, il piano di posa delle fondazioni. La progettazione di eventuali opere di difesa idrogeologica, necessaria in zone contraddistinte da condizioni di stabilità non ottimali (solitamente di ridotta estensione) o comunque potenzialmente soggette a rischio, richiede studi geologici approfonditi attraverso l'estensione delle indagini ad un'area più ampia rispetto a quella di diretto interesse.

In ogni caso, tutti gli interventi sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 14/01/08, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni ambientali e quelle di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso; le indagini di dettaglio dovranno in particolare definire le caratteristiche geologiche - geotecniche del substrato, le condizioni di drenaggio delle acque sia superficiali sia di infiltrazione sotterranea, le condizioni di sicurezza e gli interventi di mitigazione dell'impatto dal punto di vista ambientale.

Sulla scorta di queste precisazioni e in considerazione del fatto che molte delle aree in questione si sviluppano su versanti relativamente acclivi, si ritiene opportuno rammentare alcune precauzioni elementari affinché non si manifestino lesioni, anche modeste, nei futuri edifici:

- evitare che fondazioni di una stessa costruzione vadano a poggiare in parte sulla roccia in posto e in parte sul mantello terroso d'alterazione o, peggio ancora, su materiale di riporto;
- contenere al minimo gli sbancamenti a mezzo versante e, se possibile, conferire alle scarpate artificiali (specialmente per quelle ricavate nel mantello terroso in posto o nei materiali di riporto) pendenze non superiori a 1/2;
- drenare le acque eventualmente incontrate nel corso dello scavo delle trincee di fondazione ed incanalare le stesse (ed altre, di qualsiasi natura e provenienza) fino al più vicino collettore naturale.
- una regolamentazione del flusso delle acque superficiali e sotterranee, estesa fino a comprendere tutta o buona parte della zona a monte. Si dovranno quindi prevedere: canali di scolo (possibilmente rivestiti), drenaggi sotterranei, briglie lungo i corsi d'acqua;
- la manutenzione delle opere di difesa idrauliche preesistenti (briglie ecc.);
- l'adozione di cordoli poggianti su fondazioni indirette spinte ad idonea profondità dall'attuale pianocampagna, eventualmente agganciate alla roccia del substrato mediante tirantatura;
- la raccolta sistematica e l'allontanamento in tubazioni a perfetta tenuta (sempre affogate in materiale drenante) delle acque piovane e di quelle di scarico dei futuri edifici.

Per le strutture edilizie esistenti nelle aree in considerazione dovranno essere fornite, ove se ne presenti la necessità, a causa della presenza di situazioni di rischio idrogeologico o idraulico, indicazioni in merito alla

progettazione e realizzazione di eventuali opere di difesa o sistemazione (e predisposti eventualmente, nelle zone di rilievo, sistemi di monitoraggio che controllino l'evoluzione di fenomeni di dissesto in atto).

#### **Art. 113.5 SOTTOCLASSE 3d1**

Per l'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso delle aree ricadenti in questa classe, valgono le indicazioni espresse per la classe 3b con l'aggravante di essere in corrispondenza di terreni con caratteristiche reologiche molto scadenti, per cui si dovranno adottare anche le misure previste per la classe 3d.

#### **Art. 113.6 SOTTOCLASSE 3d2**

Per l'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso delle aree ricadenti in questa classe, valgono le indicazioni espresse per la classe 3c con l'aggravante di essere in corrispondenza di terreni con caratteristiche reologiche molto scadenti, per cui si dovranno adottare anche le misure previste per la classe 3d.

#### **Art. 113.7 SOTTOCLASSE 3e**

Si tratta, in genere, di aree impostate in frane ritenute stabilizzate anche in funzione del fatto che non sono state riscontrate al loro interno evidenze di ripresa di movimenti.

L'edificabilità è generalmente sconsigliata per interventi intensivi, soprattutto per le zone ad acclività più elevata o idrograficamente centripete.

Andranno privilegiate le porzioni di versante a morfologia regolare, i dossi idrograficamente centrifughi, evitando le aree prossime ai corpi di frana quiescenti o attivi. L'edificazione sarà comunque subordinata alla realizzazione di congrue opere di difesa idrogeologica che dovranno interessare la zona di nicchia della frana e le aree laterali (esecuzione di canalizzazioni, drenaggi sotterranei, briglie lungo i corsi d'acqua laterali, ecc.) che avranno la funzione di mantenimento dell'equilibrio geostatico dell'area.

Nella zona di accumulo di valle dovranno essere attentamente valutate e predisposte difese di contenimento mediante la realizzazione di opere di presidio.

Nel caso in cui la frana stabilizzata sia marginata a valle da un corso d'acqua, si dovrà provvedere all'esecuzione di specifiche analisi che valutino la necessità o meno di realizzare briglie che contrastino l'azione erosiva o di affossamento del corso d'acqua stesso.

Le indagini geologico-tecniche da eseguire a supporto della realizzazione di strutture edilizie devono fornire una buona caratterizzazione geotecnica del terreno di imposta ed individuare la profondità cui si colloca il substrato roccioso il quale dovrebbe costituire, ove possibile, il piano di posa delle fondazioni.

In ogni caso, tutti gli interventi sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 14/01/08, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni ambientali e quelle di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso; le indagini di dettaglio dovranno in particolare definire le caratteristiche geologiche - geotecniche del substrato, le condizioni di drenaggio delle acque sia superficiali sia di infiltrazione sotterranea, le condizioni di sicurezza e gli interventi di mitigazione dell'impatto dal punto di vista ambientale.

Andranno messe in atto, in funzione dello stato dei luoghi, alcune delle precauzioni elementari sotto elencate affinché non si manifestino lesioni, anche modeste, nei futuri edifici:

- evitare che fondazioni di una stessa costruzione vadano a poggiare in parte sulla roccia in posto e in parte sul mantello terroso d'alterazione o, peggio ancora, su materiale di riporto;
- contenere al minimo gli sbancamenti a mezzo versante e, se possibile, conferire alle scarpate artificiali (specialmente per quelle ricavate nel mantello terroso in posto o nei materiali di riporto) pendenze non superiori a 1/2;
- drenare le acque eventualmente incontrate nel corso dello scavo delle trincee di fondazione ed incanalare le stesse (ed altre, di qualsiasi natura e provenienza) fino al più vicino collettore naturale.
- una regolamentazione del flusso delle acque superficiali e sotterranee, estesa fino a comprendere tutta o buona parte della zona a monte. Si dovranno quindi prevedere: canali di scolo (possibilmente rivestiti), drenaggi sotterranei, briglie lungo i corsi d'acqua;
- la manutenzione delle opere di difesa idrauliche preesistenti (briglie ecc.);
- l'adozione di cordoli poggianti su fondazioni indirette spinte ad idonea profondità dall'attuale pianocampagna, eventualmente agganciate alla roccia del substrato mediante tirantatura;
- la raccolta sistematica e l'allontanamento in tubazioni a perfetta tenuta (sempre affogate in materiale drenante) delle acque piovane e di quelle di scarico dei futuri edifici.

**Art. 114. CLASSI DI FATTIBILITÀ 4**

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1 della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo.

Sono consentite le innovazioni per l'adeguamento alla normativa antisismica.

In particolare, in questa classe sono comprese le zone nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e idraulica limitano fortemente la fattibilità in sicurezza di interventi edilizi: le zone interessate o interessabili da gravi eventi di dissesto idrogeologico e le zone che ricadono nella distanza di 10 m dagli alvei di piena dei corsi d'acqua (art. 96 del R.D. n. 523/1904; parere n. 55 del 1 giugno 1988 del Consiglio di Stato). Sono inoltre comprese in questa classe le zone montane caratterizzate da acclività elevata (superiore a 35°).

