



COMUNE DI
BRESSANA BOTTARONE
 PROVINCIA DI PAVIA

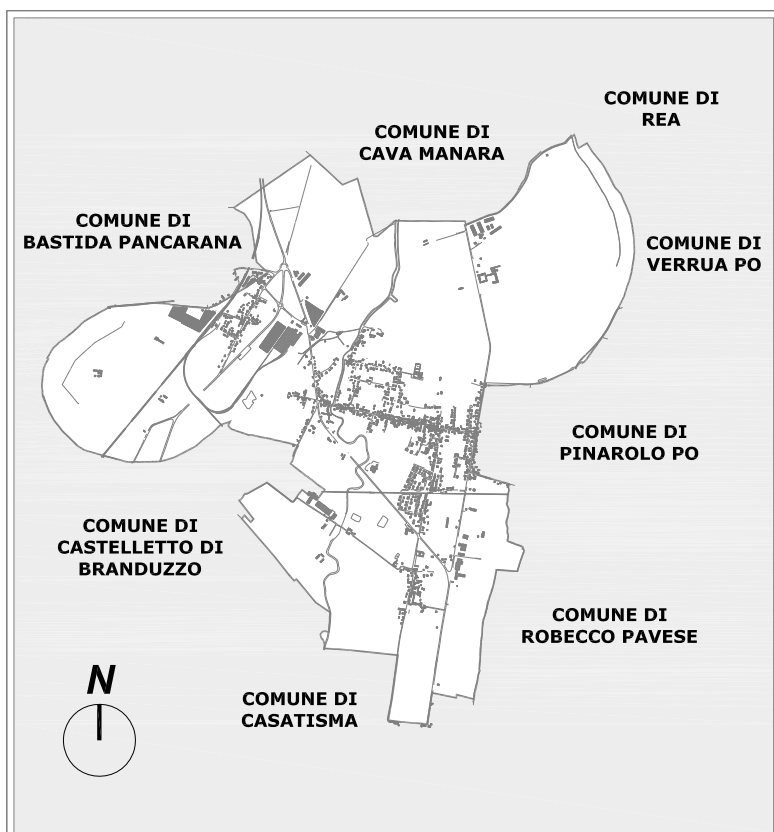
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

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

Pubblicato dal _____ al _____

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



CONSULENZE

Arch. Carla Crosina (VAS)

Dott. Geol. Gianluca Nascimbene (geologia)

s.t.C. (acustica)

Studio Anzini (commercio)

COLLABORATORI

Dott. Ing. Gianluca Damo

Dott. Arch. Alessia Ferraresi

Dott. Ing. Roberta Anna Ferrari

Dott. in Arch. Daniela Mallini

PIANO DELLE REGOLE

P.d.R.

Il Sindaco
 DAVIDE ROVATI

Il Responsabile Unico del Procedimento
 Geom. LUIGI BONFOCO

L'Assessore all'Urbanistica
 NICOLA MONTAGNA

Il progettista
 Dott. Arch. LUIGI BARIANI

DATA

OGGETTO **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Modificate in accoglimento delle osservazioni pervenute e/o in recepimento delle richieste di adeguamento da parte degli Enti competenti

ELABORATO

**APRILE
 2012**

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

9

PARTE I	3
NORME GENERALI	3
Art. 1. Definizioni.....	3
Art. 2. Contenuti e finalità del PGT	3
Art. 3. Principi applicativi ed interpretativi.....	3
Art. 4. Rinvio ad altre disposizioni	3
Art. 5. Poteri di deroga	4
Art. 6. Titoli abilitativi antecedenti la data di approvazione del PGT	4
Art. 7. Edifici in contrasto con le disposizioni del PGT	4
Art. 8. Piani attuativi vigenti alla data di adozione del PGT.....	4
Art. 9. Indici e parametri.....	5
Art. 10. Verifica degli indici urbanistici.....	9
Art. 11. Definizione degli interventi edilizi ed urbanistici	9
Art. 12. Distanze da rispettare nell'edificazione	10
Art. 13. Arretramenti e/o Allineamenti.....	12
Art. 14. Classificazione delle destinazioni d'uso	12
Art. 15. Destinazioni d'uso assimilabili	13
Art. 16. Mutamenti di destinazione d'uso	13
Art. 17. Dotazione minima di parcheggi privati	14
Art. 18. Dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche/di interesse pubblico.....	14
Art. 19. Opere di urbanizzazione – Presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione.....	15
Art. 20. Strumenti attuativi.....	15
Art. 21. Piani urbanistici attuativi - PUA.....	15
Art. 22. Procedimenti speciali.....	16
Art. 23. Intervento edilizio diretto.....	17
Art. 24. Permesso di costruire convenzionato - PCC.....	17
Art. 25. Perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica.....	17
Art. 26. Utilizzo dei diritti edificatori derivanti dai meccanismi di compensazione e di incentivazione	19
PARTE II	19
NORME SPECIFICHE DEL PIANO DELLE REGOLE	19
TITOLO I	19
DISPOSIZIONI PRELIMINARI	19
Art. 27. Natura, efficacia e validità temporale	19
Art. 28. Contenuti e finalità	19
Art. 29. Atti costitutivi del PdR.....	19
TITOLO II	20
CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI	20
Art. 30. Articolazione del territorio comunale	20
Art. 31. Ambito di specifica tutela del Fiume Po – ART. 20 NTA - P.P.R.	20
Art. 32. Corridoio di salvaguardia Autostrada Broni - Pavia - Mortara.....	21
Art. 33. Previsioni P.A.I.	21
Art. 34. Cave di Recupero	21
Art. 35. Aree di elevata naturalità	21
Art. 36. Aree protette – “Garzaia della Roggia Torbida”.....	22
Art. 37. Aree destinate alla viabilità.....	22
Art. 38. Disciplina delle intersezioni e degli accessi.....	22
Art. 39. Disposizioni particolari per i percorsi ciclopeditoni	23
Art. 40. Fasce di rispetto stradale.....	23
Art. 41. Aree destinate alle infrastrutture ferroviarie	24
Art. 41.1 Fasce di rispetto delle infrastrutture ferroviarie	24
Art. 42. Norme particolari concernenti le linee elettriche e relativi accessori	24
Art. 43. Elettrodotti e relative fasce di rispetto	24
Art. 44. Oleodotti, gasdotti e relative fasce di rispetto	24
Art. 45. Individuazione e articolazione del tessuto urbano consolidato	25
Art. 46. Nuclei di antica formazione.....	25
Art. 46.1 Norme generali	25
Art. 46.2 Parchi e giardini di proprietà privata	27
Art. 46.3 Aree per attrezzature pubbliche: Verde pubblico, Parcheggi.....	27
Art. 46.4 Modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente.....	27
Art. 46.5 Manufatti/elementi da conservare/valorizzare	28
Art. 46.6 Edifici soggetti a specifica tutela	28
Art. 47. Tessuto urbano di recente formazione.....	28
Art. 48. Ambiti prevalentemente residenziali: norme generali	28
Art. 49. Ambiti prevalentemente residenziali ad alta densità edilizia – TR1	29
Art. 50. Ambiti prevalentemente residenziali a media densità edilizia – TR2a – TR2b	29
Art. 51. Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità edilizia – TR3.....	30
Art. 52. Ambito prevalentemente residenziale a densità edilizia molto bassa – TR4.....	30
Art. 53. Ambiti prevalentemente produttivi – Norme generali	30
Art. 54. Ambito prevalentemente produttivo Industriale – TPI	31
Art. 55. Ambito prevalentemente artigianale – TPA	31
Art. 56. Ambito prevalentemente commerciale - TC.....	32
Art. 57. Ambito prevalentemente Turistico - Alberghiero - TTA.....	32

Art. 58.	Parcheggi privati pertinenziali ad attività produttive e/o commerciali esistenti	33
Art. 59.	Aree a verde privato - VP	33
Art. 60.	Norme generali	34
Art. 61.	Norme specifiche per le aree agricole di interesse paesistico e ambientale	35
Art. 62.	Aree agricole destinate ad interventi di mitigazione/compensazione ambientale	36
Art. 63.	Nuclei rurali di interesse storico – ambientale	36
Art. 64.	Edifici e nuclei non più funzionali all'attività agricola	38
Art. 65.	Aree agricole di salvaguardia dell'abitato	39
Art. 66.	Aree soggette ad interventi di bonifica (D.Lgs. 152/2006)	40
Art. 67.	Zone di rispetto degli impianti di depurazione	40
Art. 68.	Zone di rispetto cimiteriale	40
Art. 69.	Aree interne al tessuto urbano, soggette a forti limitazioni di natura geologica e idrogeologica	41
Art. 70.	Servizi pubblici e privati di uso pubblico	41
Art. 71.	Ambiti di trasformazione	41
Art. 72.	Recupero ai fini abitativi dei sottotetti (ambiti ammessi ed esclusioni)	41
Art. 73.	Distributori di carburante	41
Art. 74.	Centri di telefonia in sede fissa (Art. 98bis L.12)	42
Art. 75.	Cave e torbiere	43
TITOLO IV		44
NORME PER IL SETTORE COMMERCIALE		44
Art. 76.	Norme generali	44
Art. 77.	Destinazioni d'uso commerciali	44
Art. 78.	Destinazioni d'uso paracommerciali	44
Art. 79.	Definizione della superficie di vendita	45
Art. 80.	Definizione e classificazione degli esercizi commerciali	45
Art. 81.	Tipi di attività commerciale ammissibili nelle singole zone o ambiti urbanistici	46
Art. 82.	Disposizioni particolari per il commercio all'ingrosso	47
Art. 83.	Attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali	48
Art. 84.	Indicazioni relative alla destinazione d'uso commerciale da evidenziare negli atti autorizzativi	48
Art. 85.	Mutamenti della destinazione d'uso commerciale	48
Art. 86.	Situazioni esistenti in difformità dalle norme vigenti	49
PARTE III		50
DISCIPLINA PAESISTICA		50
Art. 87.	Efficacia delle norme e campo di applicazione	50
Art. 88.	Immobili soggetti a specifica tutela	50
Art. 89.	Criteri d'intervento per le aree agricole generiche e/o ad indirizzo ecologico - ambientale	51
Art. 90.	Norme di salvaguardia per gli elementi e sistemi di rilevanza paesistico - ambientale	52
Art. 91.	Altri elementi costitutivi del paesaggio	57
Art. 92.	Disposizioni specifiche relative agli ambiti di trasformazione	58
Art. 93.	Criteri generali per la progettazione di infrastrutture e per gli interventi di risanamento idrogeologico	59
Art. 94.	Criteri generali per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili	59
Art. 95.	Norme generali	60
Art. 96.	Classificazione del territorio in relazione alla sensibilità paesistica	60
PARTE IV		61
COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA		61
Art. 97.	Relazione geologica e geotecnica	61
Art. 98.	Contenuti minimi e requisiti della relazione geologica e geotecnica	61
Art. 99.	Pericolosità Sismica Locale	61
Art. 100.	Scavi	63
Art. 101.	Aree produttive dismesse e cambi di destinazioni d'uso	63
Art. 102.	Nuovi ambiti di captazione dei pozzi per acqua potabile	64
Art. 103.	Opere igienico-sanitarie	64
Art. 104.	Aree soggette a problemi di carattere idrogeologico ed idraulico	64
Art. 105.	Costruzione di nuovi cimiteri ed ampliamento di quelli esistenti	65
Art. 106.	Norme PAI	65
Art. 107.	Reticolo Idrico Minore	66
Art. 108.	Normativa per i canali di bonifica	67
Art. 109.	Scarichi in corsi d'acqua	67
Art. 110.	Autorizzazione paesistica - ambientale	67
Art. 111.	Classi di Fattibilità Geologica	68

PARTE I NORME GENERALI

Art. 1. Definizioni

Nel presente articolato normativo si assumono le seguenti definizioni:

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

Art. 2. Contenuti e finalità del PGT

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

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

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

Art. 3. Principi applicativi ed interpretativi

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

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

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

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

- le prescrizioni di livello sovraordinato (TAV. 1)
- il quadro di riferimento normativo – aspetti urbanistici (TAV. 2 – 3.1 – 3.2 – 3.3 – 4.1 – 4.2)
- il quadro di riferimento normativo – aspetti paesistico-ambientali (TAV. 5 – 6)
- il quadro di riferimento normativo – Vincoli e classi di battibilità geologica, idrogeologica e sismica (TAV. 7)
- le norme tecniche di attuazione

Art. 4. Rinvio ad altre disposizioni

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

Art. 5. 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. 6. Titoli abilitativi antecedenti la data di approvazione del PGT

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

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

Art. 7. Edifici in contrasto con le disposizioni del PGT

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

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

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. 8. Piani attuativi vigenti alla data di adozione del PGT

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

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

Una volta scaduti detti termini, le aree interessate sono soggette alla disciplina degli ambiti territoriali individuati nella tabella di seguito riportata. Restano comunque ferme le obbligazioni previste e non ancora adempiute, le relative garanzie ed i poteri sostitutivi previsti dalla convenzione stipulata.

PIANI E PROGRAMMI IN ATTO/ITINERE
--

RIFERIMENTO	AMBITO DI DESTINAZIONE
PUAV 1	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' EDILIZIA - TR3
PUAV 2	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' EDILIZIA - TR3
PUAV 3	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' EDILIZIA - TR3
PUAV 4	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' EDILIZIA - TR3
PUAV 5	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' EDILIZIA - TR3
PUAV 6	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' EDILIZIA - TR3
PUAV 7	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' EDILIZIA - TR3
PUAV 8	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' EDILIZIA - TR3
PUAV 9	AMBITO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO: ARTIGIANALE - TPA
PUAV 10	AMBITO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO INDUSTRIALE - TPI
PUAI 1	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' EDILIZIA - TR3
PII 1	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' EDILIZIA - TR3
	AMBITO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE - TC *
* Relativamente all'area di pertinenza del supermercato Gulliver	

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

E' ammessa l'eventuale suddivisione in sub-ambiti e quindi la presentazione di piu' Piani attuativi, senza procedura di variante al PGT, nel rispetto dei limiti esterni d'ambito e delle volumetrie complessive previste. In tal caso, preliminarmente alla richiesta di adozione del PL relativo al primo sub-ambito, dovra' essere predisposto dal richiedente ed approvato dal Comune un Piano di coordinamento esteso all'intero comparto, per la definizione dell'assetto urbanistico generale (infrastrutture, servizi, aree di cessione, compensazioni ecc.) cui i diversi piani attuativi dovranno conformarsi.

Per i piani attuativi vigenti e/o in itinere, e' sempre ammessa la possibilita' da parte dei proprietari, di richiedere varianti senza vincolo di conformita' alle norme del PRG previgente, con possibilita' quindi di adeguarsi alle norme ed ai criteri introdotti dal PGT.

Art. 9. 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 capacita' edificatoria. Essa è comprensiva della superficie fondiaria, delle aree per l'urbanizzazione primaria, di quelle per l'urbanizzazione secondaria e di mitigazione, e delle aree per la viabilità pubblica, indicate o meno sulle tavole del PdR ma comunque da reperire nell'ambito del Piano attuativo. La St è misurata al netto delle strade esistenti destinate a pubblico transito e al lordo delle eventuali strade private di distribuzione ai lotti.

Sf - superficie fondiaria (mq)

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

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

Nelle Aree di Trasformazione, individuate nelle tavole del DdP, la superficie fondiaria Sf è data dalla parte residua della superficie territoriale St detratta la superficie di cessione Ce, come di seguito definita.

Ce - superficie di cessione (mq)

Questo parametro e rappresenta la quantità minima di area da destinare ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico.

Sc – superficie coperta (mq)

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

Sono altresì esclusi i piccoli manufatti amovibili destinati al ricovero di animali domestici ed alle attrezzature per la manutenzione dei giardini e in genere delle aree pertinenziali agli edifici esistenti / da realizzare. Tali manufatti dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:

- superficie lorda non superiore a mq. 6,00 per ogni lotto edificabile
- altezza massima al colmo non superiore a mt. 2,80.

Sono fatte salve le disposizioni di cui alla L.R. n. 26/95 – Art. 2 e s.m.i., finalizzata al perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica negli edifici.

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

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

Pp – parcheggio privato

E' la superficie minima da destinare a parcheggio pertinenziale di unità immobiliari, residenziali e non, ai sensi della [L. 24.03.1989 n. 122](#) e della [LR n. 12/2005 – CAPO II°](#). Essa comprende, oltre allo spazio di sosta, le superfici accessorie atte a garantire la funzionalità del parcheggio quali le rampe di accesso, le corsie di distribuzione, le areazioni, 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'agibilità ivi compresi i locali integrativi (studio, sala giochi, sala lettura, tavernette e assimilabili) e quelli di servizio (bagni, spazio cottura, spogliatoi, guardaroba, corridoi ecc.);
- i locali seminterrati o totalmente interrati, quando abbiano i requisiti prescritti per l'esercizio di attività produttive e commerciali con permanenza di persone, esclusi i locali destinati a deposito – magazzino e impianti tecnologici;
- i porticati e/o tettoie aperte, quando utilizzati per deposito e/o altre funzioni lavorative, comprese quelle espositive, nell'ambito di attività produttive, commerciali, terziarie.

Sono invece esclusi dal computo della Slp:

- le scale interne e gli spazi di accesso alle unità immobiliari i vani ascensore ed i cavedi tecnici, di uso condominiale;
- gli aggetti aperti, i porticati liberi, le logge rientranti, i volumi tecnici emergenti dall'intradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile adibiti a vani scala, vani ascensore, serbatoi ecc.;

- i locali accessori all'edificio (cantine, locali caldaia, lavanderie, depositi ecc.) quando siano totalmente interrati o, nel caso di locali posti al piano terreno, quando questi non abbiano altezza interna netta superiore a mt. 2,40 (quest'ultima limitazione vale anche nel caso di locali seminterrati);
- i locali per il ricovero delle autovetture ed i relativi spazi di manovra realizzati fuori terra ed esternamente alla sagoma del fabbricato principale, ma limitatamente ai minimi prescritti dalle presenti norme ed a condizione che la loro altezza interna media non superi mt. 2,40, misurata dalla quota di marciapiede o da quella convenzionale;
- 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.
- I piccoli manufatti amovibili destinati al ricovero di animali domestici ed alle attrezzature per la manutenzione dei giardini e in genere delle aree pertinenziali agli edifici esistenti / da realizzare. Tali manufatti dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:
 - superficie lorda non superiore a mq. 6,00 per ogni lotto edificabile
 - altezza massima al colmo non superiore a mt. 2,80.
- 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.

Sono fatte salve le disposizioni di cui alla [L.R. n. 26/95 – Art. 2](#) e s.m.i., finalizzata al perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica negli edifici.

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 tra:

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

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

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

Per i fronti che non prospettano su spazi pubblici, o che sono arretrati rispetto ai medesimi di oltre 10 ml, la quota di riferimento 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 o di bonifica, o risulti comunque incoerente con l'assetto plani-altimetrico delle aree confinanti, la quota di riferimento e' ricavata quale raccordo delle quote di riferimento relative alle suddette aree.

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

Vt – Volume edificabile

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

V – volume esistente

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

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

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

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. 10. 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, calcolato secondo i criteri di cui all'Art. 9, 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. 8, esclude ogni ulteriore utilizzazione della stessa area, salvo nei casi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

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

Sono fatte salve le disposizioni relative al trasferimento di diritti edificatori derivanti da previsioni compensative e/o perequative di cui al successivo Art. 25.

Art. 11. Definizione degli interventi edilizi ed urbanistici

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

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

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

MO - Manutenzione ordinaria

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

MS - Manutenzione straordinaria

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

RC – Restauro e Risanamento conservativo

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

RE - Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal

precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

RU - Ristrutturazione urbanistica

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

D – DR - Demolizione con o senza ricostruzione

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

NC - Nuova costruzione

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

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

Art. 12. 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 l'involucro esterno di edifici antistanti. Negli ambiti di trasformazione la distanza non può inoltre essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto.
- La norma di cui al precedente comma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12,00 metri, anche quando ambedue le pareti sono cieche. Nel caso di pareti cieche che si fronteggino per uno sviluppo inferiore a mt. 15,00, la distanza può essere pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di mt. 5,00.
- Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi o di Permessi di costruire convenzionati con previsioni planivolumetriche.

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

- per parete finestrata si intende l'elemento di chiusura perimetrale di un edificio, corrente da spigolo a spigolo di un dato fronte o di una parte dello stesso, dotato di aperture finalizzate all'aeroilluminazione

di vani a destinazione residenziale, uffici o comunque destinati alla presenza, anche temporanea, di persone.

- Il valore da rispettare è dato dalla retta proiettata sul piano orizzontale che individua la distanza minima tra il vano di ogni singola finestra e il limite esterno di edifici antistanti (come definito all'ART. 9), sia esistenti che di nuova realizzazione. Qualora lungo la parete finestrata come definita al punto precedente, esistano logge e/o porticati, la distanza minima deve 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.

Nelle zone del tessuto urbano consolidato, è prescritta una distanza minima dei nuovi edifici dai confini di proprietà pari a metri 5,00 indipendentemente dall'altezza dell'edificio stesso. Tale distanza e' ulteriormente riducibile a mt. 3,00 all'interno dei Nuclei di antica formazione.

In tutti gli altri ambiti la distanza di cui al comma precedente deve essere incrementata fino a raggiungere la metà dell'altezza delle fronti prospicienti i confini stessi calcolata secondo i criteri di cui all'Art. 10, con un minimo assoluto di 5,00.

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

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

Anche per gli interventi di ampliamento planimetrico di edifici esistenti e' ammessa una distanza dal confine non inferiore alla preesistente, purché l'ampliamento non comporti un aumento superiore a 1/3 dell'estensione dell'edificio misurata lungo il confine di proprietà`. La norma di cui al presente comma non può tuttavia costituire aggravio di servitù' nei confronti del fondo, o del fabbricato confinante, per quanto concerne il rispetto delle distanze tra fabbricati, senza che sia intervenuto accordo preventivo fra le parti.

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

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

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

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

Ds – distanze minime dei fabbricati dalle strade

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

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

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

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

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

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

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

Art. 13. 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. 14. Classificazione delle destinazioni d'uso

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

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

Residenziale – R

R1 abitazioni

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

Agricola – Ag

Ag1 abitazioni agricole

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

Ag3 strutture agrituristiche

Fermo restando il rispetto dei requisiti soggettivi e dei parametri urbanistici, le attrezzature produttive destinate ad allevamento di animali (compresa l'itticoltura) sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola.

Produttivo (Industriale e artigianale) – I

I1 artigianato produttivo e/o di servizio, riferito all'esercizio di arti e mestieri, secondo la classificazione riportata nella specifica sezione della CCIA; sono compresi i depositi pertinenti all'attività, gli uffici, l'abitazione del titolare 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 SIp per ogni unità aziendale, incrementabile del 100% in caso di unità con SIp > a 5.000 mq.
- attività di organizzazione, gestione, informazione (amministrative, gestione del personale, ricerca e sviluppo, pubblicità, formazione professionale, informatica, etc.)

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

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

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

Terziario direzionale – T

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

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

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

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

Commerciale e paracommerciale - C

La destinazione d'uso commerciale e le relative articolazioni funzionali sono definite e disciplinate dal PdR che si intendono integralmente richiamate.

Servizi pubblici

Per i servizi pubblici e/o privati di interesse pubblico vale quanto disposto dalle NTA del PdS.

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

Art. 15. 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. 14, si procede per analogia, assimilando tali nuovi usi a quelli precedentemente elencati che producano medesimi effetti sul territorio.

Art. 16. Mutamenti di destinazione d'uso

La destinazione d'uso di un'immobile o di un'unità immobiliare, è quella risultante dal relativo provvedimento autorizzativi. In assenza di tale atto o in caso di indeterminatezza del medesimo, la

destinazione d'uso da considerare è quella desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.

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

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

- a) i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni di zona ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune.
Sono fatte salve le previsioni del [D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42](#) in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
- b) per i mutamenti di destinazione d'uso senza opere che riguardano aree o edifici da adibire a sede di esercizi commerciali, valgono le disposizioni di cui alla successiva PARTE V.
- c) I mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche del PGT, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione degli interventi così come definito al precedente Art. 11, 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. 17. 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. 8 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. 18. 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, è regolata dalle norme tecniche del PIANO DEI SERVIZI, conformemente a quanto disposto dalla [LR n. 12/2005 – Art. 9 e Art. 51](#).

Art. 19. 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 (atto unilaterale d'obbligo regolarmente trascritto) 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. 20. Strumenti attuativi

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

Art. 21. Piani urbanistici attuativi - PUA

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

- negli Ambiti di Trasformazione individuati e disciplinati direttamente dal DdP;
- negli ulteriori casi specificamente previsti dal PdR, anche se non individuati graficamente.

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

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

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

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

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

Nei 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 (St) compresa all'interno del perimetro del piano attuativo stesso.

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

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). 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 PdS.

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

Art. 22. 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. 23. 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. 24. Permesso di costruire convenzionato - PCC

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

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

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

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

Art. 25. Perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica

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

Perequazione

La perequazione riguarda gli ambiti di trasformazione ed e' pertanto regolata dal Documento di Piano.

Compensazione urbanistica

Il meccanismo della compensazione urbanistica serve a favorire l'attuazione degli interventi di interesse pubblico non compresi all'interno di piani attuativi o di procedure negoziate, e prevede il riconoscimento alle relative aree, di una capacità edificatoria virtuale (diritti edificatori) che e' possibile trasferire all'interno degli ambiti di trasformazione previsti dal DdP nei limiti espressi per ogni singolo ambito (vedasi schede d'ambito allegate al DdP).

I diritti edificatori sono così stabiliti:

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

Tali diritti si generano al momento della cessione gratuita delle aree al Comune da parte dei legittimi proprietari, e sono da considerarsi aggiuntivi rispetto a quanto stabilito dal PdR e dal PdS per la

realizzazione delle funzioni pubbliche o di uso pubblico previste nelle aree interessate, che permangono quindi anche dopo la cessione o il trasferimento dei diritti stessi.

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

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

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

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

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

Incentivazione per il raggiungimento di standard di qualità urbana ed edilizia

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

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

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

- incremento fino ad un massimo del 10% della volumetria interessata dall'intervento, se ammesso dalle norme specifiche (interventi ammessi e norme morfologiche). Qualora detto incremento non sia ammesso dalle norme specifiche che riguardano l'edificio interessato, può essere trasferito sotto forma di "diritti edificatori", in altri ambiti specificamente individuati (ambiti di trasformazione).
- Per gli interventi di cui ai punti a) e b) del precedente comma 1, sono altresì previsti incentivi legati alla fiscalità comunale (contributo di costruzione; ICI ecc.). L'entità degli stessi e le modalità di riconoscimento/erogazione, saranno oggetto di specifica regolamentazione da approvarsi con delibera del C.C. entro 120gg. dall'approvazione del PGT.

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

I diversi incentivi volumetrici (riqualificazione urbana, qualità progettuale, caratteristiche prestazionali del progetto) possono essere fra loro cumulati fino ad un incremento max. del 25% della volumetria esistente e/o consentita dal PdR.

Art. 26. Utilizzo dei diritti edificatori derivanti dai meccanismi di compensazione e di incentivazione

Il trasferimento dei diritti edificatori generati da meccanismi compensativi, e/o di incentivazione, può avvenire a titolo oneroso ed a prezzi di mercato, ed e' regolato dalla vigente normativa in materia di cessioni. L'entità' dei trasferimenti volumetrici ammessi all'interno degli ambiti di trasformazione, e' regolata dal DdP (schede d'ambito).

Presso il Comune e' istituito un Registro dei diritti edificatori. 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
NORME SPECIFICHE DEL PIANO DELLE REGOLE**

**TITOLO I
DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

Art. 27. Natura, efficacia e validità temporale

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

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

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. 28. Contenuti e finalità

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 della [LR 12/2005](#). In particolare il PdR:

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

Art. 29. Atti costitutivi del PdR

Sono atti costitutivi del Piano delle Regole i seguenti elaborati:

- 1 Quadro di riferimento normativo:
Vincoli e prescrizioni di livello sovraordinato scala 1:5.000
- 2 Quadro di riferimento normativo:

	Ambiti extraurbani	scala	1:5.000
- 3.1	Quadro di riferimento normativo: Capoluogo	scala	1:2.000
- 3.2	Quadro di riferimento normativo: Capoluogo e frazioni	scala	1:2.000
- 3.3	Quadro di riferimento normativo: Capoluogo e frazioni	scala	1:2.000
- 4.1	Quadro di riferimento normativo: Nuclei di antica formazione	scala	1:1.000
- 4.2	Quadro di riferimento normativo: Nuclei rurali di interesse storico ambientale	scala	1:1.000
- 5	Quadro di riferimento normativo: Elementi e sistemi di interesse paesistico	scala	1:5.000
- 6	Quadro di riferimento normativo: Carta della sensibilità paesistica	scala:	1:5.000
- 7	Quadro di riferimento normativo: Vincoli e classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica	scala	1:5.000
- 8	Relazione illustrativa		
- 9	Norme Tecniche di Attuazione		

ALLEGATI:

A - Componente geologica, idrogeologica e sismica

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

Art. 30. Articolazione del territorio comunale

L'intero territorio comunale e' articolato in ambiti e sistemi con specifica funzione e/o caratterizzazione fisico - morfologica, a loro volta suddivisi in sottosistemi o sottoambiti (Rif.to TAV. 2, 3.1, 3.2, 3.3)

In particolare sono individuati e regolamentati:

- a) Gli ambiti soggetti a previsioni di livello sovraordinato
- b) Il sistema delle infrastrutture
- c) Il sistema insediativo
- d) Le aree destinate all'attivita' agricola ed alla salvaguardia ambientale
- e) Le aree non soggette a trasformazione urbanistica
- f) Le aree soggette a limitazioni d'uso e di trasformazione
- g) Le aree di competenza del Piano dei Servizi
- h) Le aree di competenza del DdP (ambiti di trasformazione)

CAPO I – AMBITI SOGGETTI A PREVISIONI DI LIVELLO SOVRAORDINATO

Art. 31. Ambito di specifica tutela del Fiume Po – ART. 20 NTA - P.P.R.

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

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

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

Dal punto di vista funzionale sono da considerarsi zone agricole e, in tal senso, soggette alle disposizioni generali di cui all'ART. 61 delle presenti norme, con le limitazioni di intervento sopra riportate. La relativa

superficie e' tuttavia computabile ai fini di determinare la capacita' edificatoria in altri ambiti Agricoli appartenenti alla stessa proprieta'.

Art. 32. Corridoio di salvaguardia Autostrada Broni - Pavia - Mortara

Il vincolo di salvaguardia e' apposto in relazione a quanto disposto dalla [L.R. n. 9/2001 Art. 19.4](#), nonche' dalla [D.G.R. n. VIII/004659/2007](#) avente ad oggetto " Assunzione delle determinazioni della conferenza di servizi indetta con [DGR VIII/3540/2006](#)".

Dalla data di pubblicazione di detta deliberazione, è operante il vincolo di salvaguardia sulle aree interessate dal corridoio: il vincolo comporta l'inammissibilità di nuove edificazioni e/o di ampliamenti delle costruzioni esistenti, nonche' la sospensione del rilascio di eventuali titoli abilitativi in itinere.

La capacità edificatoria delle aree incluse nel corridoio di salvaguardia, derivante dall'applicazione degli indici territoriali o fondiari di piano, può essere utilizzata con trasposizione sulla superficie contigua esterna al limite di salvaguardia, appartenente alla stessa proprieta' ed avente la stessa destinazione di zona. Per le aree a destinazione agricola, la superficie e' computabile ai fini di determinare la capacita' edificatoria in altri ambiti Agricoli esterni alla zona di salvaguardia, anche se non contigui.

Art. 33. Previsioni P.A.I.

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

- a) Fasce Fluviali: limite tra la fascia B e C;
- b) Fasce Fluviali: limite esterno della fascia C
- c) Aree ad elevato rischio idrogeologico (PS267)

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

Art. 34. Cave di Recupero

Sono cosi classificate le aree corrispondenti a cave cessate in cui, secondo la pianificazione Provinciale di settore (Piano cave) e' consentita la temporanea ripresa dell'attivita' estrattiva al solo fine di attuarne il recupero ambientale secondo tempi e modalita' stabiliti nel progetto di sistemazione da allegarsi alla richiesta di autorizzazione cosi come previsto nella pianificazione sopra citata.