**Art. 114.1 SOTTOCLASSE 4a**

Secondo quanto definito dall' art. 9 comma 4 del PAI, nelle aree Ee, fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, sono esclusivamente consentiti:

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

**Art. 114.2 SOTTOCLASSE 4b**

Secondo quanto definito dall' art. 9 comma 2 del PAI, nelle aree Fa, fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;

- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- a ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

#### **Art. 114.3 SOTTOCLASSE 4c**

Secondo quanto definito dall' art. 9 comma 3 del PAI, nelle aree di frana quiescente, oltre agli interventi per le frane attive, sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
  - gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico - funzionale;
  - gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;
  - la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente;
- sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

#### **Art. 114.4 SOTTOCLASSE 4d**

Nelle aree comprese all'interno delle fasce del reticolo idrico principale e minore, valgono le Norme Tecniche per l'esercizio dell'attività di polizia idraulica di competenza comunale, così come definite nello studio dell'Arch. Oddi del Dicembre 2004.

### **Art. 115. PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE**

Il Comune di Zavattarello, secondo le disposizioni della nuova classificazione (Ordinanza n. 3274 del 20/03/2003 del Presidente del Consiglio dei Ministri, pubblicato sulla G.U. n. 105, S.o.n. 72 del 08/05/2003), ricade in **zona sismica 3** (zona definita a «sismicità medio-bassa»).

L'analisi della sismicità del territorio effettuata seguendo la metodologia definita dalla d.g.r. 9/2616 del 30 novembre 2011, ha portato, attraverso il 1° livello di approfondimento, al riconoscimento delle aree passibili di amplificazione sismica sulla base sia di osservazioni geologiche (cartografia di inquadramento), sia di dati esistenti, illustrate nella tavola 5 "carta della pericolosità sismica locale" e, attraverso il 2° livello di approfondimento, alla quantificazione di detta amplificazione sismica, come illustrato in tavola 6 "CARTA DELLE AMPLIFICAZIONI SISMICHE LOCALI"..

#### **Art. 115.1 SCENARI Z1a, Z1b e Z1c**

Per quanto che concerne gli scenari Z1 (frane attive, frane quiescenti e zone potenzialmente franose), la normativa prevede il passaggio diretto al 3° livello di approfondimento, da effettuarsi in fase progettuale. Pertanto la progettazione esecutiva dei nuovi interventi edificativi dovrà prevedere la valutazione quantitativa delle aree soggette a fenomeni di instabilità.

**Art. 115.2 SCENARI Z3a e Z3b**

Per gli scenari Z3a (scarpate), Z3b (creste rocciose) interferenti con l'urbanizzato e/o con le aree ad espansione urbanistica, il valore di Fa risulta inferiore al valore di soglia. La normativa è sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione del sito e quindi si applica lo spettro previsto dalla normativa;

**Art. 115.3 SCENARIO Z4a**

Per lo scenario Z4a (zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali) intervallo 0,5 – 1,5s, il valore di Fa risulta inferiore al valore di soglia, quindi la normativa è sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione del sito e si applica lo spettro previsto dalla normativa.

Per lo scenario Z4a per l'intervallo 0,5 – 1,0 s, il valore di Fa risulta superiore al valore di soglia, quindi la normativa non è sufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione sismica, pertanto, in fase di progettazione, si dovrà procedere alle indagini e agli approfondimenti di 3° livello o, in alternativa utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo D.

**Art. 115.4 SCENARIO Z5**

Per lo scenario Z5 (zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico meccaniche molto diverse), si esclude, comunque, a priori la possibilità di costruzione a cavallo tra i due litotipi. In fase progettuale la suddetta limitazione potrà essere superata qualora si operi in modo tale da avere un terreno di fondazione omogeneo.

**Art. 116. FASCE DI TUTELA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE**

Come previsto all'art 94 del D.Lgs 152 del 2006, la zona di tutela assoluta e' costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni fino alla distanza di 10 m (di raggio) dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

La zona di rispetto e' costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta fino alla distanza di 10 m (di raggio) dal punto di captazione. Nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

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

Per gli insediamenti o le attività sopra elencate preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Secondo quanto stabilito dalla d.g.r. 7/12693 del 10/04/2003, possono essere ammesse le seguenti attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- d) pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione.

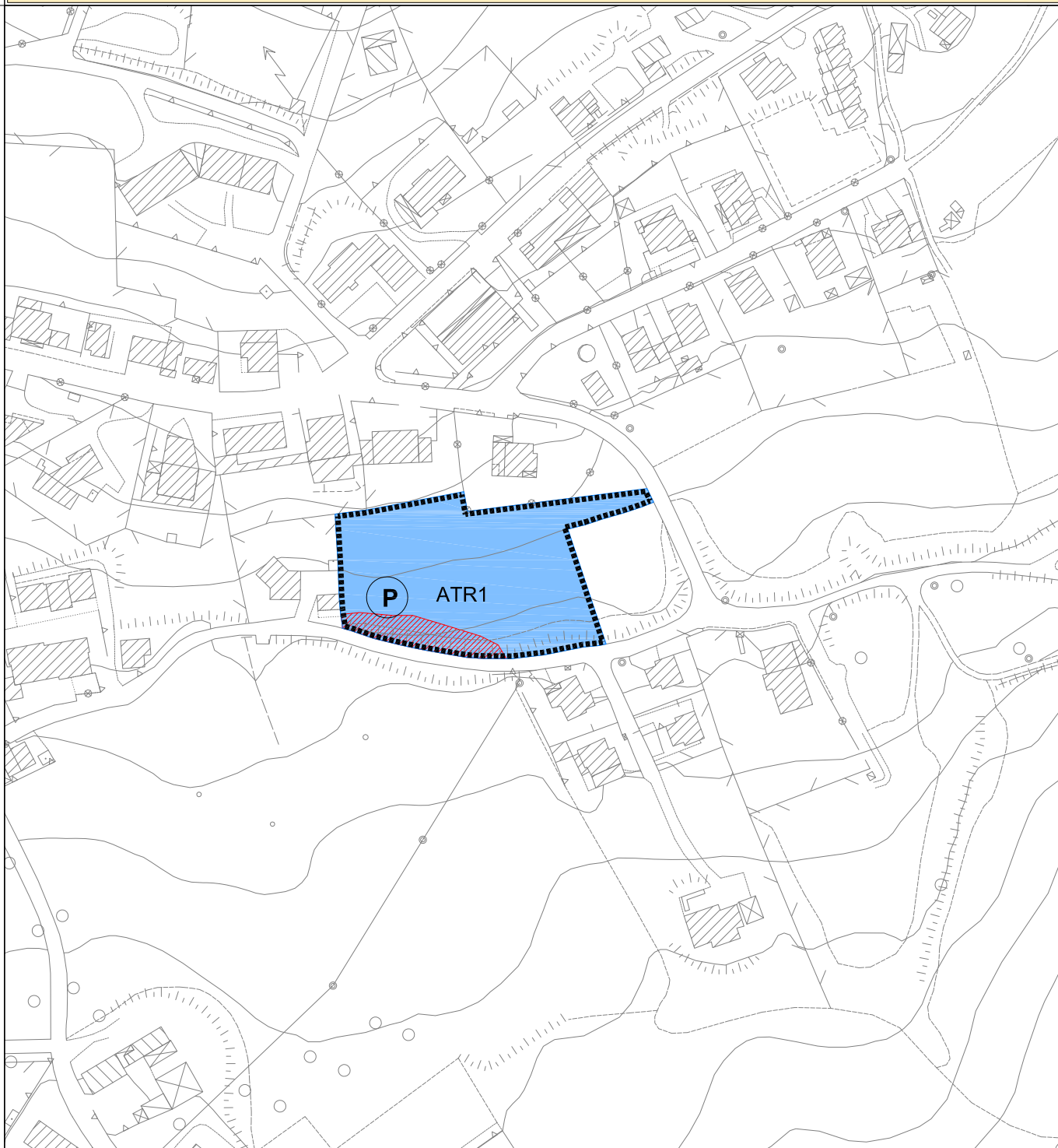
**Art. 117. VINCOLO IDROGEOLOGICO**

Alcune porzioni del territorio comunale (riportate in tavola 7 "CARTA DEI VINCOLI") sono soggetto al vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 - Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani - pubblicato sulla G.U. del 17 maggio 1924, n. 117, cui si rimanda. Eventuali interventi in queste zone dovranno ottenere autorizzazione specifica.