In queste aree valgono le disposizioni di cui al Piano Cave Provinciale approvato con [DCR VIII/344](#) del 20.02.2007, e le norme di settore per quanto non in contrasto con il suddetto strumento.

Art. 35. Aree di elevata naturalità

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

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

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

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

- non e' ammesso alcun tipo di edificazione, neanche di tipo agricolo;
- possono essere eventualmente autorizzati piccoli edifici funzionali alla manutenzione del patrimonio naturalistico, e/o ad attivita' didattiche, turistiche, ricreative. Tali edifici dovranno avere caratteristiche costruttive e tipologiche particolarmente coerenti con il contesto di riferimento, e non potranno superare i seguenti indici/parametri:
IF 0,06 mc/mq con un massimo di 150,00 mc
Hmax. Mt. 3,00

- le eventuali recinzioni sono ammesse solo se compatibili con la funzionalità dell'area naturalistica e dovranno essere dei seguenti tipi: siepi arbustive autoctone; staccionate aperte in legno o similari.

Art. 35.1 Aree di completamento interne al perimetro delle aree di elevato contenuto naturalistico

In relazione a quanto disposto dall'Art. 34 comma 15 lettere c) e d) del vigente PTCP, all'interno del perimetro delle Aree di elevato contenuto naturalistico sono individuati alcuni ambiti di completamento dell'edificato esistente e/o di attività produttive in essere. 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, con le seguenti disposizioni integrative:

- tutti gli interventi dovranno essere realizzati secondo criteri di coerenza paesistico – ambientale con l'intorno tutelato dal PTCP;
- Le aree libere, specialmente negli ambiti produttivi, dovranno essere adeguatamente sistemate e piantumate con specie autoctone;
- Lungo i perimetri dell'area, dovranno essere attuate apposite cortine alberate di mitigazione e di separazione dai contesti naturali e/o agricoli (almeno doppio filare), utilizzando specie arboree autoctone di adeguato sviluppo.

Art. 36. Aree protette – “Garzaia della Roggia Torbida”

In queste aree valgono le disposizioni di cui alla LR n. 86/83, nonché quelle contenute nell'atto istitutivo e nel piano di gestione dell'area protetta. Sono altresì richiamate le norme di cui all'ART. 34 del vigente PTCP.

CAPO II – IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

Art. 37. Aree destinate alla viabilità

Riguardano gli spazi pubblici destinati alla circolazione veicolare, nonché quelli complementari destinati a: sosta non in sede propria; slarghi e spazi di manovra adiacenti alla sede stradale; verde di corredo; percorsi ciclopedonali. Le tavole del PdR identificano sia i tracciati esistenti che quelli di progetto, compresi gli ampliamenti.

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

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

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

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

Art. 38. Disciplina delle intersezioni e degli accessi

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

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

Strade di tipo C - distanza minima m. 300

Strade di tipo F - " " m. 150

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

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

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

Art. 39. Disposizioni particolari per i percorsi ciclopedonali

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

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

Art. 40. Fasce di rispetto stradale

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

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

Le aree così delimitate (fascia di rispetto), sono destinate alla salvaguardia del tracciato nonché alla realizzazione di nuove strade, corsie di servizio, piste ciclabili, ampliamento delle carreggiate esistenti e relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori, ecc. Potranno inoltre essere previste sistemazioni varie di arredo stradale, interventi di mitigazione ambientale, 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.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto alla data di adozione del P.R.G., sono consentiti unicamente i seguenti interventi:

- Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia con possibilità di sopralzo per adeguamenti funzionali, senza aumento del numero dei piani;
- Ampliamento, nei limiti consentiti per le relative zone urbanistiche, a condizione che lo stesso non risulti fronteggiante la strada.

La capacità edificatoria delle aree 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 è 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. 41. Aree destinate alle infrastrutture ferroviarie

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

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

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

Art. 41.1 Fasce di rispetto delle infrastrutture ferroviarie

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

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

Art. 42. 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. 43. Elettrodotti e relative fasce di rispetto

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

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

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

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

Art. 44. Oleodotti, gasdotti e relative fasce di rispetto

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

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

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

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

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

CAPO III – IL SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 45. Individuazione e articolazione del tessuto urbano consolidato

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

- a) nuclei di antica formazione
- b) tessuto urbano di recente formazione nelle sue differenti caratterizzazioni funzionali e morfologiche;
- c) piani attuativi in atto;
- d) aree destinate al verde privato;
- e) Distributori di carburante

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, eventuali criteri perequativi, compensativi e/o di incentivazione.

Art. 46. Nuclei di antica formazione

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

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

Art. 46.1 Norme generali

Destinazioni d'uso non ammissibili

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

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

Per le attività commerciali e paracommerciali valgono le disposizioni di cui al successivo TITOLO IV°.

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 fondiarie non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

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

Gli ampliamenti conseguenti all'utilizzo di bonus volumetrici di incentivazione, potranno derogare alle limitazioni di cui al presente comma, purché vengano rispettate le norme specifiche di cui ai commi successivi (modalità d'intervento, norme estetiche generali e norme morfologiche). Per i restanti indici/parametri si fa riferimento a quelli definiti all'ART. 9 ed alle prescrizioni tipo-morfologiche.

Modalità attuative

Gli interventi all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione si attuano, di norma, mediante intervento edilizio diretto. Anche se non specificamente prescritto, i seguenti interventi possono essere assoggettati a Permesso di costruire convenzionato (PCC) o a Piano attuativo (PR, PII ecc.), su richiesta del Comune in relazione all'entità/complexità dell'intervento stesso:

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

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

Per gli interventi che comportano modifiche della sagoma preesistente e/o la traslazione di volumi, e' richiesto l'inserimento planivolumetrico dell'intervento nell'unita' urbanistica di riferimento, così come individuata nelle schede di analisi dei nuclei storici allegate al quadro conoscitivo del DdP (Elab. 1.11). Tale inserimento dovrà essere altresì documentato con simulazione fotocompositiva come già previsto nella disciplina paesistica di cui alla Parte III delle presenti norme.

Prescrizioni tipo-morfologiche

A specificazione ed integrazione delle modalità d'intervento di cui al precedente Art. 11, valgono le seguenti disposizioni:

Edifici soggetti ad interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo

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

- e) Qualora i locali non siano già dotati di finestre idonee a garantire un'adeguata aeroilluminazione, è consentita la formazione di aperture a cavedio al fine di ricavare finestre verticali di dimensioni limitate a soddisfare i rapporti illuminanti definiti dal Regolamento locale di Igiene.

Edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia con mantenimento della sagoma

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

In particolare:

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

Edifici soggetti ad interventi di: demolizione e ricostruzione; ampliamento; nuova costruzione

Principio generale da adottare rispetto a questi interventi: 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 coerente con l'impianto storico esistente e/o circostante;
- b) attenzione nella articolazione dei prospetti, specie di quelli su strada, con obbligo di adottare rapporti dimensionali delle aperture esterne, materiali e tipologie costruttive, in funzione delle caratteristiche architettoniche degli edifici limitrofi e del tessuto storico nel suo complesso;
- c) obbligo di conformarsi agli allineamenti prescritti.

Norma transitoria

Conseguentemente a quanto disposto dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 309 del 21.11.2011, fino ad adozione di specifica variante al PdR la "Ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma – R2" individuata fra le modalità di intervento nella TAV. 4.1, viene ricondotta alla definizione generale di ristrutturazione di cui all'Art. 11 delle presenti NTA.

Art. 46.2 Parchi e giardini di proprietà privata

Le aree verdi di proprietà privata specificamente individuate sulla TAV. 4.1 del PdR, sono soggette a salvaguardia e quindi ad inedificabilità assoluta.

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

Art. 46.3 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. 46.1 e della Disciplina paesistica di cui alla PARTE III^A delle presenti norme.

Art. 46.4 Modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente

La Tav. 4.1 individua puntualmente gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, con riferimento alle definizioni di cui all'Art. 11 delle presenti norme e nel rispetto delle prescrizioni Tipo-Morfologiche di cui al precedente ART. 46.1 e delle disposizioni paesistiche di cui alla PARTE III 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. 46.5 Manufatti/elementi da conservare/valorizzare

La TAV. 4.1 Individua i seguenti elementi per i quali e' obbligatoria la conservazione/valorizzazione nell'ambito dei progetti di intervento, fermo restando il rispetto delle norme morfologiche generali e quelle paesistiche:

- Androni
- Muri di recinzione
- Aspetti tipologici e architettonici

Art. 46.6 Edifici soggetti a specifica tutela

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

Art. 47. Tessuto urbano di recente formazione

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:
- b) ambiti prevalentemente produttivi:
- c) Ambiti prevalentemente commerciali
- d) Ambiti prevalentemente turistico – alberghiero
- e) Parcheggi privati pertinenziali ad attività produttive/commerciali esistenti
- f) Aree a verde privato

Modalità attuative

Gli interventi ammessi dal PdR si attuano mediante:

- a) piani attuativi, laddove specificamente indicato negli elaborati grafici "Quadro di riferimento normativo" e, quand'anche non esplicitato nei suddetti elaborati, quando la dimensione e/o la complessità delle problematiche necessita di definire preventivamente un corretto assetto urbanistico e/o un'adeguata contestualizzazione rispetto all'intorno. Sono comunque da assoggettare a piano attuativo – PUA – o a permesso di costruire convenzionato – PCC – gli interventi riguardanti aree edificabili (e/o parzialmente edificate) di superficie > a mq. 4.000 per gli ambiti residenziali, e > a mq. 6.500 per gli ambiti produttivi, terziari e commerciali, ad eccezione dei lotti derivanti da PUA già attuati e/o in corso di attuazione.
- b) intervento edilizio diretto, in tutti gli altri casi.

Art. 48. Ambiti prevalentemente residenziali: norme generali

Destinazioni d'uso non ammesse

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

- agricola Ag
- artigianale/industriale – I ad eccezione dell'artigianato di servizio e non molesto
- Commercio all'ingrosso – T2
- Attrezzature cimiteriali – AC3
- Attrezzature e impianti tecnologici – AT2 e AT3

Per le attività commerciali e paracommerciali valgono le disposizioni di cui al TITOLO IV 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^a classe.

Lotto minimo e aree di pertinenza

Nelle aree soggette a pianificazione attuativa, individuata direttamente sulle tavole o conseguente all'applicazione delle norme di cui al precedente ART. 47, i lotti edificabili dovranno avere una superficie fondiaria non inferiore a mq. 800. Negli ambiti residenziali a densità molto bassa (TR4), la dimensione del lotto minimo di cui sopra dovrà sempre essere rispettata ancorché non assoggettati a pianificazione attuativa.

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

Art. 49. Ambiti prevalentemente residenziali ad alta densità edilizia – TR1

Sono caratterizzati da un'edificazione molto densa, con la presenza sia di tipologie allineate lungo strada, che di tipologie isolate o a blocco (prevalentemente di recente realizzazione), indifferenti rispetto alla maglia viaria.

Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

If il valore maggiore tra il volume esistente e 1,5 mc/mq

H max mt. 9,50, e comunque mai superiore a quella dell'edificio più alto fra quelli adiacenti o circostanti (nel caso di edifici isolati). Non si tiene conto in questo caso, di edifici accessori e/o precari (box, tettoie, depositi, fabbricati rurali ecc.).

I_p ≥ 20% di Sf

R_c ≤ 50% di Sf

A ≥ 1 albero/200 mq Sf

Prescrizioni tipo-morfologiche e ambientali

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

Art. 50. Ambiti prevalentemente residenziali a media densità edilizia – TR2a – TR2b

Sono caratterizzati da un'edificazione densa, con la presenza sia di tipologie allineate lungo strada, che di tipologie isolate indifferenti rispetto alla maglia viaria. Sono compresi eventuali lotti interclusi anche privi di edificazione.

Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

If il valore maggiore tra il volume esistente e 1,2 mc/mq

H max mt. 6,50 per **TR2a**

Mt. 9,0 per **TR2b** - 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.).

I_p ≥ 20% di Sf

R_c ≤ 40% di Sf

A ≥ 1 albero/200 mq Sf

Per comprovate esigenze di adeguamento funzionale e/o igienico-sanitario, è ammesso l'ampliamento una-tantum pari al 20% della SLP 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. 150. 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.

Prescrizioni tipo-morfologiche e ambientali

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione DR e di nuova costruzione e ampliamento NC, devono essere valutate e rispettate le caratteristiche qualitative ed architettoniche del contesto urbano. In particolare per gli interventi adiacenti al nucleo di antica formazione dovranno essere adottati criteri coerenti con le tipologie e con i caratteri architettonici del tessuto storico.

Art. 51. Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità edilizia – TR3

Sono caratterizzati da un'edificazione mediamente bassa, con la presenza di tipologie prevalentemente isolate, indifferenti rispetto alla maglia viaria. Sono compresi i lotti interclusi anche privi di edificazione.

Indici e parametri

- If il valore maggiore tra il volume esistente e 1,00 mc/mq
- H max mt. 8,50 - 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 $\geq 25\%$ di Sf
- Rc $\leq 1/3$ di Sf
- A ≥ 1 albero/150 mq Sf

Per comprovate esigenze di adeguamento funzionale e/o igienico-sanitario, e' ammesso l'ampliamento una-tantum pari al 20% di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT, ancorché in contrasto con la densità fondiaria ammessa nell'ambito interessato, e con un massimo di mc. 150. 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.

Prescrizioni tipo-morfologiche e ambientali

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione DR e di nuova costruzione e ampliamento NC, devono essere valutate e rispettate le caratteristiche qualitative ed architettoniche del contesto urbano. In particolare per gli interventi adiacenti al nucleo di antica formazione dovranno essere adottati criteri coerenti con le tipologie e con i caratteri architettonici del tessuto storico.

Art. 52. Ambito prevalentemente residenziale a densità edilizia molto bassa – TR4

E' caratterizzato da un'edificazione aperta, a bassa densità, con tipologie edilizie prevalentemente isolate disposte all'interno del lotto di pertinenza secondo modalità localizzative prevalentemente indifferenti rispetto alla maglia viaria. Sono compresi i lotti interclusi e/o immediatamente adiacenti anche privi di edificazione.

Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- If 0,80 mc/mq
- H max 6,50 mt.
- Ip $\geq 45\%$ di Sf
- Rc $\leq 25\%$ di Sf
- A ≥ 1 albero/100 mq di SF

Art. 53. Ambiti prevalentemente produttivi – Norme generali

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

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

Prescrizioni particolari

- Sono vietate le attività inserite nell'elenco di cui al D.M. 05.09.1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.", salvo eventuale deroga per le attività insalubri di seconda classe, concessa su conforme parere degli uffici competenti.
- Quand'anche non evidenziate negli elaborati grafici del PdR, dovranno essere realizzate fasce alberate di mitigazione lungo i perimetri del lotto, la cui profondità sarà definita in sede progettuale (minimo doppio filare di alberi ad alto fusto). Dovranno essere utilizzate essenze autoctone di sviluppo alla messa a dimora non inferiore a mt. 4,50 di altezza.
- La sistemazione a verde piantumato e a essenze arbustive, nelle quantità di cui ai commi precedenti, deve interessare una superficie pari ad almeno il 10% della Sf. Non rientrano in questa quantità le aree di mitigazione specificamente individuate nelle tavole di piano.

Destinazioni d'uso non ammesse

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

- Residenziale – R – ad eccezione di quelle destinate al personale di custodia e/o del titolare come esplicitato all'ART. 14
- Agricola - Ag
- Terziaria/direzionale – T3 – T4
- Commerciale - C
- Attrezzature per l'istruzione – AI
- Attrezzature di interesse comune – AC
- Attrezzature private di interesse pubblico – AP1 –

Art. 54. Ambito prevalentemente produttivo Industriale – TPI

Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- Uf $\leq 0,60$ mq/mq
- H max $\leq 12,00$ mt. ad esclusione dei volumi tecnici
- Ip $\geq 20\%$ di Sf
- Rc $\leq 50\%$ di Sf
- A ≥ 1 albero/200 mq Sf

Per comprovate esigenze di sviluppo aziendale, nonché di adeguamento funzionale e/o igienico-sanitario, è 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, è inoltre consentito mantenere un'altezza uguale agli edifici esistenti anche in deroga all'H.max. prescritta nell'ambito, a condizione che ne sia dimostrata l'effettiva esigenza connessa all'attività svolta.

Art. 55. Ambito prevalentemente artigianale – TPA

Destinazioni d'uso non ammesse

Oltre a quelle indicate all'ART. 53, in questi ambiti non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Industriali – I2 – I3 – I4.

Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- Uf $\leq 0,60$ mq/mq

H max mt. 8,50
Ip $\geq 20\%$ di Sf
Rc $\leq 50\%$ 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 Slp 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.

Art. 56. Ambito prevalentemente commerciale - TC

E' caratterizzato dalla presenza di attività prevalentemente commerciali e/o terziarie, con tipologie edilizie a ciò funzionali, per lo più di recente realizzazione.

Destinazioni d'uso non ammesse

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

- Residenziale – R - ad eccezione di quelle destinate al personale di custodia e/o del titolare come esplicitato all'ART. 14
- Agricola - Ag
- Artigianale/industriale – I
- Terziario/Direzionale - T1
- Attrezzature e impianti tecnologici – AT2 e AT3

Indici e parametri urbanistici – edilizi

Si applicano i seguenti indici e parametri:

Uf $\leq 0,50$ mq/mq
H max mt. 7,50
Ip $\geq 20\%$ di Sf
Rc $\leq 50\%$ 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 Slp 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.

Art. 57. Ambito prevalentemente Turistico - Alberghiero - TTA

Destinazioni d'uso non ammesse

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

- Residenziale – R - ad eccezione di quelle destinate al personale di custodia e/o del titolare come esplicitato all'ART. 14
- Agricola – Ag
- Terziario-Direzionale – T1 – T2
- Artigianale/industriale - I

- Attrezzature e impianti tecnologici – AT2 e AT3

Indici e parametri urbanistici – edilizi

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- If 1,5 mc/mq
- H max 9,50 ml con un massimo di tre piani fuori terra
- Ip $\geq 20\%$ di Sf
- Rc $\leq 40\%$ di Sf
- A ≥ 1 albero/150 mq di Sf

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

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

Per comprovate esigenze di sviluppo aziendale, nonché di adeguamento funzionale e/o igienico-sanitario, e' ammesso l'ampliamento una-tantum pari al 20% della Slp 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.

Art. 58. Parcheggi privati pertinenziali ad attività produttive e/o commerciali esistenti

Si tratta di aree già parzialmente o totalmente destinate alla sosta di autoveicoli, pertinenziali ad attività produttive e/o commerciali esistenti.

E' ammessa esclusivamente la sistemazione delle superfici interessate (pavimentazione, convogliamento e smaltimento delle acque meteoriche nel rispetto delle vigenti normative, illuminazione, verde di corredo), con mantenimento del vincolo pertinenziale a servizio delle attività in essere e/o di loro ampliamenti.

E' prescritta, in caso di interventi migliorativi e/o di riorganizzazione degli spazi di sosta, la piantumazione con alberature di specie autoctona in ragione di un albero ogni 4 posti auto.

Art. 59. Aree a verde privato - VP

Si tratta di aree interne o adiacenti all'edificato consolidato, sistemate a verde o a coltivo (giardini e orti), parchi di proprietà privata, che rivestono una particolare valenza ecologica nell'equilibrio dell'ambiente urbano. In queste aree non e' ammesso alcun tipo di edificazione, ad eccezione di manufatti accessori, quali autorimesse e locali per attrezzi per una superficie massima pari a 30 mq (e con altezza non superiore a 3,00 m. E' altresì ammessa la realizzazione di piscine pertinenziali e/o di altri elementi di arredo (chioschi, fontane ecc.). L'edificazione di autorimesse interrato e' consentita, a condizione che venga realizzata una sovrastante coltre di coltivo di almeno 0,80 metri di spessore da sistemare a giardino e prato. La superficie delle autorimesse interrato non potrà in ogni caso superare il 20% dell'intera area.

Per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

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

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

CAPO IV – AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 60. Norme generali

Interventi ammissibili e presupposti

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

Al fine di attuare ed incentivare lo sviluppo dell'attività agrituristica, ai sensi della [L.R. n. 10 del 8/06/2007](#), e' altresì ammessa la riconversione degli edifici esistenti (compresi rustici ed accessori) da adibire alla lavorazione e vendita dei prodotti tipici, oltreché al ristoro ed alla ricezione agrituristica nei limiti e con le prescrizioni di cui alla citata [Legge n. 10/2007](#).

I nuovi insediamenti destinati all'allevamento zootecnico, devono essere corredati da uno studio ambientale che evidenzi la compatibilità' della nuova attività con il contesto territoriale ed insediativo di riferimento (caratteristiche dei suoli, possibili interferenze ed effetti sugli insediamenti abitativi circostanti, recapito degli scarichi ecc.). Non sono comunque ammessi nuovi insediamenti di imprese agricole dedite all'allevamento zootecnico, né l'inclusione delle aree nei piani di spandimento dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici, a distanza inferiore a 100 mt. dai limiti esterni degli insediamenti abitativi esistenti in zona agricola, e/o dai perimetri di altre zone territoriali. I nuovi insediamenti zootecnici devono altresì rispettare la distanza minima di 50 m dai corpi idrici esistenti.

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

Indici e parametri

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

- Hmax. Mt. 6,50; solo in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos, serbatoi o altri impianti tecnici con altezza superiore nel rispetto dei criteri paesistici di cui alla PARTE III^..
- Dc e Df come previsto dall'Art. 12 delle presenti norme.

Modalità attuative

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

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

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

Interventi sugli edifici esistenti e funzionali all'attività agricola

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

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

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

Art. 61. Norme specifiche per le aree agricole di interesse paesistico e ambientale

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

- Aree agricole ad indirizzo ecologico - ambientale
- Aree agricole di interesse paesistico

Le aree agricole ad indirizzo ecologico-ambientale comprendono:

- aree agricole dai contenuti ecosistemici semplificati e impoveriti per effetto della pressione antropica, ma che conservano una significativa permeabilità e funzionalità all'interno del sistema ecologico provinciale;
- aree agricole caratterizzate dalla presenza combinata di elementi fisici, naturalistici ed agrari di valore congiunto.

Ad esse 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:

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

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

Le aree agricole di interesse paesistico, riguardano quelle parti del territorio che, pur essendo interessate da un'attività agricola intensiva, presentano un assetto ecosistemico diversificato e, soprattutto, un significativo interesse paesistico dovuto a fattori sia strutturali che relazionali e percettivi.

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.

Qualsiasi intervento, anche di riassetto e/o di riconversione funzionale riguardante le aree agricole ad indirizzo ecologico e/o di interesse paesistico, dovrà essere coerente con gli obiettivi di cui sopra, tenendo presente le caratteristiche dei luoghi e le disposizioni paesistiche di cui alla PARTE III[^] delle presenti norme. Il principio da adottare è quello del riconoscimento, mantenimento e ripristino dei caratteri ecosistemici e paesistici presenti, la ricostituzione degli habitat naturali, il potenziamento degli elementi strutturali, anche attraverso la diversificazione delle attività agricole e l'adozione di tecniche colturali ecocompatibili.

Interventi ammissibili e presupposti

L'edificazione nelle aree ad indirizzo ecologico e di interesse paesistico deve essere correlata al soddisfacimento di reali fabbisogni dando prioritari' al completamento/razionalizzazione dei compendi edilizi esistenti.

Per le destinazioni ammesse, le modalità attuative, e per i requisiti soggettivi ed oggettivi valgono le disposizioni di cui al precedente Art. 60.

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

Prescrizioni tipo-morfologiche

Sono richiamati i criteri tipologici e paesistici di cui alla PARTE III^A - delle presenti norme.

Art. 62. Aree agricole destinate ad interventi di mitigazione/compensazione ambientale

Sono destinate ad interventi di mitigazione e/o di compensazione ambientale da attuarsi in relazione ad interventi infrastrutturali e/o di trasformazione urbanistica previsti dal PGT, nonché ad esigenze e criticità pregresse. L'attuazione degli interventi potrà essere effettuata dal Comune o direttamente dai soggetti attuatori delle trasformazioni, d'intesa con le proprietà interessate anche in ordine ad eventuali indennizzi. In queste aree non è ammesso alcun tipo di edificazione. La relativa superficie è tuttavia computabile quale zona agricola produttiva ai fini di determinare l'edificazione in altri ambiti Agricoli appartenenti alla stessa proprietà.

Per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

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

Art. 63. Nuclei rurali di interesse storico – ambientale

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

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

Gli interventi in questi ambiti sono soggetti al rispetto dei requisiti soggettivi, ai parametri, agli indici urbanistici ed agli adempimenti previsti dalla L.R. n. 12/2005 per le zone agricole ed alle norme di cui al precedente Art. 60.

Interventi ammessi e modalità attuative

Il "Quadro di riferimento normativo: Nuclei rurali di interesse storico - ambientale – TAV. 4.2, individua gli interventi ammessi, con riferimento alle definizioni di cui all'Art. 11 delle presenti norme e nel rispetto delle prescrizioni Tipo-Morfologiche di cui ai commi successivi e delle disposizioni paesistiche di cui alla PARTE III^A delle presenti norme.

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

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

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

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

Prescrizioni tipo-morfologiche

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

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

- a) Devono in genere essere conservate le strutture portanti sia verticali che orizzontali. Sono ammesse parziali demolizioni di murature portanti interne, per razionalizzare la funzionalità degli edifici. In caso di irrecuperabilità dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione, sono consentite parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali di pregio.
- b) Quando non è possibile la loro conservazione, è ammesso il rifacimento delle strutture orizzontali (solai e tetto), con eccezione delle "volte" e dei solai pregiati in legno, per le quali c'è l'obbligo del consolidamento. In caso di rifacimento, sono ammesse lievi traslazioni dei solai, con esclusione di quello di copertura, purché sia mantenuto l'attuale numero di piani.
- c) Non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture, mentre la conservazione dei camini, torriotti, altane, etc., dovrà essere valutata in sede di progetto.
- d) È vietato alterare l'aspetto esteriore con l'aggiunta di elementi estranei quali scale, balconi, tettoie, ed è anzi fatto obbligo di eliminare la eventuale presenza se di epoca recente; si devono conservare tutti gli elementi decorativi eventualmente presenti (cornicioni, capitelli, balconi in pietra; lesene, fasce marcapiano ecc.), e i ripristini dovranno essere eseguiti con i materiali e le tecniche tradizionali. Sono consentite lievi ed essenziali modifiche alle aperture esterne, per esigenze igienico - sanitarie e comunque nel rispetto delle dimensioni ricorrenti e di un ordinato disegno della facciata.
- f) Qualora i locali non siano già dotati di finestre idonee a garantire un'adeguata 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.
- g) Le finestre ed i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizioni e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico-critica dell'unità edilizia non evidenzia la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti. Gli infissi esistenti dovranno essere restaurati, ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto dei materiali tradizionali. È vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato. L'oscuramento esterno dovrà essere del tipo a persiane all'italiana. Non è ammesso l'uso di avvolgibili.

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

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

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

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

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

Vanno rispettati i rapporti vuoto/pieno tipici di questi edifici, adottando per eventuali tamponamenti soluzioni trasparenti con infissi (in legno o ferro) e vetro;

le aperture nelle murature perimetrali dovranno avere collocazione, passo, dimensione coerenti con l'insieme degli altri edifici presenti;

dovranno essere mantenuti liberi gli avampartici, gli androni, i loggiati.

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

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

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

Si dovrà prestare attenzione nella articolazione dei prospetti, con obbligo di rispettare i rapporti dimensionali delle aperture esterne, i materiali e le tipologie costruttive, in funzione delle caratteristiche architettoniche degli edifici limitrofi e del tessuto storico nel suo complesso.

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

Modalità di presentazione del progetto edilizio

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

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

Parchi e giardini di proprietà privata

Le aree verdi di proprietà privata specificamente individuate sulla TAV. 4.1 del PdR, sono soggette a salvaguardia e quindi ad inedificabilità assoluta.

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

Modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente

La Tav. 4.2 individua puntualmente gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, con riferimento alle definizioni di cui all'Art. 11 delle presenti norme e nel rispetto delle prescrizioni Tipo-Morfologiche di cui al presente articolo e delle disposizioni paesistiche di cui alla PARTE III 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".

Manufatti/elementi da conservare/valorizzare

La TAV. 4.2 Individua i seguenti elementi per i quali e' obbligatoria la conservazione/valorizzazione nell'ambito dei progetti di intervento, fermo restando il rispetto delle norme morfologiche generali e quelle paesistiche:

- Androni
- Muri di recinzione
- Aspetti tipologici e architettonici

Art. 64. Edifici e nuclei non più funzionali all'attività' agricola

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

a) edifici residenziali:

sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione. Sono altresì ammessi interventi di ampliamento "una tantum" per

comprovate esigenze igieniche e funzionali. L'ampliamento non potrà in ogni caso superare il 20% del volume esistente con un massimo di 150 mc.

c) edifici non residenziali dismessi o non:

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

Sono sempre ammessi i locali accessori e le pertinenze.

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

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

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

Destinazioni non ammissibili

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

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

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

CAPO 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. 60.

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

Art. 65. Aree agricole di salvaguardia dell'abitato

Si tratta di aree poste nelle immediate vicinanze dell'abitato consolidato e/o degli ambiti di trasformazione previsti, mediante le quali il PGT persegue obiettivi diversificati. In particolare:

- a) separare ambiti a destinazione funzionale incompatibile;
- b) salvaguardare aree di interesse paesistico;
- c) prevenire trasformazioni (anche agricole) che possano in qualche modo contrastare con i futuri sviluppi dell'abitato.

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

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

Per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

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

Art. 66. Aree soggette ad interventi di bonifica (D.Lgs. 152/2006)

Riguardano siti già oggetto di interventi di bonifica ai sensi del D.Lgs. 152/2006, per i quali sussistono limitazioni sia all'uso agricolo (caratteristiche qualitative dei suoli) che alle trasformazioni urbanistiche (aree interne alla Fascia B del PAI). All'interno di queste aree sono ammessi unicamente interventi di riqualificazione ambientale e di mitigazione, senza alcuna edificazione.

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

Art. 67. Zone di rispetto degli impianti di depurazione

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

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

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

Art. 68. Zone di rispetto cimiteriale

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

Per gli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi conservativi che non comportino variazione del volume o della SLP, ad esclusione dei volumi tecnici dovuti alla necessità di adeguamenti igienici e tecnologici.

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

Art. 69. Aree interne al tessuto urbano, soggette a forti limitazioni di natura geologica e idrogeologica

Si tratta di parti del tessuto consolidato, a destinazione prevalentemente residenziale, incluse nella perimetrazione delle "Aree rischio idrogeologico molto elevato – PS267" nell'ambito del Piano stralcio per il riassetto idrogeologico – PAI –

In queste aree si applicano le limitazioni all'edificazione previste dal TITOLO IV delle NTA del PAI, così come richiamate e riportate nella PARTE IV delle presenti norme.

CAPO VII – AMBITI DI COMPETENZA DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. 70. Servizi pubblici e privati di uso pubblico

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

La puntuale regolamentazione delle aree, le destinazioni ammesse, gli indici ed i parametri, gli aspetti gestionali ecc., sono riportate nelle NTA del "PIANO DEI SERVIZI".

CAPO VIII – AMBITI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO

Art. 71. Ambiti di trasformazione

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

TITOLO III

DISPOSIZIONI SPECIFICHE E DI SETTORE

Art. 72. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti (ambiti ammessi ed esclusioni)

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

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

- a) Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali - ATR
- b) Nuclei di antica formazione, limitatamente agli edifici soggetti a "Restauro e Risanamento conservativo" individuati nella tavola delle modalità d'intervento (TAV. 4.1, 4.2). Per i restanti edifici e' ammesso il recupero abitativo dei sottotetti solo se compatibile con il rispetto delle prescrizioni morfologiche di cui all'Art. 46.1 e con le disposizioni paesistiche alla PARTE III delle presenti norme.
- d) Edifici di interesse storico e/o tipologico esterni ai nuclei di antica formazione, individuati nella TAV. 5 "Quadro di riferimento normativo - Aspetti paesistico ambientali".