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



AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE N. 1



LEGENDA:

-  LIMITE AMBITO DI TRASFORMAZIONE
-  PARCHEGGI
- AREE SOGGETTE A FORTI LIMITAZIONI PER NATURA GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA
-  FATTIBILITA' GEOLOGICA: CLASSE 4C

scala 1: 2000

DATI TERRITORIALI:

SUP. TERRITORIALE D'AMBITO

ATR 1

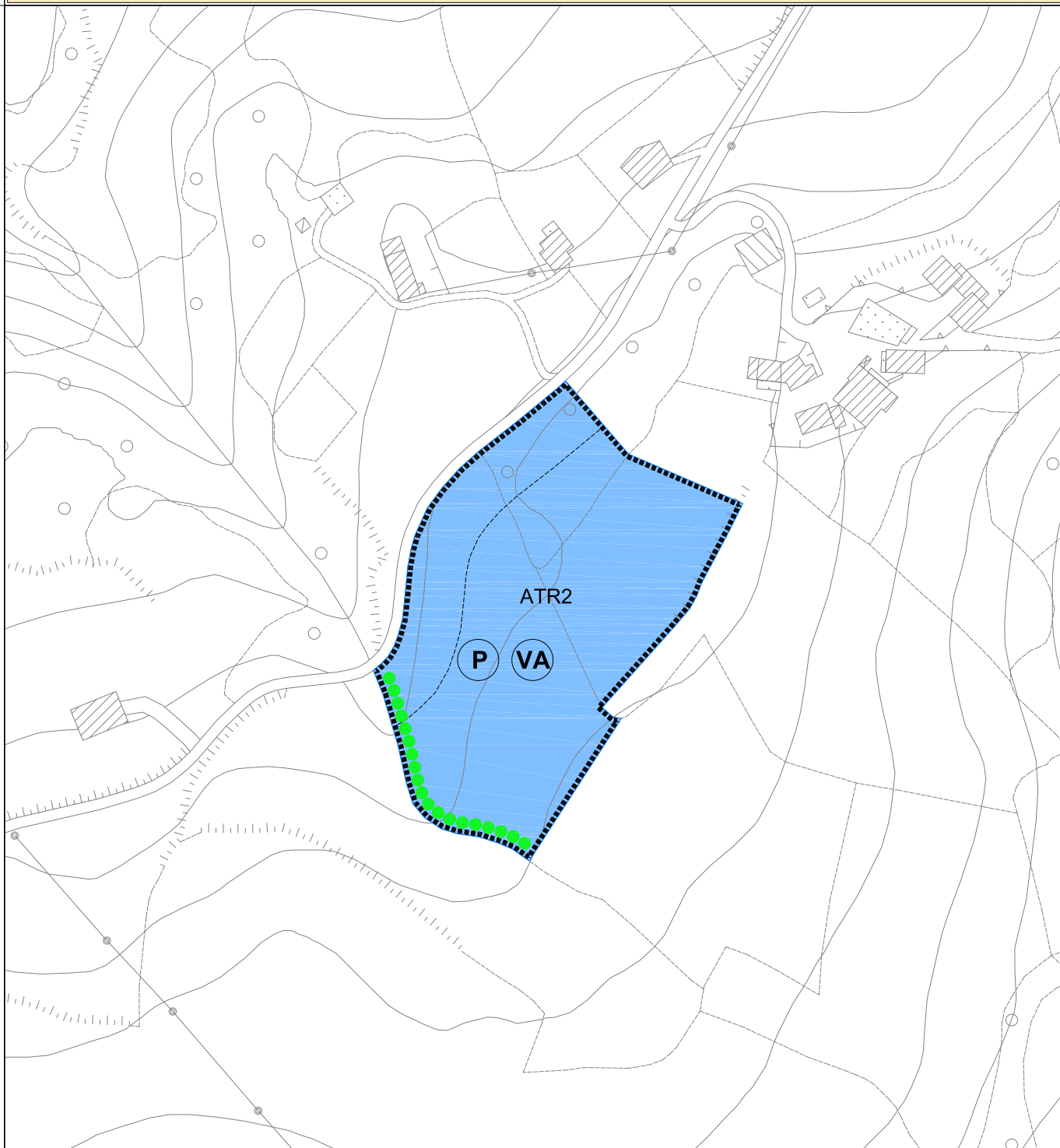
4.355 m<sup>2</sup>

SCHEDA:

ATR1

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       | ATR – 1                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------|
| Tipologia strumento attuativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       | PL o PCC                                             |
| Ubicazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       | Zavattarello                                         |
| Soggetto attuatore                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       | Privato                                              |
| Destinazione prevalente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       | Residenziale                                         |
| Superficie territoriale – St                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Mq.   | 4.355                                                |
| Indice di densita' territoriale - IT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Mc/mq | 0,6                                                  |
| Edificabilità prevista - V                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Mc.   | 2.613                                                |
| Altezza massima - H. max.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Mt.   | 7,50                                                 |
| Indice di permeabilità - Ip                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       | 40%                                                  |
| Densita' arborea – A – (1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | N.    | 1 albero di alto fusto ogni 100 mq. di Sf            |
| Impostazione tipo-morfologica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       | Edifici unifamiliari e bifamiliari; edificato aperto |
| Possibile incremento della capacita' edificatoria: - Art. 11 comma 5 LR 12/05, connesso a:<br>- standard qualitativi (qualita' architettonica, efficienza energetica, utilizzo di energia da fonte rinnovabile)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Max.  | 10%                                                  |
| Dotazioni infrastrutturali e/o aree per servizi da individuare nel PUA<br>- Parcheggio pubblico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |                                                      |
| Altri indirizzi da recepire nel PUA<br>- Il PUA dovrà verificare la capacità di collettamento e di depurazione dei reflui previsti indicando, in caso di inadeguatezza, le soluzioni da attuare a carico dei lottizzanti e le previsioni già in atto;<br>- Gli insediamenti dovranno essere dotati di idonei sistemi di raccolta delle acque meteoriche (coperture, piazzali e altre superfici impermeabili), da riutilizzare per il mantenimento del verde e/o per altri usi compatibili;<br>- Considerata la sensibilità ecopaesistica dell'area, gli interventi dovranno perseguire la massima compatibilizzazione con il contesto interessato, adottando soluzioni tipologiche, materiali e cromatismi coerenti con il paesaggio circostante, e mitigando correttamente eventuali impatti visivi;<br>- Dovranno essere adottati gli ulteriori accorgimenti di compatibilizzazione ambientale proposti nel Rapporto Ambientale e nella Dichiarazione di sintesi allegata al PGT;<br>- L'ambito si trova nelle seguenti classi di fattibilità geologica:<br>- fattibilità con consistenti limitazioni: classe 3e<br>- fattibilità con gravi limitazioni: classi 4c<br>Durante la stesura del piano attuativo sarà necessario seguire le indicazioni presenti nelle "Norme Geologiche di Attuazione" dell'allegato Studio Geologico. . |       |                                                      |
| (1) in aggiunta a quelli eventualmente previsti per le mitigazioni e/o compensazioni ambientali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |                                                      |

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE N. 2



LEGENDA:

-  LIMITE AMBITO DI TRASFORMAZIONE
-  MITIGAZIONE LINEARE
-  LINEA DI ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE
-  VERDE ATTREZZATO
-  PARCHEGGI

scala 1: 2000

DATI TERRITORIALI:

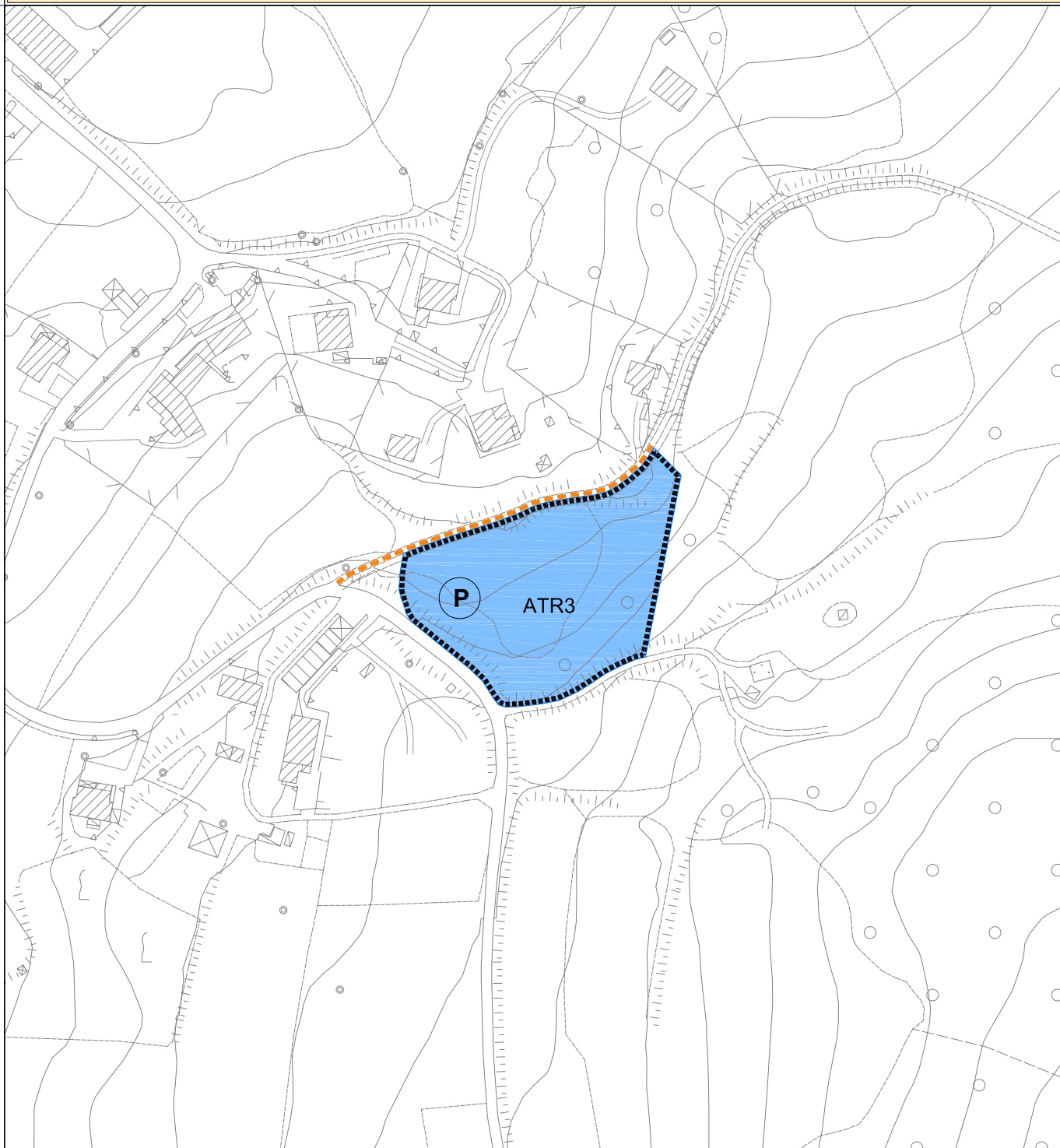
|                            |       |                       |
|----------------------------|-------|-----------------------|
| SUP. TERRITORIALE D'AMBITO | ATR 2 | 11.330 m <sup>2</sup> |
|----------------------------|-------|-----------------------|

SCHEDA:

ATR2

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       | ATR – 2                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------|
| Tipologia strumento attuativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       | PL o PCC                                             |
| Ubicazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       | Loc. Casa Stefanone                                  |
| Soggetto attuatore                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       | Privato                                              |
| Destinazione prevalente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       | Residenziale                                         |
| Superficie territoriale – St                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Mq.   | 11.330                                               |
| Indice di densita' territoriale - IT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Mc/mq | 0,4                                                  |
| Edificabilità prevista - V                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Mc.   | 4.532                                                |
| Altezza massima - H. max.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Mt.   | 7,50                                                 |
| Indice di permeabilità - Ip                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |       | 40%                                                  |
| Densita' arborea – A – (1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | N.    | 1 albero di alto fusto ogni 100 mq. di Sf            |
| Impostazione tipo-morfologica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       | Edifici unifamiliari e bifamiliari; edificato aperto |
| Possibile incremento della capacita' edificatoria: - Art. 11 comma 5 LR 12/05, connesso a:<br>- standard qualitativi (qualita' architettonica, efficienza energetica, utilizzo di energia da fonte rinnovabile)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Max.  | 10%                                                  |
| Dotazioni infrastrutturali e/o aree per servizi da individuare nel PUA<br>- Verde attrezzato;<br>- Parcheggio pubblico.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       |                                                      |
| Altri indirizzi da recepire nel PUA<br>- Interventi di mitigazione come individuati graficamente nelle schede d'ambito, e secondo la tipologia prevista;<br>- Il PUA dovrà verificare la capacità di collettamento e di depurazione dei reflui previsti indicando, in caso di inadeguatezza, le soluzioni da attuare a carico dei lottizzanti e le previsioni già in atto;<br>- Gli insediamenti dovranno essere dotati di idonei sistemi di raccolta delle acque meteoriche (coperture, piazzali e altre superfici impermeabili), da riutilizzare per il mantenimento del verde e/o per altri usi compatibili;<br>- Considerata la sensibilità ecopaesistica dell'area, gli interventi dovranno perseguire la massima compatibilizzazione con il contesto interessato, adottando soluzioni tipologiche, materiali e cromatismi coerenti con il paesaggio circostante, e mitigando correttamente eventuali impatti visivi;<br>- Dovranno essere adottati gli ulteriori accorgimenti di compatibilizzazione ambientale proposti nel Rapporto Ambientale e nella Dichiarazione di sintesi allegate al PGT;<br>- L'ambito si trova nelle seguenti classi di fattibilità geologica:<br>- fattibilità con consistenti limitazioni: classe 3a, 3e<br>Durante la stesura del piano attuativo sarà necessario seguire le indicazioni presenti nelle "Norme Geologiche di Attuazione" dell'allegato Studio Geologico. |       |                                                      |
| (1) in aggiunta a quelli eventualmente previsti per le mitigazioni e/o compensazioni ambientali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |                                                      |

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE N. 3



LEGENDA:

 LIMITE AMBITO DI TRASFORMAZIONE

 VIABILITA' DA RIQUALIFICARE

 P

scala 1: 2000

DATI TERRITORIALI:

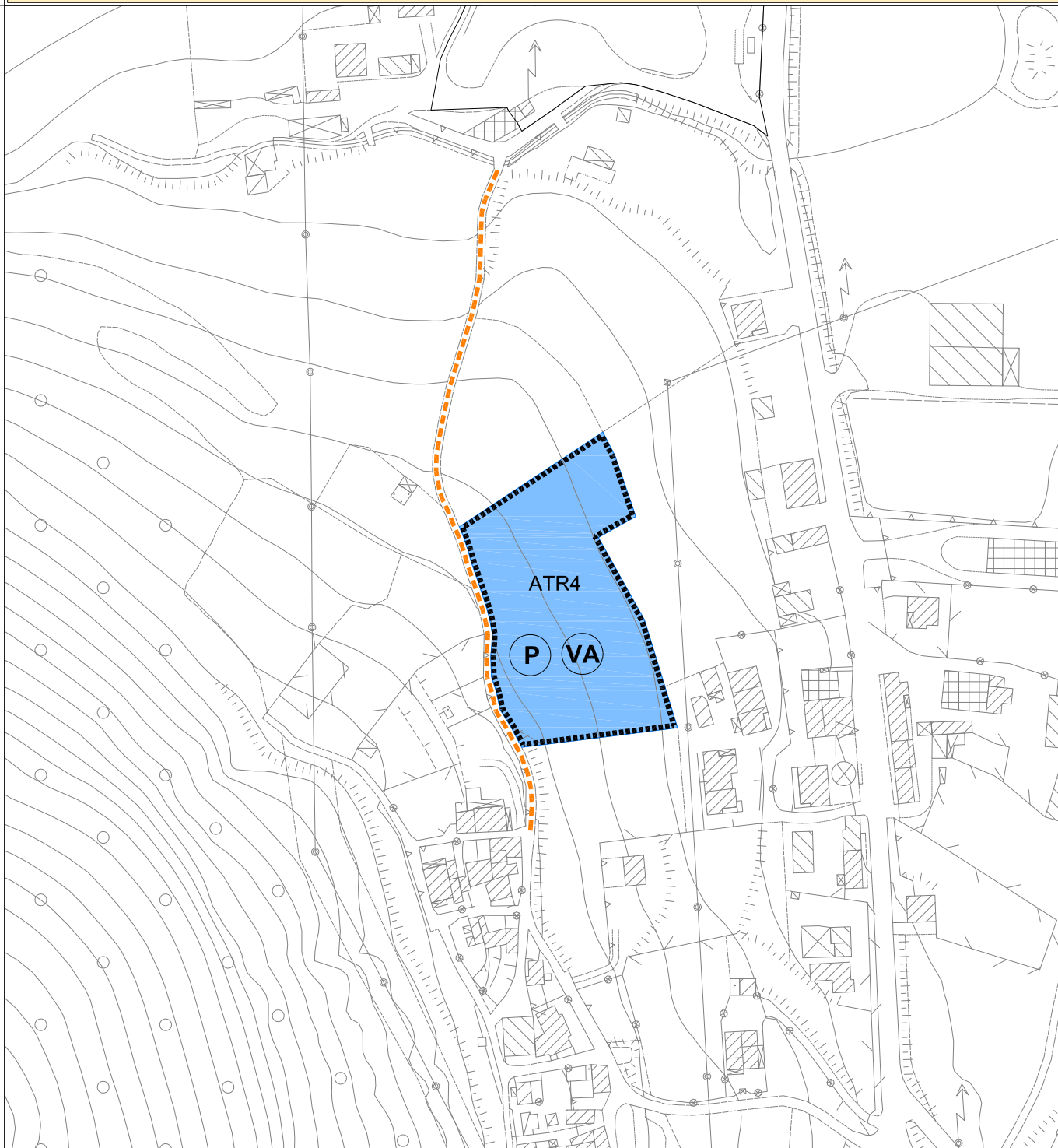
|                            |       |                      |
|----------------------------|-------|----------------------|
| SUP. TERRITORIALE D'AMBITO | ATR 3 | 5.005 m <sup>2</sup> |
|----------------------------|-------|----------------------|

SCHEDA:

ATR3

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       | ATR – 3                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------|
| Tipologia strumento attuativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       | PL o PCC                                                   |
| Ubicazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |       | Loc. Casa Rosa                                             |
| Soggetto attuatore                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       | Privato                                                    |
| Destinazione prevalente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       | Residenziale                                               |
| Superficie territoriale – St                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Mq.   | 5.005                                                      |
| Indice di densita' territoriale - IT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Mc/mq | 0,4                                                        |
| Edificabilità prevista - V                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Mc.   | 2.002                                                      |
| Altezza massima - H. max.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Mt.   | 7,50                                                       |
| Indice di permeabilità - Ip                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       | 40%                                                        |
| Densita' arborea – A – (1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | N.    | 1 albero di alto fusto<br>ogni 100 mq. di Sf               |
| Impostazione tipo-morfologica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       | Edifici unifamiliari e<br>bifamiliari;<br>edificato aperto |
| Possibile incremento della capacita' edificatoria: - Art. 11 comma 5 LR 12/05, connesso a:<br>- standard qualitativi (qualita' architettonica, efficienza energetica, utilizzo di energia da fonte rinnovabile)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Max.  | 10%                                                        |
| Dotazioni infrastrutturali e/o aree per servizi da individuare nel PUA<br>- Adeguamento viabilità di accesso esterna all'ambito;<br>- Parcheggio pubblico.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |       |                                                            |
| Altri indirizzi da recepire nel PUA<br>- Il PUA dovrà verificare la capacità di collettamento e di depurazione dei reflui previsti indicando, in caso di inadeguatezza, le soluzioni da attuare a carico dei lottizzanti e le previsioni già in atto;<br>- Gli insediamenti dovranno essere dotati di idonei sistemi di raccolta delle acque meteoriche (coperture, piazzali e altre superfici impermeabili), da riutilizzare per il mantenimento del verde e/o per altri usi compatibili;<br>- Considerata la sensibilità ecopaesistica dell'area, gli interventi dovranno perseguire la massima compatibilizzazione con il contesto interessato, adottando soluzioni tipologiche, materiali e cromatismi coerenti con il paesaggio circostante, e mitigando correttamente eventuali impatti visivi;<br>- Dovranno essere adottati gli ulteriori accorgimenti di compatibilizzazione ambientale proposti nel Rapporto Ambientale e nella Dichiarazione di sintesi allegate al PGT;<br>- L'ambito si trova nelle seguenti classi di fattibilità geologica:<br>- fattibilità con consistenti limitazioni: classe 3a, 3b, 3e<br>Durante la stesura del piano attuativo sarà necessario seguire le indicazioni presenti nelle "Norme Geologiche di Attuazione" dell'allegato Studio Geologico. |       |                                                            |
| (1) in aggiunta a quelli eventualmente previsti per le mitigazioni e/o compensazioni ambientali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |                                                            |

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE N. 4



LEGENDA:

-  LIMITE AMBITO DI TRASFORMAZIONE
-  VIABILITA' DA RIQUALIFICARE
-  VERDE ATTEZZATO
-  PARCHEGGI

scala 1: 2000

DATI TERRITORIALI:

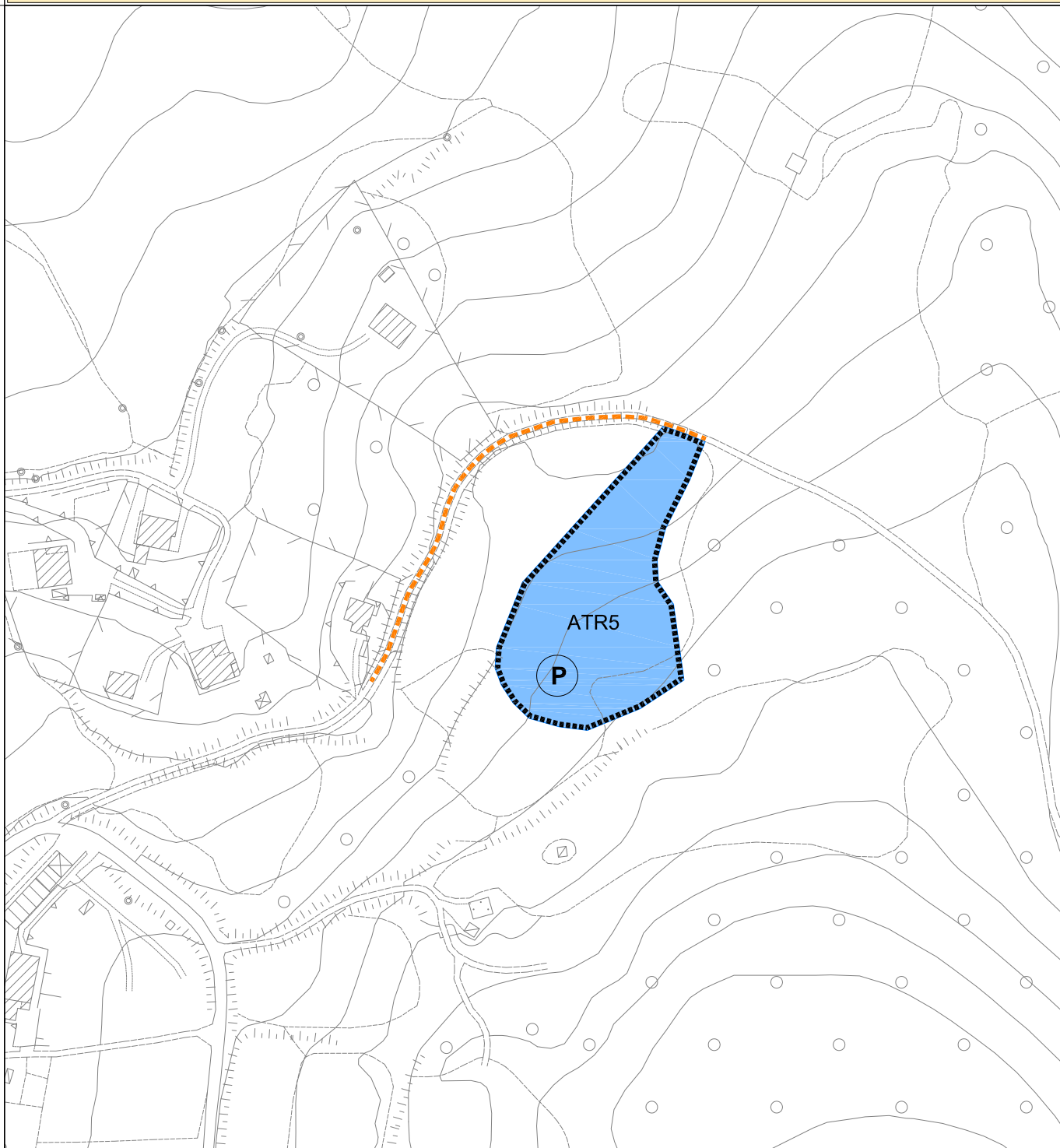
SUP. TERRITORIALE D'AMBITO      ATR 4      4.800 m<sup>2</sup>

SCHEDA:

ATR4

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       | ATR – 4                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------|
| Tipologia strumento attuativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       | PL o PCC                                             |
| Ubicazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       | Loc. Castignoli                                      |
| Soggetto attuatore                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       | Privato                                              |
| Destinazione prevalente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       | Residenziale                                         |
| Superficie territoriale – St                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Mq.   | 4.800                                                |
| Indice di densita' territoriale - IT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Mc/mq | 0,4                                                  |
| Edificabilità prevista - V                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Mc.   | 1.920                                                |
| Altezza massima - H. max.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Mt.   | 7,50                                                 |
| Indice di permeabilità - Ip                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       | 40%                                                  |
| Densita' arborea – A – (1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | N.    | 1 albero di alto fusto ogni 100 mq. di Sf            |
| Impostazione tipo-morfologica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       | Edifici unifamiliari e bifamiliari; edificato aperto |
| Possibile incremento della capacita' edificatoria: - Art. 11 comma 5 LR 12/05, connesso a:<br>- standard qualitativi (qualita' architettonica, efficienza energetica, utilizzo di energia da fonte rinnovabile)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Max.  | 10%                                                  |
| Dotazioni infrastrutturali e/o aree per servizi da individuare nel PUA<br>- Adeguamento viabilità di accesso esterna all'ambito;<br>- Parcheggio pubblico;<br>- Verde attrezzato.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       |                                                      |
| Altri indirizzi da recepire nel PUA<br>- Il PUA dovrà verificare la capacità di collettamento e di depurazione dei reflui previsti indicando, in caso di inadeguatezza, le soluzioni da attuare a carico dei lottizzanti e le previsioni già in atto;<br>- Gli insediamenti dovranno essere dotati di idonei sistemi di raccolta delle acque meteoriche (coperture, piazzali e altre superfici impermeabili), da riutilizzare per il mantenimento del verde e/o per altri usi compatibili;<br>- Considerata la sensibilità ecopaesistica dell'area, gli interventi dovranno perseguire la massima compatibilizzazione con il contesto interessato, adottando soluzioni tipologiche, materiali e cromatismi coerenti con il paesaggio circostante, e mitigando correttamente eventuali impatti visivi;<br>- Dovranno essere adottati gli ulteriori accorgimenti di compatibilizzazione ambientale proposti nel Rapporto Ambientale e nella Dichiarazione di sintesi allegate al PGT;<br>- L'ambito si trova nelle seguenti classi di fattibilità geologica:<br>- fattibilità con consistenti limitazioni: classe 3a, 3b<br>Durante la stesura del piano attuativo sarà necessario seguire le indicazioni presenti nelle "Norme Geologiche di Attuazione" dell'allegato Studio Geologico. |       |                                                      |
| (1) in aggiunta a quelli eventualmente previsti per le mitigazioni e/o compensazioni ambientali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |                                                      |

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE N. 5



LEGENDA:

scala 1: 2000



LIMITE AMBITO DI TRASFORMAZIONE



VIABILITA' DA RIQUALIFICARE



DATI TERRITORIALI:

SCHEDA:

SUP. TERRITORIALE D'AMBITO

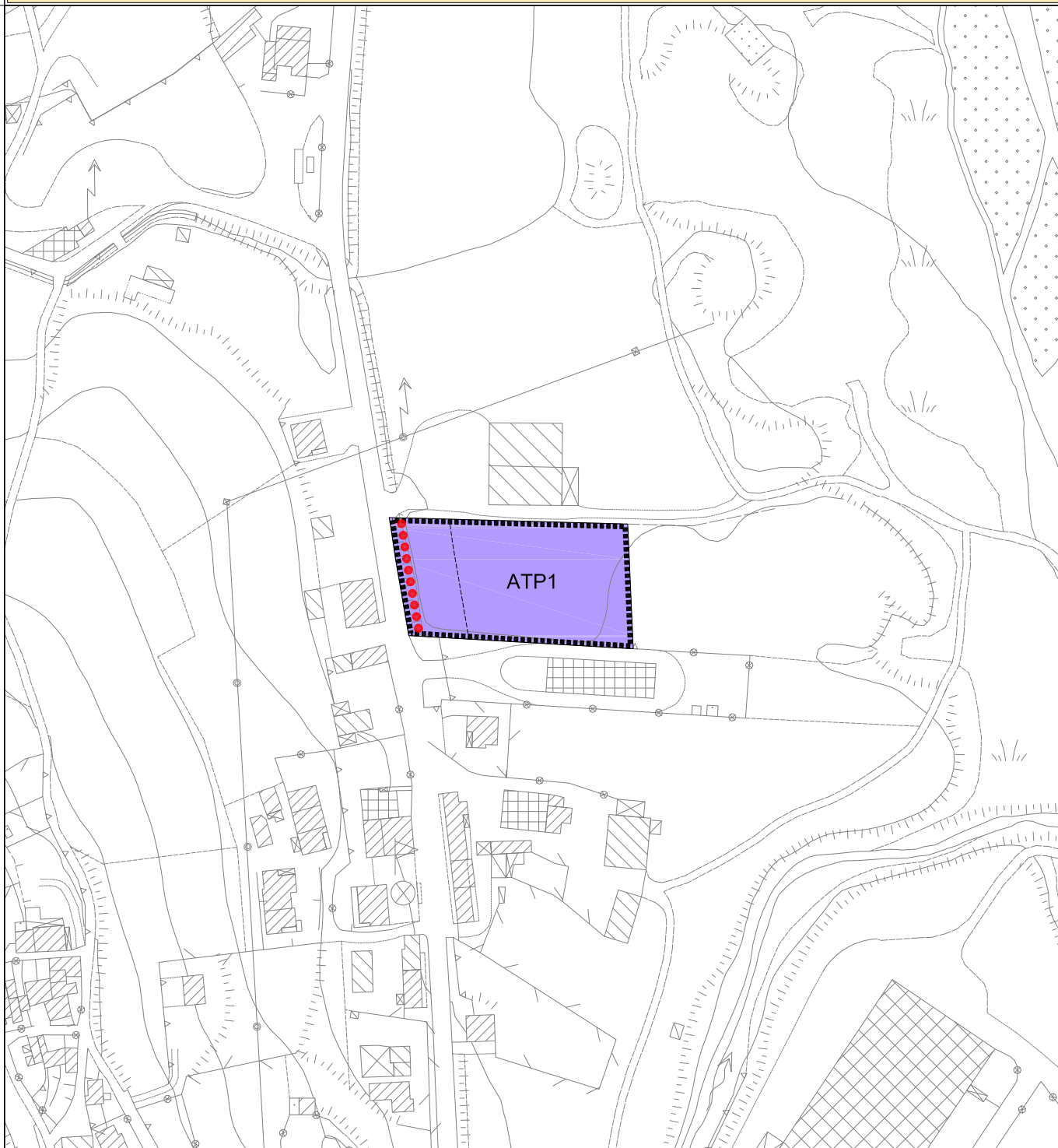
ATR 5

4.145 m<sup>2</sup>

ATR5

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       | ATR – 5                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------|
| Tipologia strumento attuativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       | PL o PCC                                                    |
| Ubicazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       | Loc. Casa Rosa                                              |
| Soggetto attuatore                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |       | Privato                                                     |
| Destinazione prevalente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       | Residenziale                                                |
| Superficie territoriale - St                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Mq.   | 4.145                                                       |
| Indice di densita' territoriale - IT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Mc/mq | 0,4                                                         |
| Edificabilità prevista - V                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Mc.   | 1.658                                                       |
| Altezza massima - H. max.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Mt.   | 7,50                                                        |
| Indice di permeabilità - Ip                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       | 40%                                                         |
| Densita' arborea – A (1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | N.    | 1 albero di alto fusto<br>ogni 100 mq. di Sf                |
| Impostazione tipo/morfologica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       | Edifici unifamiliari e<br>bifamiliari;<br>-edificato aperto |
| Possibile Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 connessa a:<br>- standard qualitativi (qualità architettonica, efficienza energetica, utilizzo di energia da fonte rinnovabile)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Max.  | 10%                                                         |
| Dotazioni infrastrutturali e/o aree per servizi da individuare nel PUA<br>- Parcheggio pubblico;<br>- Adeguamento viabilità di accesso esterna all'ambito.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |                                                             |
| Altri indirizzi da recepire nel PUA<br>- Il PUA dovrà verificare la capacità di collettamento e di depurazione dei reflui previsti indicando, in caso di inadeguatezza, le soluzioni da attuare a carico dei lottizzanti e le previsioni già in atto;<br>- Gli insediamenti dovranno essere dotati di idonei sistemi di raccolta delle acque meteoriche (coperture, piazzali e altre superfici impermeabili), da riutilizzare per il mantenimento del verde e/o per altri usi compatibili;<br>- Considerata la sensibilità ecopaesistica dell'area, gli interventi dovranno perseguire la massima compatibilizzazione con il contesto interessato, adottando soluzioni tipologiche, materiali e cromatismi coerenti con il paesaggio circostante, e mitigando correttamente eventuali impatti visivi;<br>- Dovranno essere adottati gli ulteriori accorgimenti di compatibilizzazione ambientale proposti nel Rapporto Ambientale e nella Dichiarazione di sintesi allegate al PGT;<br>- L'ambito si trova nelle seguenti classi di fattibilità geologica:<br>- fattibilità con modeste limitazioni: classe 3a, 3b<br>Durante la stesura del piano attuativo sarà necessario seguire le indicazioni presenti nelle "Norme Geologiche di Attuazione" dell'allegato Studio Geologico. |       |                                                             |
| (1) in aggiunta a quelli eventualmente previsti per le mitigazioni e/o compensazioni ambientali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |                                                             |

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI N. 1



LEGENDA:

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

scala 1: 2000

DATI TERRITORIALI:

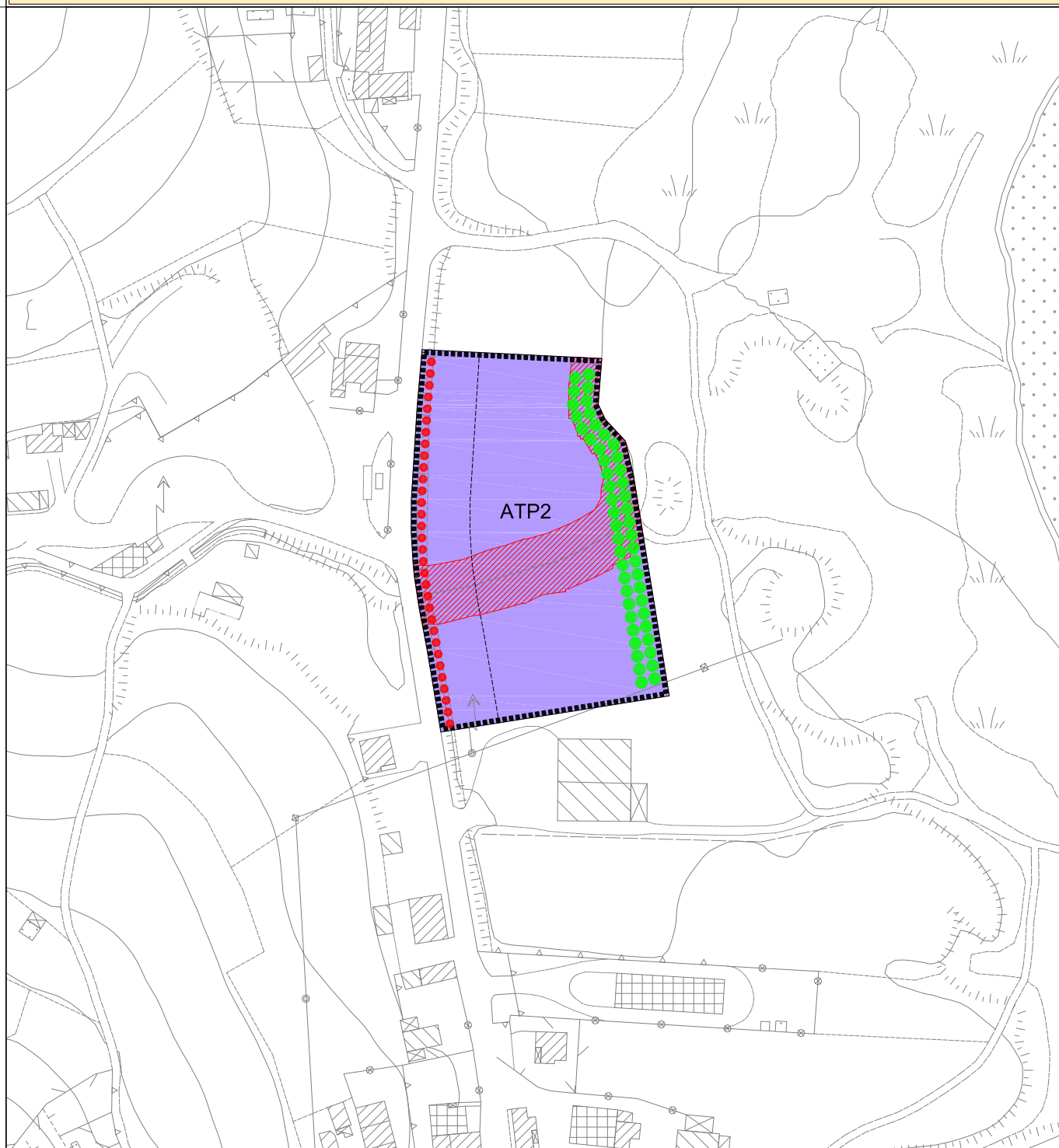
|                            |       |                      |
|----------------------------|-------|----------------------|
| SUP. TERRITORIALE D'AMBITO | ATP 1 | 3.235 m <sup>2</sup> |
|----------------------------|-------|----------------------|