Art. 73. 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. 2 febbraio 2010 n. 6](#) e dei relativi provvedimenti attuativi.

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

Ferme restando le limitazioni di cui all'ART 89 della [LR 2 febbraio 2010 n. 6](#) e le verifiche di cui agli ARTT. 87, 88 della citata L.R., l'installazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante, oltre che nelle zone specificamente individuate dal PdR e' consentita nei seguenti ambiti territoriali:

- Aree di Trasformazione produttive – ATP
- Aree di trasformazione commerciali – ATC

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

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

Indici e Parametri urbanistici ed edilizi:

Superficie minima dell'area: mq. 1.000 (2.000 se fuori centro abitato)

Uf = 0,30 mq/mq

H = max 6,00 ml

Rc = max 20%

Dc = 5,00 ml

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

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

Impianti ad uso privato

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

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

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

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

- nuclei di antica formazione

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

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

Quando e' previsto l'utilizzo di spazi facenti parte di complessi commerciali o paracommerciali o misti, la dotazione di parcheggi e' da intendersi soddisfatta nell'ambito della dotazione globale prevista per detti complessi (Piani attuativi o interventi singoli). Quando si tratta invece di mutamenti di destinazioni d'uso con precedente funzione residenziale o comunque sotto dotata in termini di parcheggio, il richiedente dovrà reperire spazi di parcheggio ad uso pubblico in misura non inferiore al 50 % della SLp interessata dal centro di telefonia.

Art. 75. 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 [L.R. del 30.3.1982, n. 18](#) e successive modificazioni ed integrazioni.

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

TITOLO IV NORME PER IL SETTORE COMMERCIALE

Art. 76. Norme generali

Il presente TITOLO 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. 77. 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. 78. 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. 79. Definizione della superficie di vendita

Superficie di vendita commerciale e paracommerciale

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

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

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

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

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

Art. 80. Definizione e classificazione degli esercizi commerciali

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

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

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

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

- b) Non alimentari – N -: esercizi destinati esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari, con una quota di alimentare non superiore al 5% e comunque non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato.

L'articolazione delle diverse categorie e dei relativi settori merceologici ammesse nei diversi ambiti territoriali, è riportata al successivo art. 82 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.

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

Art. 81. Tipi di attività commerciale ammissibili nelle singole zone o ambiti urbanistici

Negli ambiti territoriali individuati dal PdR, è ammessa la formazione di spazi a destinazione commerciale o equiparata, sia per nuova costruzione sia per cambio di destinazione d'uso, secondo le tipologie di cui all'ART. 80, espressamente indicate come ammissibili nella seguente Tabella:

AMBITI TERRITORIALI	VICINATO			MEDIE STRUTTURE							
	VA	VN	VP	M1A	M1N	M1P	MCC1	M2A	M2N	M2P	MCC2
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	A	A	A	•	A	A	N	N	N	N	N
AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITÀ EDILIZIA - TR1	A	A	A	•	A	A	N	N	N	N	N
AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITÀ EDILIZIA - TR2a	A	A	A	•	A	A	N	N	N	N	N
AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITÀ EDILIZIA - TR2b	A	A	A	•	A	A	N	N	N	N	N
AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ EDILIZIA - TR3	A	A	A	•	N	N	N	N	N	N	N
AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE APERTO A DENSITÀ EDILIZIA MOLTO BASSA - TR4	A	A	A	•	N	N	N	N	N	N	N
AMBITO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO: INDUSTRIALE - TPI	•	A	A	N	A	A	N	N	N	N	N
AMBITO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO: ARTIGIANALE - TPA	•	A	A	N	A	A	N	N	N	N	N
AMBITO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE - TC	A	A	A	•	A	A	N	N	N	N	N
AMBITO PREVALENTEMENTE TURISTICO ALBERGHIERO - TTA	A	A	A	•	N	A	N	N	N	N	N
PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI AD ATTIVITA' PRODUTTIVE E/O COMMERCIALI ESISTENTI	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
AREE A VERDE PRIVATO - VP	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
DISTRIBUTORI DI CARBURANTE ESISTENTI	A	A	A	N	N	N	N	N	N	N	N
AREE AGRICOLE A INDIRIZZO ECOLOGICO-AMBIENTALE	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
AREE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
AREE AGRICOLE GENERICHE	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
AREE AGRICOLE DESTINATE AD INTERVENTI DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE AMBIENTALE	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
NUCLEI RURALI DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
EDIFICI NON FUNZIONALI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA	A	A	A	•	N	N	N	N	N	N	N
AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA DELL'ABITATO E/O A PRESIDIO DI VISUALI SENSIBILI	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
CORSI D'ACQUA PRINCIPALI	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
SITO BONIFICATO (Ai sensi del D. Lgs 152/2006)	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N

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

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

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

Art. 82. 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. 77, si applicano le relative disposizioni, con le precisazioni e limitazioni di cui ai seguenti commi.

Art. 83. 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. 18 delle presenti NTA.

Parcheggi

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

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

Le aree di parcheggio di superficie superiore a 300 mq debbono essere dotate di adeguata piantumazione.

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.

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

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.

Collocazione

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

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

Art. 84. 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. 80.

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. 85. Mutamenti della destinazione d'uso commerciale

Ai soli fini del presente articolo, non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso, e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo ai fini edilizio/urbanistico, gli eventuali usi diversi, rispetto alle prescrizioni normative, di singoli locali, purché non interessino più del 30% della superficie netta

dell'unità immobiliare e purché non superino i 20 mq per ogni unità immobiliare, non diano luogo alla creazione di una nuova unità immobiliare né alla creazione di accessi diretti da aree pubbliche o condominiali. Resta ferma l'esigenza di munirsi degli eventuali altri titoli autorizzatori di natura diversa che fossero richiesti da altre norme legislative e/o regolamentari.

I mutamenti di destinazione d'uso per unità immobiliari superiori a 150 mq di Slp, ancorché senza opere edilizie, con previsione di destinazione commerciale comportano un incremento del fabbisogno di aree per servizi pubblici determinato secondo i criteri di cui all'Art. 8.4 delle NTA del Piano dei servizi.

Art. 86. Situazioni esistenti in difformità dalle norme vigenti

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

L'ampliamento è ammesso fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita, per una sola volta, purché con tale ampliamento non si superi il limite dimensionale della tipologia di appartenenza, come definita all'80.

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

PARTE III DISCIPLINA PAESISTICA

TITOLO I NORME GENERALI

Secondo il "principio di maggior definizione", di cui all'art. 6 della normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con DCR n. VII/197 del 6.03.01, il PGT di Bressana Bottarone assume specifica "Valenza paesistica" in relazione ai suoi contenuti conoscitivi, descrittivi e normativi. Le norme di cui al PdR assumono pertanto efficacia di "disciplina paesistica" per il territorio interessato.

Ogni intervento previsto dal DdP, deve rispettare la disciplina paesistica di cui alla PARTE III delle NTA del Piano delle regole.

Art. 87. 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. 5) 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](#) nonche' i criteri di cui alla [L.R. 18/97](#), con le precisazioni ed integrazioni di cui al presente TITOLO.

Art. 88. Immobili soggetti a specifica tutela

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

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

- Castello di Argine con provvedimento risalente al 27.03.1909 e successivamente con D.M. del 11.09.1990.

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

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

- Municipio;
- Scuola elementare;
- Chiesa parrocchiale di San Giovanni Battista;
- Chiesa parrocchiale di Santa Maria Nascente;
- Cimitero di Argine;
- Cimitero del capoluogo.

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

- lett. c) "FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA": il Fiume Po, il Torrente Coppa e la Roggia Torbida (con le relative sponde e argini per una fascia di 150 metri);
- lett. f) "RISERVE NAZIONALI E/O REGIONALI" - Garzaia della Roggia Torbida
- lett. g) "FORESTE E BOSCHI"

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

TITOLO II

ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA PAESISTICA

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

- criteri d'intervento per le aree agricole generiche e/o ad indirizzo ecologico - ambientale
- norme di salvaguardia per i seguenti sistemi di rilevanza paesistica:
 - aree agricole di interesse paesistico
 - corsi d'acqua (Torrente Coppa, Roggia Torbida, Fosso Nuovo)
 - ambiti di elevato contenuto naturalistico
 - aree protette: SIC – Garzaia della Roggia Torbida
 - insediamenti rurali di elevato interesse storico e tipologico
 - nuclei di antica formazione
 - viabilità di interesse storico
 - edifici/elementi di particolare valenza tipologica e/o luoghi della memoria
 - parchi e giardini di particolare interesse storico
 - alberi monumentali
 - luoghi della memoria e della tradizione
 - percorsi di interesse paesistico
 - visuali sensibili
 - altri elementi costitutivi del paesaggio
- criteri di intervento per il tessuto edificato di recente formazione e/o privo di interesse storico – ambientale
- criteri di intervento per gli ambiti di trasformazione
- 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. 89. Criteri d'intervento per le aree agricole generiche e/o ad indirizzo ecologico - ambientale

Criteri generali

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

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

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

Aspetti tipologici ed architettonici

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

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

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

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

Art. 90. Norme di salvaguardia per gli elementi e sistemi di rilevanza paesistico - ambientale

Il PdR, In relazione a quanto previsto dal PPR e dal PTCP, recepisce, integra e precisa (Rif.to TAV. 5), gli ambiti e/o i sistemi paesistici di rilevanza sovracomunale, sottoponendoli a specifica salvaguardia coerentemente con gli indirizzi sovraordinati.

Aree agricole di interesse paesistico

Appartengono all'Ambito di specifica tutela del Fiume Po individuato secondo i criteri di cui all'ART. 20 delle Norme di Attuazione del vigente PPR. Ferme restando le limitazioni alle trasformazioni ed all'edificazione di cui all'ART. 31 delle presenti norme, e le ulteriori disposizioni finalizzate alla salvaguardia ed alla valorizzazione del sistema fluviale e dell'ambito vallivo di cui al citato ART. 20 del PPR che si intendono qui richiamate, in queste aree si applicano le seguenti disposizioni:

- a) devono essere salvaguardati e recuperati (compatibilmente con lo stato di conservazione e con la normativa di salvaguardia idrogeologica), tutti gli elementi di interesse storico testimoniale quali: presidi agricoli, vecchi muri di difesa ed altri manufatti legati al governo del corpo idrico;
- b) vanno in genere conservati i sistemi vegetazionali diffusi (quelli di ripa lungo i fossi, quelli interpoderali, le macchie ecc.) sia per il loro valore ecologico che paesaggistico. Gli interventi di integrazione della vegetazione arborea, dovranno essere effettuati con specie autoctone;
- c) va' conservata, eventualmente ripristinata e mantenuta efficiente la rete di scolo principale e secondaria.
- d) eventuali riassetti aziendali che comportino modifiche morfologiche e del reticolo, devono essere autorizzate dal Comune, previa documentazione del nuovo assetto previsto e dei ripristini paesistico-ambientali, ivi compresi quelli relativi agli equipaggiamenti vegetazionali che dovranno essere attuati mediante l'uso di specie autoctone.
- e) non potranno essere previste discariche o luoghi di deposito per materiali dismessi;
- f) nella edificazione, laddove ammessa, si dovranno adottare i seguenti criteri:
 - tipologie e materiali coerenti con quelli tradizionalmente adottate nel contesto agricolo di riferimento;
 - Tetti prevalentemente a falde inclinate (pendenza non inferiore al 30%), con manto di copertura in tegole laterizie di recupero o con effetto cromatico analogo;
 - colorazioni esterne delle murature scelte nella gamma cromatica delle terre; le soluzioni " faccia a vista" sono ammesse se preesistenti o, in caso di nuove costruzioni, se coerenti con il contesto di riferimento e realizzate con materiali della tradizione locale;
 - aperture esterne di forma e dimensione coerente con la tradizione costruttiva locale; soluzioni alternative, conseguenti a ragioni progettuali e/o compositive dimostrabili, possono essere autorizzate su conforme parere della Commissione per il paesaggio.
 - serramenti esterni in legno, ferro o lega metallica, a condizione che sia riproposto l'effetto tipologico e cromatico dei serramenti tradizionalmente utilizzati nella zona.
 - portoni: in legno o ferro/vetro;
 - parapetti di balcone in ferro, a disegno semplice;
 - recinzione dei fondi eseguite con sistemi tradizionali quali siepi, steccati in legno, ad eccezione di quelle eventualmente usate per la stabulazione estiva.

E' fatto divieto di:

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

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

corsi d'acqua (Torrente Coppa, Roggia Torbida, Fosso Nuovo)

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 IV delle presenti norme "Aspetti geologici idrogeologici e sismici del PGT".

Aree di elevato contenuto naturalistico

Nelle aree così individuate, coerentemente con le indicazioni del vigente PTCP si dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

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

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

[LR 31.03.2008 N. 10](#)

[LR 28.10.2004 N. 27](#)

Sono richiamate le limitazioni d'uso e le prescrizioni di cui all'Art. 35.

Nuclei rurali di interesse storico e tipologico

Oltre alle modalità di intervento ed alle prescrizioni morfologiche di cui all'ART. 63 delle presenti NTA, ed alle Tavole specifiche del PdR, dovranno sempre essere rispettate le seguenti disposizioni:

1. spazi aperti ed elementi di connessione

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

- a) Devono essere conservate le pavimentazioni in pietra di pregio esistenti. Eventuali integrazioni e/o ripristini dovranno essere eseguite con materiali e tecniche compatibili;
Per le nuove pavimentazioni si dovranno adottare soluzioni coerenti con quelle della tradizione locale (pietra; misto stabilizzato; ghiaino ecc.);
- b) Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono;
- c) Nel caso di spazi a parco e giardino storico di pregio occorre garantire la massima tutela e riqualificazione, dato il loro significato storico architettonico e ambientale. Gli interventi devono perciò tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie e rispettare l'andamento naturale del terreno.
- d) Dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi di pregio (fontane, edicole, arredi esterni ecc.);
- e) I vecchi muri di recinzione in pietra e/o mattoni, dovranno essere conservati e/o ripristinati. Le eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate secondo analoga tipologia, o comunque come da tradizione locale;
- f) È fatto divieto di eliminare i passaggi comuni che mettano in comunicazione edifici e cortili o altri spazi di pertinenza.
- g) La realizzazione di piscine e/o di opere minori compresa la posa di elementi di arredo, e' ammessa nel rispetto degli elementi di cui sopra e della vegetazione arborea di pregio. Tali interventi dovranno in ogni caso essere correttamente contestualizzati rispetto agli spazi aperti interessati, sia in termini dimensionali che tipologici.

2. Caratteri architettonici degli edifici

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

Nuclei di antica formazione

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

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

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

Oltre alle modalità di intervento ed alle prescrizioni morfologiche di cui all'ART. 46.1 delle presenti NTA, ed alle Tavole specifiche del PdR, dovranno sempre essere rispettate le seguenti disposizioni:

1. spazi aperti ed elementi di connessione

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

- h) Devono essere in genere conservate le pavimentazioni lapidee e/o in cotto esistenti, se di pregio. 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; sono ammessi materiali diversi con analoghi effetti estetici previa parere favorevole della Commissione del Paesaggio;
- i) Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono;
- j) Nel caso di spazi a parco e giardino storico di pregio occorre garantire la massima tutela e riqualificazione, dato il loro significato storico architettonico e ambientale. Gli interventi devono perciò tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie e rispettare quanto più possibile l'andamento naturale del terreno.
- k) Dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi di pregio (fontane, edicole, arredi esterni ecc.);
- l) 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;
- m) È fatto divieto di eliminare i passaggi pubblici che mettano in comunicazione edifici e cortili o altri spazi di pertinenza.
- n) 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 mx. 40%), con manto di copertura in coppi di laterizio "di recupero" o, in alternativa, ad effetto antichizzato. I canali e pluviali saranno in rame o in lamiera zincata verniciati nei colori tradizionali, con sezione tonda. Sono ammesse finestre in sviluppo di falda. Eventuali abbaini, realizzati anche in funzione del recupero abitativo dei sottotetti, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - avere forma e dimensione rigorosamente coerenti con quelle tradizionali dei luoghi;
 - essere posizionati su falde non prospettanti sugli spazi pubblici (e' ammesso il mantenimento di quelli esistenti);
 - avere una distanza l'uno dall'altro non inferiore a mt. 4,00.
- d) Le murature esterne dovranno essere finite con intonaco a base di calce. La soluzione a "faccia a vista" potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste finiture. Le tinteggiature dovranno essere a base di malta o calce, con opportuno fissaggio. Saranno utilizzate tinte ottenute da terre naturali. Le gamme previste sono quelle dei gialli, dei rossi, dei bruni e dei verdi. Sono fortemente sconsigliati i rivestimenti con malta di cemento, salvo gli zoccoli degli edifici, e l'uso di tinte sintetiche lavabili. Il colore da usarsi dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori rappresentanti l'ambiente. Esso dovrà essere comunque concordato con gli Uffici competenti anche sulla base di campioni di tinta in loco.

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

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

Viabilità di interesse storico

La viabilità storica principale e' individuata dal PGT e riportata nel Quadro di riferimento normativo: Aspetti paesistici. Obiettivo di piano e' la salvaguardia e la valorizzazione paesistica dei tracciati e degli elementi sia strutturali che di arredo che del verde ad essi storicamente connessi.

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

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

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

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

Per la valorizzazione paesistica del tracciato e per il decoro urbano dei nuovi insediamenti in affaccio, si richiamano le norme della viabilità paesistica di struttura.

Edifici di particolare valenza tipologica e/o simbolica

Sono individuati con apposita simbologia, gli edifici che per originalità tipologica, importanza storico-culturale, identificazione nell'immaginario collettivo, sono da assoggettare a salvaguardia pur non essendo sottoposti a specifica tutela ai sensi della vigente normativa.

Sono ammesse le seguenti modalità d'intervento:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria – MO, MS;
- Restauro e risanamento conservativo – R, RC.

Si richiamano le disposizioni di cui all'Art. 46.1 (norme morfologiche per i nuclei di antica formazione). (Caratteri architettonici degli edifici).

Per i giardini e per i parchi pertinenziali si richiamano le disposizioni di cui al punto successivo.

Parchi e giardini di interesse storico

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

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

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

Alberi monumentali

Questi elementi considerati rilevanti dal punto di vista storico, botanico e paesistico, sono soggetti a tutela ai sensi della [L.R. 10/2008 Art. 12](#). Ogni intervento diretto o indiretto, fatto salvo quanto previsto al comma 4 Art. 12 della citata L.R., deve essere improntato alla conservazione assoluta ed alla valorizzazione del soggetto botanico, e deve essere preceduto da adeguate indagini svolte con l'ausilio di esperti qualificati nel settore.

Luoghi della memoria e della tradizione

A prescindere dal regime normativo derivante da vincoli diretti e/o indiretti di cui al [D.Lgs. n. 42/2004](#), i luoghi così individuati nella Tavola di riferimento normativo del PdR (TAv. 5), sono soggetti a salvaguardia per il loro elevato valore simbolico e tradizionale.

Sia gli interventi diretti sui beni e sugli spazi interessati, che quelli che sui medesimi prospettano, dovranno essere attuati secondo obiettivi di salvaguardia e di valorizzazione dei luoghi, adottando criteri costruttivi coerenti con il contesto di riferimento. A tal fine sono richiamati i criteri paesistici di cui ai "Nuclei di antica formazione".

Percorsi di interesse paesistico

Sono articolati in :

- a) Viabilità di struttura;
- b) Percorsi di fruizione panoramica e ambientale.

La rete viaria di struttura, a prescindere dalla specificità dei territori attraversati, assume importanza paesistica per l'elevato grado di fruizione e di comunicazione che determina rispetto ai medesimi. In tal senso, e a prescindere dalle indicazioni grafiche riportate negli elaborati del PGT, alle aree che si affacciano direttamente su questi tracciati viene attribuita un'alta sensibilità ai fini della valutazione paesistica dei progetti.

Il PGT, in relazione a quanto sopra, fuori dai centri abitati e dalle aree già interessate da insediamenti consolidati, dovrà garantire il mantenimento di ampie visuali e di spazi aperti sul paesaggio agrario di particolare valore paesistico. All'interno dell'abitato consolidato e negli ambiti di trasformazione che si affacciano sulla viabilità di cui trattasi, il PGT prevede specifiche regolamentazioni per le aree prospicienti i tracciati, tese a:

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

Pertanto:

- le soluzioni progettuali dovranno garantire un'elevata qualità sia compositiva che architettonica. Nel caso di interventi soggetti a pianificazione attuativa si dovrà inoltre prevedere un ordinato assetto planivolumetrico con l'allineamento dei corpi di fabbrica rispetto all'asse stradale;

- Le strade di arroccamento e/o di lottizzazione, così come i parcheggi, dovranno essere arretrati rispetto alla viabilità oggetto di salvaguardia, garantendo un adeguato spazio (almeno mt. 10) sistemato a verde e piantumato con essenze autoctone aventi funzione di filtro e di mitigazione.

Percorsi di fruizione panoramica e ambientale

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

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

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

- Tutte le aree prospicienti i tracciati, devono essere mantenute in condizioni di decoro ambientale a cura dei proprietari. Qualsiasi discarica o deposito di 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. 5) e le vedute sui luoghi di particolare interesse ambientale e/o simbolico, anche prevedendo opportuni arretramenti e altezze limitate nell'edificazione agricola che si interpone fra il percorso e i luoghi suddetti;
- perseguire la sistemazione delle fasce libere per un corretto inserimento ambientale e di mitigazione degli interventi.

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

Art. 91. Altri elementi costitutivi del paesaggio

Boschi

A prescindere da quelle già individuate sulle tavole del PGT, sono comunque da considerare boschi le superfici interessate da formazioni vegetali aventi le caratteristiche qualitative e quantitative di cui alla [L.R. n. 27 del 28.10.2004 art. 3](#) e [LR n. 31/2008 – Art. 42](#).

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

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

Vegetazione diffusa: Filari e vegetazione sparsa

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

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

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

- Per i filari collocati lungo le strade rurali, i viali di accesso agli insediamenti agricoli ed i fossi irrigui principali, gli esemplari isolati di elevato interesse tipologico e botanico, e' prevista la conservazione integrale, limitando di conseguenza interventi che possano arrecare danno agli alberi ivi compresa l'esecuzione di interventi in profondità sul terreno circostante alla vegetazione esistente entro una fascia di 5,00 m.

L'eventuale sostituzione e/o l'introduzione di nuovi elementi, deve essere effettuata con specie autoctone e comunque analoghe a quelle esistenti.

- Per la vegetazione posta lungo le partizioni colturali, i fossi minori e per gli esemplari isolati non aventi particolare interesse tipologico e botanico, e' possibile derogare al principio di conservazione integrale nell'ambito di piani di dettaglio e/o di progetti operativi ivi compresi quelli relativi alla bonifica agraria ed al miglioramento fondiario tesi al raggiungimento di nuovi assetti territoriali e/o produttivi, prevedendo idonei interventi mitigatori, sostitutivi e/o di ripristino, volti al conseguimento di adeguati equilibri ambientali.

Viabilità storica secondaria e viabilità rurale di interesse storico

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

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

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

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

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

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

Per la valorizzazione paesistica del tracciato e per il decoro urbano dei nuovi insediamenti in affaccio, si richiamano le norme della viabilità paesistica di struttura.

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. 92. Disposizioni specifiche relative agli ambiti di trasformazione

Nelle aree di trasformazione urbanistica che si interfacciano direttamente con i sistemi di particolare rilevanza paesistica o con aree agricole ad alta sensibilità ai sensi dell'Art. 94, i piani attuativi dovranno dare precise indicazioni sulle tipologie e sui cromatismi da adottare nell'edificazione.

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

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

Art. 93. 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 di interesse paesistico, e delle visuali sensibili individuate sulle tavole del PdR.

In corrispondenza dei seguenti contesti:

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

le linee dovranno essere interrate.

Analoghi criteri dovranno essere adottati per l'ubicazione degli impianti di tele e radio comunicazione. Inoltre, anche all'esterno degli ambiti di cui al precedente comma, l'ubicazione di detti impianti dovrà essere preceduta da un'accurata indagine finalizzata ad individuare siti di limitata percezione dal sistema della viabilità e dei percorsi di fruizione del territorio.

La previsione e la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità, o di interventi per il risanamento idrogeologico comportanti significativi impatti sul territorio, deve essere corredata da approfondimenti tematici relative agli aspetti paesistici del contesto interessato, e da specifiche indicazioni progettuali volte a garantire:

- la salvaguardia o il ripristino delle componenti paesaggistiche di maggior connotazione del contesto;
- la non occlusione di visuali significative;
- la minor compromissione possibile di corridoi verdi ed ecologici;
- l'introduzione e la contestualizzazione di significativi equipaggiamenti verdi nelle aree interessate e la ricostituzione di alberate e di macchie boschive;
- la riqualificazione di situazioni di degrado e compromissione paesaggistica dei territori interessati;
- l'individuazione di interventi compensativi prioritariamente finalizzati al miglioramento del paesaggio in riferimento all'inserimento dell'infrastruttura.

Art. 94. Criteri generali per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

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

- a) l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici a diretto servizio degli edifici, aventi una capacità di generazione compatibile con il regime di scambio sul posto, dovranno essere di tipo "integrato" o "aderenti alla falda", con eventuali sistemi di accumulo (per il solare termico) collocati nel sottotetto; la superficie dei pannelli non dovrà essere superiore al 50% dello sviluppo della falda interessata. Percentuali maggiori e/o soluzioni alternative potranno essere valutate dalla Commissione del Paesaggio, in relazione a particolari soluzioni e tecnologie o in presenza di tipologie edilizie (es. coperture piane con parapetto di coronamento), che riducano significativamente l'impatto visivo dei pannelli. Le limitazioni di cui sopra non trovano applicazione per gli edifici produttivi e, in genere, per tutti quelli ubicati all'interno di zone a bassa sensibilità paesistica ai sensi del TITOLO III delle presenti NTA.
- b) Altre tipologie di impianti ubicati in ambiti a sensibilità paesistica superiore a quella "media": l'ubicazione dovrà essere preceduta da un'accurata indagine finalizzata ad individuare siti di limitata percezione dal sistema della viabilità e dei percorsi di fruizione del territorio. La valutazione degli impatti visivi dovrà tenere in particolare considerazione le visuali dai percorsi e dai luoghi di valenza panoramica, prevedendo, se del caso, l'attuazione di misure mitigative (cortine alberate, dossi e altre modellazioni del terreno ecc.).

- c) ai fini del rilascio delle autorizzazioni previste dalla vigente normativa, e ferme restando le competenze e le procedure ivi riportate, 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 sensibilita' paesistica alta e molto alta;

In sede di procedimento, anche in relazione a quanto disposto dalle "Linee guida" approvate con [D.M. 10.09.10](#), si dovra' tenere conto delle esigenze di tutela e di salvaguardia di questi ambiti; l'eventuale autorizzazione dovra' 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 biodiversita' e con la valorizzazione del settore agricolo, in particolare quello caratterizzato da tradizioni agroalimentari locali.

TITOLO III DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

Art. 95. 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. 21 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](#) cosi' 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 gia' effettuate in sede di PGT (Carta del Paesaggio), integrate da ulteriori analisi che la scala progettuale rende piu' appropriate e coerenti.

Art. 96. Classificazione del territorio in relazione alla sensibilita' paesistica

Ai fini di agevolare l'applicazione metodologica prevista dai Criteri Regionali di cui al precedente Art. 95, il PGT, sulla base delle analisi territoriali e paesistiche effettuate, articola il territorio comunale in "ambiti di sensibilita' paesistica" quale sintesi di differenti modi di valutazione in chiave sistemica, vedutistica e simbolica sia a livello locale che sovralocale.

La classificazione di cui al comma precedente, riportata nella TAV. 6 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 sensibilita' e, conseguentemente, per un'adequata contestualizzazione dei progetti.

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

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

PARTE IV COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Le presenti norme geologiche e le relative prescrizioni redatte ai sensi della D.G.R. n° 8/1566 del 22/12/2005 e ai sensi del D.M. 14/01/2008 costituiscono parte integrante del Piano delle Regole del nuovo P.G.T. del Comune di Bressana Bottarone.

Occorre ricordare che la fattibilità geologica, idrogeologica, sismica e geotecnica dei singoli progetti dovrà essere supportata da adeguate indagini sul terreno in relazione sia alla classe di fattibilità del territorio (Tavola n° 8A - 8B – 8c : Carta della Fattibilità Geologica) che all'importanza dell'opera in progetto.

Art. 97. Relazione geologica e geotecnica

Ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008 (Norme Tecniche per le Costruzioni) risulta obbligatorio presentare un' adeguata documentazione geologica e geotecnica come parte integrante degli atti progettuali (art. 52 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380) di :

- piani attuativi (L.R. 12/05 art.14)
- permesso di costruire (L.R. 12/05 art.38)
- denuncia di inizio attività (L.R. 12/05 art.38)

Art. 98. Contenuti minimi e requisiti della relazione geologica e geotecnica

L'obbligo di accompagnare i progetti di interventi edilizi di nuova costruzione, di ampliamento o ristrutturazione e/o variazione di destinazione d'uso con relazione geologica, idrogeologica, geotecnica e sismica è stabilito per tutti gli interventi che modifichino le condizioni di interazione suolo-edificio e per tutte le classi di fattibilità geologica, ciò al fine di prevenire e ridurre il rischio geologico, idrogeologico e sismico ed in coerenza con quanto stabilito dalla L.R.12/2005 art.57 e dalla D.G.R. 22.12.05 N.8/1566 "Criteri attuativi della L.R.12/05".

Ai sensi del D.M. 14-01-2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni" la relazione geologica deve contenere la caratterizzazione e la modellazione geologica del sito.

La relazione geologica è un documento che fa parte sia del livello di progettazione architettonica o preliminare/definitivo (livello di progettazione non trattato dal D.M. 2008 ma dalle Leggi Urbanistiche e Regolamenti Edilizi e dalla Leggi e Norme in materia di lavori Pubblici) sia del livello di progettazione strutturale od esecutivo.

La relazione geologica deve contenere le indagini, la caratterizzazione e modellazione geologica del sito, in riferimento all'opera ed analizzare inoltre la pericolosità geologica in assenza ed in presenza delle opere. La valenza di questo documento è fondamentale non solo per la progettazione esecutiva dell'opera ma per stabilire in fase di progettazione architettonica o preliminare se l'opera si "può fare" e quali saranno le problematiche relative alla stabilità dei terreni ed all'assetto idrogeologico dell'intorno.

La relazione geotecnica, partendo dai risultati della relazione geologica, deve permettere la definizione del modello geotecnico del sottosuolo necessario alla progettazione; la relazione geotecnica è un documento che fa parte del livello di progettazione strutturale o definitivo/esecutivo.

La relazione geotecnica riguarda le indagini, la caratterizzazione e modellazione geotecnica del solo "volume significativo" e deve valutare l'interazione opera/terreno ai fini del dimensionamento strutturale.

Art. 99. Pericolosità Sismica Locale

L' O.P.C.M. n. 3274 del 20 Marzo 2003 ed il D.M. 14-01-2008 e s.m.i. classificano il Comune di Bressana Bottarone in Zona Sismica 4.

Di seguito si riportano i valori di soglia Fa forniti dalla Regione Lombardia per il territorio comunale di Bressana Bottarone.