SCHEDA:

ATP1

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       | ATP – 1                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------|
| Tipologia strumento attuativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       | PL o PCC                                  |
| Ubicazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       | Moline                                    |
| Soggetto attuatore                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       | Privato                                   |
| Destinazione prevalente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       | Produttivo                                |
| Superficie territoriale – St                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Mq.   | 3.235                                     |
| Indice di utilizzazione territoriale - UT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Mq/mq | 0,40                                      |
| Edificabilità prevista - SIp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Mq.   | 1.294                                     |
| Altezza massima - H. max.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Mt.   | 7,50                                      |
| Indice di permeabilità - Ip                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       | 25%                                       |
| Densità arborea – A – (1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | N.    | 1 albero di alto fusto ogni 200 mq. di Sf |
| Impostazione tipo-morfologica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       | Edifici isolati                           |
| Possibile incremento della capacità edificatoria: - Art. 11 comma 5 LR 12/05, connesso a:<br>- standard qualitativi (qualità architettonica, efficienza energetica, utilizzo di energia da fonte rinnovabile)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Max.  | 10%                                       |
| Dotazioni infrastrutturali e/o aree per servizi da individuare nel PUA<br>- Pista ciclabile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |                                           |
| Altri indirizzi da recepire nel PUA<br>- Considerata la sensibilità paesistica dell'area, gli interventi dovranno perseguire la massima compatibilizzazione con il contesto interessato, adottando soluzioni tipologiche, articolazione dei volumi, dimensioni, materiali e cromatismi coerenti con il paesaggio circostante, e mitigando correttamente eventuali impatti visivi.<br>- Non è ammesso l'accorpamento della volumetria in corpi di fabbrica che risultino "fuori scala" rispetto al contesto territoriale e paesistico di riferimento;<br>- Le coperture dovranno essere a falde inclinate.<br>- Il PUA dovrà verificare la capacità di collettamento e di depurazione dei reflui previsti indicando, in caso di inadeguatezza, le soluzioni da attuare a carico dei lottizzanti e le previsioni già in atto;<br>Dovranno essere adottati gli ulteriori accorgimenti di compatibilizzazione ambientale proposti nel Rapporto Ambientale e nella Dichiarazione di sintesi allegate al PGT;<br>- In recepimento del parere della Provincia di Pavia espresso in sede di verifica di compatibilità con il P.T.C.P. ai sensi dell'art. 13 comma 5, della l.r. 12/2005, occorrerà costituire unico accesso con strada già in essere, che costituirà la nuova viabilità di collegamento alla rete stradale principale, con progetto adeguato da sottoporre all'ufficio referente della provincia che si esprimerà in merito;<br>- L'ambito si trova nelle seguenti classi di fattibilità geologica:<br>- fattibilità con consistenti limitazioni: classe 3a<br>Durante la stesura del piano attuativo sarà necessario seguire le indicazioni presenti nelle "Norme Geologiche di Attuazione" dell'allegato Studio Geologico. |       |                                           |
| (1) in aggiunta a quelli eventualmente previsti per le mitigazioni e/o compensazioni ambientali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       |                                           |

# AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI N. 2



## LEGENDA:

-  LIMITE AMBITO DI TRASFORMAZIONE
-  PISTA CICLABILE
-  MITIGAZIONE LINEARE
-  LINEA DI ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE
-  AREE SOGGETTE A FORTI LIMITAZIONI PER NATURA GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA
-  FATTIBILITA' GEOLOGICA: CLASSE 4D

scala 1: 2000

## DATI TERRITORIALI:

SUP. TERRITORIALE D'AMBITO

ATP 2

9.155 m<sup>2</sup>

## SCHEDA:

ATP2

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       | ATP – 2                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------|
| Tipologia strumento attuativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       | PL o PCC                                  |
| Ubicazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       | Moline                                    |
| Soggetto attuatore                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       | Privato                                   |
| Destinazione prevalente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       | Produttivo                                |
| Superficie territoriale – St                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Mq.   | 9.155                                     |
| Indice di utilizzazione territoriale - UT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Mq/mq | 0,40                                      |
| Edificabilità prevista - Slp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Mq.   | 3.662                                     |
| Altezza massima - H. max.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Mt.   | 7,50                                      |
| Indice di permeabilità - Ip                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       | 25%                                       |
| Densità arborea – A – (1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | N.    | 1 albero di alto fusto ogni 200 mq. di Sf |
| Impostazione tipo-morfologica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       | Edifici isolati                           |
| Possibile incremento della capacità edificatoria: - Art. 11 comma 5 LR 12/05, connesso a:<br>- standard qualitativi (qualità architettonica, efficienza energetica, utilizzo di energia da fonte rinnovabile)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Max.  | 10%                                       |
| Dotazioni infrastrutturali e/o aree per servizi da individuare nel PUA<br>- Parcheggio pubblico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                           |
| Altri indirizzi da recepire nel PUA<br>- Considerata la sensibilità paesistica dell'area, gli interventi dovranno perseguire la massima compatibilizzazione con il contesto interessato, adottando soluzioni tipologiche, articolazione dei volumi, dimensioni, materiali e cromatismi coerenti con il paesaggio circostante, e mitigando correttamente eventuali impatti visivi.<br>- Non è ammesso l'accorpamento della volumetria in corpi di fabbrica che risultino “fuori scala” rispetto al contesto territoriale e paesistico di riferimento;<br>- Le coperture dovranno essere a falde inclinate.<br>- Interventi di mitigazione come individuati graficamente nelle schede d'ambito, e secondo la tipologia prevista<br>- Il PUA dovrà verificare la capacità di collettamento e di depurazione dei reflui previsti indicando, in caso di inadeguatezza, le soluzioni da attuare a carico dei lottizzanti e le previsioni già in atto;<br>- Dovranno essere adottati gli ulteriori accorgimenti di compatibilizzazione ambientale proposti nel Rapporto Ambientale e nella Dichiarazione di sintesi allegate al PGT;<br>- L'ambito si trova nelle seguenti classi di fattibilità geologica:<br>- fattibilità con consistenti limitazioni: classe 3a<br>- fattibilità con gravi limitazioni: classi 4d<br>Durante la stesura del piano attuativo sarà necessario seguire le indicazioni presenti nelle “Norme Geologiche di Attuazione” dell'allegato Studio Geologico. |       |                                           |
| (1) in aggiunta a quelli eventualmente previsti per le mitigazioni e/o compensazioni ambientali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                           |