VALORI DI SOGLIA PER IL PERIODO COMPRESO TRA 0.1 – 0.5 s					
Comune	Zona sismica	Suolo tipo B	Suolo tipo C	Suolo tipo D	Suolo tipo E
Bressana Bottarone	4	1.5	1.9	2.3	2.0

Tabella 1: valori di soglia per T compreso fra 0.1 e 0.5

VALORI DI SOGLIA PER IL PERIODO COMPRESO TRA 0.5 – 1.5 s					
Comune	Zona sismica	Suolo tipo B	Suolo tipo C	Suolo tipo D	Suolo tipo E
Bressana Bottarone	4	1.7	2.4	4.3	3.1

Tabella 2: valori di soglia per T compreso fra 0.5 e 1.5

La delimitazione degli Scenari di Pericolosità Sismica Locale (PSL) ha evidenziato sul territorio comunale la presenza di 2 scenari che presentano differenti tipologie di risposta sismica dei terreni:

Sigla	Scenario di Pericolosità Sismica Locale	Effetti	Classe di Pericolosità Sismica locale	Ambito territoriale
Z2	Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti - Zone con depositi granulari fini saturi	Cedimenti e/o liquefazioni	H2–livello di approfondimento 3°	Settore nord del territorio comunale (Paleoalvei)
Z4a	Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi	Amplificazioni litologiche e geometriche	H2–livello di approfondimento 2°	Settore corrispondente ai depositi fluviali e fluvio-glaciali della pianura

Tabella 3: scenari di pericolosità sismica locale nel comune di Bressana Bottarone

La normativa prevede che, per i comuni ricadenti in classe sismica 4, i livelli di approfondimento 2° e 3° vengano applicati solo agli edifici strategici e rilevanti in progetto, elencati nel d.d.u.o. n.19904/2003 “Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all’art. 2, commi 3 e 4 dell’O.p.c.m. n°3274 del 20 marzo 2003 in attuazione della D.G.R. n° 14964 del 7 novembre 2003”.

Pertanto, i livelli di approfondimento da attuarsi all’interno del comune di Bressana Bottarone saranno i seguenti:

- ◆ in corrispondenza delle zone caratterizzate dagli scenari **Z4a** si renderà obbligatorio il 2° LIVELLO DI APPROFONDIMENTO di cui all’allegato 5 della D.G.R. n° 8/1566 e s.m.i. (solo per gli edifici strategici e rilevanti in progetto, elencati nel d.d.u.o. n.19904/2003, il cui uso preveda affollamenti significativi o attività pericolose per l’ambiente, le reti viarie e ferroviarie, le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti o con funzioni sociali essenziali).

Si richiede in fase di progettazione la valutazione dei parametri sismici dei terreni di fondazione per il calcolo delle Vs30 e la classificazione del suolo secondo la normativa.

Tali approfondimenti saranno condotti mediante l’utilizzo di una delle seguenti metodologie :

- prove down-hole in foro di sondaggio
- profili sismici con modellazione del sottosuolo con impiego di geofoni e sismografo multicanale 12-24 (utilizzo della metodologia MASW o ReMi)

Tali approfondimenti dovranno portare alla verifica del Fattore di Amplificazione (Fa) e, qualora il suddetto valore sia maggiore del valore soglia proposto dalla normativa, si dovrà applicare il 3° livello di approfondimento.

- ◆ in corrispondenza delle zone caratterizzate dagli scenari **Z2** (scenari suscettibili di cedimenti/o liquefazioni) si renderà obbligatorio il 3° LIVELLO DI APPROFONDIMENTO previsto dalla L.r. 12/2005 e s.m.i. (solo per gli edifici strategici e rilevanti in progetto elencati nel d.d.u.o. n.19904/2003).

L’analisi per gli scenari **Z2** prevede la valutazione quantitativa delle aree soggette a fenomeni di cedimenti e liquefazioni; per il calcolo del potenziale di liquefazione si fa riferimento ai risultati di prove in situ utilizzando le procedure note in letteratura.

Art. 100. Scavi

Per l'esecuzione di sbancamenti di terreno si rende necessaria la redazione di una specifica relazione geologica-geotecnica con analisi e verifica della stabilità dei fronti di scavo.

Si riportano di seguito alcune prescrizione tratte dal *Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 Attuazione dell'Art. 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro* :

- *D.Lgs 81/2008, art. 118: nei lavori di splateamento o sbancamento eseguiti senza l'impiego di escavatori meccanici, le pareti dei fronti di attacco devono avere una inclinazione o un tracciato tali, in relazione alla natura del terreno, da impedire franamenti. Quando la parete del fronte di attacco supera l'altezza di 1,50 m, e' vietato il sistema di scavo manuale per scalzamento alla base e conseguente franamento della parete.
Quando per la particolare natura del terreno o per causa di piogge, di infiltrazione, di gelo o disgelo, o per altri motivi, siano da temere frane o scoscendimenti, deve essere provveduto all'armatura o al consolidamento del terreno.*
- *D.Lgs 81/2008, art. 118: nello scavo di pozzi e di trincee profondi più di 1,50 m, quando la consistenza del terreno non dia sufficiente garanzia di stabilità, anche in relazione alla pendenza delle pareti, si deve provvedere, man mano che procede lo scavo, all' applicazione delle necessarie armature di sostegno.*
- *D.Lgs 81/2008, art. 120: è vietato costituire depositi di materiali presso il ciglio degli scavi. Qualora tali depositi siano necessari per le condizioni del lavoro, si deve provvedere alle necessarie puntellature.*
- *D.M. 14 01 08 "Norme tecniche sulle costruzioni" (paragrafo 6.8.6. - fronti di scavo): per scavi trincea a fronte verticale, di altezza superiore ai 2.00 m, nei quali sia prevista la permanenza di operai e per scavi che ricadano in prossimità di manufatti esistenti, deve essere prevista una armatura di sostegno delle pareti di scavo.*

Per l'utilizzo di terre e rocce da scavo sarà redatto un adeguato "piano scavi" ai sensi degli art. 185 e 186 del D.lgs 3 aprile 2006 n. 152 come modificato dall'articolo 2 comma 23 del decreto legislativo 16 gennaio 2008 n. 4.

Nel caso in cui non si rispettino le condizioni previste dalle predette specifiche, il materiale dovrà essere trattato come rifiuto, ai sensi di quanto previsto dal comma 5 dell'art. 186.

I commi 2, 3, 4 dell'art. 186 del D.lgs. 152/2006 individuano distinte procedure amministrative per autorizzare il riutilizzo delle terre e rocce da scavo in funzione dell'opera che ha prodotto i materiali, differenziando tra opera sottoposta a VIA o Autorizzazione Ambientale Integrata (AIA) (comma 2, art. 186), opera soggetta a permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività (comma 3, art. 186), ovvero opere in cui la produzione delle terre e rocce da scavo avvenga nell'ambito di lavori pubblici previsti dal comma 4 dell'art. 186 del D.lgs. 152/2006 (comma 4, art. 186).

In caso di riutilizzo delle terre e rocce da scavo come sottoprodotti (es. inerti assimilabili ai materiali di cava) si dovranno rispettare le condizioni di cui al comma 1, lettera p), dell'articolo 183, D.lgs.152/2006.

Normativa di riferimento

- D.lgs n. 152 del 3 aprile 2006 "Norme in materia ambientale" e s.m.i.
- D.lgs n. 4 del 16 gennaio 2008
- Direttiva 2008/98/CEE recepita dal decreto Legge 185/2008
- Legge 28 gennaio 2009 (art. 20)

Art. 101. Aree produttive dismesse e cambi di destinazioni d'uso

In sede di presentazione dei piani attuativi (L.R. 12 art. 14), di richiesta dei permessi di costruire (L.R. 12 art. 38) e di denuncia d'inizio attività (L.R.12 art. 41), di interventi che ricadono anche parzialmente in aree produttive dismesse, si dovrà elaborare un piano di indagine preliminare in osservanza al D.lgs n.152/2006 "Norme in materia ambientale", più precisamente alla Parte Quarta, Titolo V "Bonifica dei siti contaminati".

Tale indagine sarà finalizzata alla verifica di compatibilità dello stato qualitativo delle matrici ambientali comprese entro le aree produttive dismesse (suolo, sottosuolo ed acque sotterranee) con le destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico vigente.

Nelle situazioni di cambi di destinazione d'uso in particolare da commerciale, artigianale (aree produttive) a residenziale e/o verde adibite a servizi di pubblica utilità, sarà redatto un piano di indagine preliminare dello stato qualitativo dei suoli, ed eventualmente della falda superficiale.

Come previsto nell'*Allegato 4* del *D.M. 471/99*, sostituito poi dall'*Allegato 2* del *D.lgs. 152/06*, il Piano di Indagine preliminare dovrà fornire una descrizione dettagliata del sito con un'accurata ricostruzione delle

attività che vengono svolte e che sono state svolte in passato. In esso sarà successivamente illustrato un piano di investigazione specificamente predisposto allo scopo di valutare tipo, grado ed estensione di eventuali contaminazioni delle matrici suolo, sottosuolo ed acque di falda causate dalle attività che sono state svolte nell'area.

Art. 102. Nuovi ambiti di captazione dei pozzi per acqua potabile

Per la terebrazione di nuovi pozzi (ad uso industriale, ad uso irriguo, ad uso igienico-sanitario, ecc.) la procedura prevede la predisposizione della domanda di autorizzazione all'escavazione e successivamente della domanda di concessione per lo sfruttamento delle acque sotterranee captate dal pozzo in progetto; le domande dovranno essere presentate presso l'Ufficio Acque dell'Amministrazione Provinciale di Pavia.

Nel caso di pozzi ad uso domestico (domanda che può presentare solo il proprietario dei fondi) la procedura per la realizzazione comporta la comunicazione preventiva per il rilascio di nullaosta alla terebrazione da parte dell'Amministrazione Provinciale e la comunicazione di fine lavori comprensiva dei dati tecnici del pozzo realizzato.

Per pozzo ad uso domestico si intende, ai sensi dell'art. 93 del R.D. 1775/33, l'utilizzazione di acqua estratta dal proprietario del fondo, esclusivamente per innaffiamento di giardini e orti afferenti direttamente al medesimo proprietario o i suoi familiari.

Non sono riferibili all'uso domestico le utilizzazioni di acqua sotterranea per coltivazioni (uso irriguo) o allevamenti (uso zootecnico) i cui prodotti finali sono destinati alla vendita.

La realizzazione di nuovi pozzi per emungimento idrico, sarà subordinata alla presentazione di idonea *relazione tecnica e idrogeologica* firmata da tecnico abilitato.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- D.G.R. n 6/15137 del 27 giugno 1996 "Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano" che definisce i criteri per l'individuazione delle aree di salvaguardia di acque sotterranee destinate al consumo umano
- D.G.R. n 7/12693 del 10 aprile 2003 che definisce per i nuovi pozzi ad uso potabile la delimitazione della zona di rispetto sulla base del criterio idrogeologico o temporale non essendo consentita l'applicazione del criterio geometrico
- Decreto legislativo n.152/2006 "Norme in materia ambientale" che definisce le linee guida per la tutela delle acque destinate al consumo umano e i criteri per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle risorse idriche
- Regolamento Regionale 24/03/2006 n°2 "Disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque ad uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua" in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera c) della L.R. 12 dicembre 2003, n° 26"
- D.G.R. 2244/2006 "Piano di tutela e uso delle acque (PTUA)"

Art. 103. Opere igienico-sanitarie

Le opere igienico sanitarie (fognature, collettamento, depurazione, tubazioni ecc.) dovranno essere documentate con *relazione geologica, idrogeologica* come previsto da R.r. 3/2006 "Disciplina e regime autorizzatorio degli scarichi di acque reflue domestiche e di reti fognarie" e R.r. 4/2006 "Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne" .

La relazione prodotta analizzerà compiutamente le interazioni tra le opere in progetto e le acque di falda superficiale, al fine di proteggere l'acquifero da potenziali inquinamenti e valuterà le condizioni di sicurezza (profondità massima senza armature e casseri, ecc.) da prescrivere per gli scavi da realizzare nella posa delle condotte e/o tubazioni.

Art. 104. Aree soggette a problemi di carattere idrogeologico ed idraulico

In corrispondenza delle aree caratterizzate dalla presenza di falda in prossimità del piano campagna o soggette a rischio di esondazione e di ristagni d'acqua, in occasione di ogni nuova urbanizzazione, sarà necessario eseguire studi dettagliati di carattere idrogeologico ed idraulico.

La *relazione idrogeologica ed idraulica* sarà allegata alla relazione geologica e sarà accompagnata dai risultati di indagini geognostiche in sito appositamente eseguite e da una dichiarazione di congruità, sottoscritta da tecnico abilitato, iscritto all'albo professionale.

Art. 105. Costruzione di nuovi cimiteri ed ampliamento di quelli esistenti

Al fine di tutelare la qualità delle acque di falda e di garantire le migliori condizioni per le inumazioni, ai sensi del R.r. n. 6/2004 "Regolamento in materia di attività funebri e cimiteriali", ogni intervento edilizio nell'ambito del cimitero comunale dovrà essere accompagnato da una *relazione geologica, idrogeologica e geotecnica* che determini le caratteristiche idrogeologiche e geologiche dei terreni di inumazione e di fondazione.

Art. 106. Norme PAI

Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica

Il territorio di Bressana Bottarone è caratterizzato a nord dal limite di esondazione tra la fascia B e C e nel settore centrale dal limite esterno della fascia C.

I territori delle fasce B e C sono soggetti a vincoli speciali e a limitazioni che divengono un fattore vincolante nell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica che vengono perseguite dal Piano stesso:

- a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5 comma 2, lett.a) della L. 17 agosto 1942, n.1150;
- b) alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera c); si applicano le norme delle Fasce B e C,
- c) per centro edificato, si intende quello di cui all'art.18 della L. 22 ottobre 1971 n. 685, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia.

Qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle Fasce B e/o C, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.

Come esplicito nelle Norme di attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico:

- nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali
- nella Fascia C il Piano persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del presente Piano.

Tutti gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

❖ PRESCRIZIONI

1) Nella Fascia B sono vietati:

- gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. n. 152/2006;
- in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

2) Nella Fascia B sono consentiti:

- a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;

- b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino;
 - c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
 - d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
 - e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti delle norme PAI art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.
- 3) Nella **Fascia C** compete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite; nei territori ricadenti in Fascia C, è compito dei Comuni competenti, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici, valutare le condizioni di rischio e, al fine di minimizzare le stesse, applicare anche parzialmente, fino alla avvenuta realizzazione delle opere, gli articoli relativi alla Fascia B.

Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico

- 1) All'interno delle Fascia B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo.
A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, così come individuata dalla direttiva di cui la comma successivo, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino.
- 2) L'Autorità di bacino emana ed aggiorna direttive concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche relative alla predisposizione degli studi di compatibilità e alla individuazione degli interventi a maggiore criticità in termini d'impatto sull'assetto della rete idrografica. Per questi ultimi il parere di cui al comma 1 sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino.
- 3) Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.

Art. 107. Reticolo Idrico Minore

La normativa di riferimento è rappresentata dal "*Testo Unico sulle opere idrauliche*" R.D. n. 523 del 1904 che regola le attività di polizia idraulica, applica fasce di rispetto ai corsi definiti pubblici ed elenca le attività vietate e quelle consentite attraverso concessione.

La legge n. 36 del 1994 "*Disposizioni in materia di risorse idriche*", con proprio regolamento attuativo, ha modificato il concetto di acqua pubblica considerando pubbliche sia le acque superficiali che quelle sotterranee.

La D.G.R. 1 agosto 2003 – N 7/13950 prevede per la Regione Lombardia l'obbligo di individuare il reticolo principale sul quale la stessa continuerà a svolgere funzioni di polizia idraulica ed il reticolo idrico minore che diverrà di competenza comunale. Sarà quindi il Comune stesso a calcolare i canoni di polizia idraulica relativi al reticolo idrico minore.

La delibera della Giunta Regionale n. 7/13950 del 1 agosto 2003 descrive la procedura da seguire per la redazione della normativa tecnica e i criteri per l'individuazione del reticolo idrico minore, in particolare saranno inseriti i corsi d'acqua che rientrano nelle seguenti categorie:

- ✓ corsi d'acqua indicati come demaniali nelle carte catastali o in base alle normative vigenti,
- ✓ corsi d'acqua oggetto d'interventi di sistemazione idraulica con finanziamenti pubblici,
- ✓ corsi d'acqua rappresentati come tali delle cartografie ufficiali (IGM, CTR)

L'amministrazione comunale di Bressana Bottarone è dotata dello studio del Reticolo Idrico Minore che comprende la Roggia Chiara, la Roggetta Chiara, il Cavo Cerchetta e il Fosso La Croce.

- La Roggia Chiara scorre lungo il confine occidentale del territorio comunale di Bressana Bottarone, in particolare segna il confine con il territorio comunale di Bastida Pancarana e Castelletto di Branduzzo.
- La Roggetta Chiara scorre a sud della Frazione Bottarone per un breve tratto il suo corso coincide con quello della Roggia Torbida poi si distinguono i due canali e infine confluisce nel Torrente Coppa appena dopo aver attraversato il nucleo rurale di Cascina Laura.
Le acque della Roggetta Chiara sono regolate da una chiavica (chiusa metallica) che regola il quantitativo del deflusso delle acque nel Torrente Coppa.
- Il Cavo Cerchetta utilizzato per scopi irrigui risulta compreso tra il T. Coppa ad ovest e il Fosso Nuovo ad est. Le acque scorrono da est verso ovest e si immettono nel T. Coppa in prossimità della campagna circostante Cascina Laura a nord delle ultime case dell'abitato di Bressana Capoluogo.
- Il Fosso La Croce (come indicato sulla Carta Tecnica Regionale) o Fosso La Cerca (come riportato sulla Tavola IGM Casteggio 59) scorre per un lungo tratto parallelamente al Torrente Rile San Zeno e segna il confine con il Comune di Robecco Pavese; nella zona a nord di Bressana Bottarone in prossimità di Cascina Bella confluisce nel Torrente Coppa.

Il reticolo idrico principale comprende il Torrente Coppa PV 017 e la Roggia Torbida PV 022 e il Fosso Nuovo PV016 come riportato dalla DGR 1 ottobre 2008 n. 8/8127.

Art. 108. Normativa per i canali di bonifica

Per le opere di bonifica e per i canali irrigui di proprietà non demaniale vale quanto previsto dal R.D. n° 368 del 1904 (art.133-134-135-138).

La manutenzione dei corsi d'acqua e la gestione dei canoni di polizia idraulica dei cavi e delle rogge (canali di bonifica) di cui all'allegato "D" della D.G.R. n. n. 7/13950 del 1 agosto 2003, restano di competenza dei Consorzi di Bonifica che li gestiscono.

Art. 109. Scarichi in corsi d'acqua

La tutela delle acque è di competenza delle Regioni attraverso gli strumenti di pianificazione previsti dal D.lgs.152/06. Attraverso i Piani di tutela delle acque ed i Piani di gestione del bacino idrografico, le regioni individuano i principali apporti inquinanti e il loro effetto sulla qualità dai corpi idrici. Le Province, ai sensi del D.lgs. 152/06 e dei Regolamenti Regionali n. 3 e n. 4 del 24.03.06, hanno la competenza al rilascio delle autorizzazioni allo scarico in corso d'acqua superficiale (fiumi, torrenti, rogge, laghi e canali, sia naturali che artificiali), su suolo o negli strati superficiali del sottosuolo e in falda, per le seguenti tipologie:

- acque reflue domestiche e assimilate;
- acque meteoriche di dilavamento di prima e di seconda pioggia e acque di lavaggio di aree esterne;
- acque reflue urbane (reti fognarie comunali);
- acque di processo (industriali);
- acque di raffreddamento e acque utilizzate negli impianti di scambio termico (pompe di calore).

Il comune, attraverso le norme di polizia idraulica, dovrà autorizzare gli scarichi in corsi d'acqua appartenenti al reticolo minore in riferimento alle quantità delle acque scaricate; l'Amministrazione provinciale valuta la qualità delle acque di scarico ai sensi dell'art. 43 della L.r. 26/2003.

I limiti di accettabilità di portata di scarico fissati dalla normativa sono i seguenti:

- 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile relativamente ad aree di ampliamento e di espansione residenziale e industriale
- 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile relativamente alle aree già dotate di pubbliche fognature

Il manufatto di recapito dovrà essere realizzato in modo che lo scarico avvenga nella medesima direzione di flusso e il progetto dovrà prevedere accorgimenti tecnici atti ad evitare l'innescò di fenomeni erosivi nel corso d'acqua.

Art. 110. Autorizzazione paesistica - ambientale

Qualora l'area oggetto d'intervento ricada in zona soggetta a vincolo paesistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 12/2005, il richiedente dovrà presentare apposita domanda di autorizzazione paesaggistica all'ente cui è attribuita tale competenza (art. 80 della suddetta L.R. 12/2005).

Art. 111. Classi di Fattibilità Geologica

Sulla base dei risultati delle indagini eseguite ed attraverso la valutazione incrociata degli elementi caratteristici del territorio, sono state definite le seguenti CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA così definite:

- ◆ CLASSE 3 (3a – 3b – 3c – 3d) - Fattibilità con consistenti limitazioni
- ◆ CLASSE 4 (4a – 4b – 4c – 4d) - Fattibilità con gravi limitazioni

La CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA riporta sia le aree con differente grado di pericolosità geologica (classi di fattibilità) sia gli scenari di Pericolosità Sismica Locale rappresentati con apposito retino trasparente.

◆ **CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI**

“Questa classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica di destinazione d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area o nell'immediato intorno. L'utilizzo di queste zone ai fini urbanistici sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area, nonché mediante studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, idraulici, ambientali)”.

◆ **CLASSE 3a - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI**

AREE A RISCHIO IDRAULICO ELEVATO (R3)

In corrispondenza del territorio comunale di Bressana Bottarone (PV) è presente un'area definita “Area a rischio idrogeologico molto elevato (PS267)”, indicata **ZONA I** ai sensi della Legge 3/8/1988 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni (CODICE PAI: 078-LO-PV-01; 078-LO-PV-02). La **ZONA I** corrisponde a quelle **aree potenzialmente interessate da inondazioni per eventi di piena con tempo di ritorno inferiore o uguale a 50 anni**.

La presenza di una situazione a rischio idrogeologico molto elevato ha portato pertanto alla progettazione (Prof. Silvio Franzetti) ed alla realizzazione di un sistema di difesa idraulica basato essenzialmente sul rizezionamento dell'alveo del Torrente Coppa, alla riprofilatura del fondo ed al sostegno e/o consolidamento delle sponde mediante l'utilizzo di rinforzi arginali.

A seguito della realizzazione delle opere di sistemazione idraulica del Coppa tra Bressana Bottarone e Casteggio, la Provincia di Pavia (anno 2007) ha predisposto la documentazione per la richiesta di ripermimetrazione dell'area 267.

La Regione Lombardia ha preso atto della conformità alle metodologie dell'all. 4 alla d.g.r. 22/12/05, n. 1566, tuttavia ha ritenuto che il proprio formale parere avrebbe seguito il completamento dell'intero intervento di sistemazione del torrente, da Casteggio fino alla foce, ed il formale collaudo delle opere ad oggi ancora mancante.

Il 23 marzo 2011 con D.C.C. n. 15 l'Amministrazione Comunale ha approvato l'adeguamento dello Studio Geologico, allegato al PRG vigente, per le aree interne al centro edificato e all'area 267 destinate dal vigente PRG del Comune di Bressana Bottarone ad espansione urbanistica (P.L. - zona “C”) e di un'area all'interno della zona “B2” di completamento a bassa densità.

L'adeguamento dello studio geologico ha recepito i risultati dello studio idraulico redatto dall' Ing. Barbero (aprile 2009), su richiesta del Comune di Bressana, allo scopo di valutare le condizioni di rischio idraulico nelle zone di espansione urbanistica (interne al centro edificato) ricadenti in corrispondenza dell' area a rischio idrogeologico molto elevato definita “Zona I” dal PAI (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico).

Le suddette aree destinate ad espansione urbanistica (P.L. - zona “C”) e l'area all'interno della zona “B2” di completamento a bassa densità sono state classificate come aree a rischio R3.

Nelle aree R3 a rischio idraulico elevato sono consentiti tutti gli interventi e le attività possibili nelle aree a rischio molto elevato interne alla ZONA I A RISCHIO IDROGEOLOGICO MOLTO ELEVATO ai sensi del comma 3 dell' Art. 51. “Aree a rischio molto elevato nel reticolo idrografico principale e secondario nelle aree di pianura” delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI).

Nelle aree R3 ad elevato rischio idraulico, sono esclusivamente consentiti:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia, sempre che le superfici destinate ad uso abitativo o comunque economicamente rilevanti siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;
- b) gli ampliamenti di edifici esistenti esclusivamente per motivate necessità di adeguamento igienico-sanitario, valutate e certificate espressamente nel provvedimento di concessione;

- c) le realizzazioni di manufatti non qualificabili come volumi edilizi, senza necessità dello studio di compatibilità idraulica nei casi in cui non sia richiesto il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività (DIA).
- d) la ricostruzione di edifici demoliti alla condizione di essere realizzati a quote compatibili con la piena di riferimento. È ammesso il cambio di destinazione d'uso a condizione che lo stesso non comporti aumento del rischio, inteso come incremento di uno o più dei fattori che concorrono a determinarlo secondo la formulazione di riferimento del D.P.C.M. 29.09.1998.
- e) gli interventi di nuova costruzione, previsti dagli strumenti urbanistici approvati o adottati, realizzati a quote compatibili con la piena di riferimento a condizione che lo stesso non comporti aumento del rischio, inteso come incremento di uno o più dei fattori che concorrono a determinarlo secondo la formulazione di riferimento del D.P.C.M. 29.09.1998. La costruzione di box interrati è consentita solo nei casi in cui siano adottate tecniche e materiali di costruzione che ne garantiscano l'assoluta impermeabilità e previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno.
- f) utilizzo di materiali e tecnologie costruttive che permettano alle strutture di resistere alle pressioni idrodinamiche.
- g) utilizzo di materiali per costruzione poco danneggiabili al contatto con l'acqua.
- h) Per ogni nuovo scarico diretto di acque bianche nei canali superficiali si suggerisce l'installazione di valvole di non ritorno per evitare il rigurgito nel caso di piena dei recapiti.

◆ **CLASSE 3b - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI**

Aree caratterizzate da terreni con scadenti proprietà geotecniche dovute alla presenza di depositi quaternari (alluvioni sabbiose, argillose) legati all'attività deposizionale ed erosiva esercitata dal fiume Po, sono evidenti le tracce di vecchi alvei fluviali abbandonati ad andamento arcuato (paleo alvei). Tale situazione geomorfologia è caratterizzata dalla presenza di evidenti variazioni litostratigrafiche laterali e verticali, la coltre di copertura di natura argilloso - limosa è costituita da banchi orizzontali di potenza variabile, che sulle lunghe distanze presentano una configurazione lenticolare, con graduale passaggio a sostituzioni eteropiche laterali di materiale, sono presenti inoltre zone con depositi sabbiosi limosi saturi.

◆ **AMBITO TERRITORIALE**

Ricadono in **Classe 3b**:

- la porzione settentrionale del territorio costituita da vecchi alvei abbandonati (paleoalvei)

◆ Dal punto di vista GEOLOGICO-GEOTECNICO, il territorio in Classe 3b presenta in linea generale mediocri caratteristiche geomeccaniche dei terreni che pertanto necessitano di una maggiore attenzione in caso di realizzazione di opere particolarmente importanti, quali scavi in zone antropizzate o carichi di esercizio elevati.

Inoltre la presenza di locali livelli idrici a limitata profondità dal p.c., richiede una verifica ed un monitoraggio puntuale della falda acquifera.

◆ **VERIFICHE**

Data la scarsità di dati geologici-geotecnici dei terreni ricadenti in classe di fattibilità 3 si raccomanda l'esecuzione di dettagliate indagini geognostiche in sito e/o di laboratorio al fine di caratterizzare:

- la natura del sottosuolo e le caratteristiche geotecniche e idrogeologiche del terreno
- i carichi ammissibili ed i cedimenti a medio e a lungo termine
- la verifica di liquefazione

Al fine di garantire la sicurezza e la funzionalità del complesso opera-terreno nella realizzazione di edifici sia pubblici che privati, sono necessarie :

- indagini di carattere geologico-geomorfologico -idrogeologico-geotecnico
- indagini geognostiche in sito e/o di laboratorio
- indagini sismiche in foro o superficiali

Per ogni tipologia d'intervento sarà applicato quanto previsto dal D.M. 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni" e della DGR 8/7374 /2008

Tutti gli approfondimenti geologici richiesti per tale classe di fattibilità dovranno essere prodotti contestualmente alle richieste di "permesso di costruire" o "DIA" e valutati di conseguenza prima del rilascio di tali permessi

◆ **APPROFONDIMENTI SISMICI**

Il Comune di Bressana Bottarone è classificato ai sensi dell' OPCM 3274/2003 in CLASSE SISMICA 4, pertanto:

- ➔ nei territori ricadenti in *Classe di Fattibilità Geologica 3b (scenario di pericolosità sismica Z2)* si dovranno in fase progettuale approntare analisi sismiche di **3° LIVELLO** in caso di realizzazione di "Opere strategiche e rilevanti" (d.d.u.o. n. 19904/2003) al fine di caratterizzare gli effetti di amplificazione sismica locale

❖ **PRESCRIZIONI**

◆ DESTINAZIONI D'USO

In ambito urbano ed extraurbano, come previsto dallo strumento urbanistico, le eventuali nuove edificazioni (civili e industriali), anche di tipologia singola e privata, soprattutto se comportano piani interrati, box sotterranei, ecc., gli ampliamenti degli edifici esistenti (oltre agli interventi di demolizione e ricostruzione totale o parziale e interventi strutturali di consolidamento delle fondazioni), le opere di interesse pubblico quali sedi di edifici pubblici, infrastrutture viarie e ferroviarie, gallerie, ponti o cavalcavia, reti di servizi sotterranei ed aerei, ecc., dovranno essere valutate puntualmente in riferimento alle specifiche condizioni geologiche geotecniche, sismiche ed idrogeologiche.

◆ INDAGINI E STUDI

Per tutte le opere edilizie di *nuova realizzazione* è obbligatoria la relazione geologica-geotecnica che dovrà evidenziare la compatibilità dell'intervento con le situazioni di reale o potenziale rischio

Ai sensi del DM 14-01-2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni" la relazione geologica deve contenere la caratterizzazione e la modellazione geologica del sito.

La relazione geologica deve contenere le indagini, la caratterizzazione e modellazione geologica del sito in riferimento all'opera ed analizzare la pericolosità geologica del sito in assenza ed in presenza delle opere. La valenza di questo documento è fondamentale non solo per la progettazione esecutiva dell'opera ma per stabilire in fase di progettazione architettonica o preliminare se l'opera si "può fare" e quali saranno le problematiche relative alla stabilità dei terreni ed all'assetto idrogeologico dell'intorno.

La relazione geotecnica, partendo dai risultati della relazione geologica, deve permettere la definizione del modello geotecnico del sottosuolo necessario alla progettazione, la relazione geotecnica è un documento che fa parte del livello di progettazione strutturale o definitivo/esecutivo.

La relazione geotecnica riguarda le indagini, la caratterizzazione e modellazione geotecnica del solo "volume significativo" e deve valutare l'interazione opera/terreno ai fini del dimensionamento.

◆ **CLASSE 3c - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI**

Aree caratterizzate da mediocri proprietà geotecniche dovute alla presenza di una matrice prevalentemente argillosa-limosa.

◆ AMBITO TERRITORIALE

Ricadono in **Classe 3c**:

- la porzione di territorio centrale e meridionale costituita da depositi fluviali –fluvioglaciali della pianura

◆ Dal punto di vista GEOLOGICO-GEOTECNICO, il territorio in Classe 3c presenta in linea generale scarse caratteristiche geomeccaniche dei terreni che pertanto necessitano di una maggiore attenzione in caso di realizzazione di opere particolarmente importanti, quali scavi in zone antropizzate o carichi di esercizio elevati.

◆ VERIFICHE

Data la scarsità di dati geologici-geotecnici dei terreni ricadenti in classe di fattibilità 3c si raccomanda l'esecuzione di dettagliate indagini geognostiche in sito e/o di laboratorio al fine di caratterizzare:

- la natura del sottosuolo e le caratteristiche geotecniche e idrogeologiche del terreno
- i carichi ammissibili ed i cedimenti a medio e a lungo termine

Al fine di garantire la sicurezza e la funzionalità del complesso opera-terreno nella realizzazione di edifici sia pubblici che privati, sono necessarie :

- indagini di carattere geologico-geomorfologico -idrogeologico-geotecnico
- indagini geognostiche in sito e/o di laboratorio
- indagini sismiche in foro o superficiali

Per ogni tipologia d'intervento sarà applicato quanto previsto dal D.M. 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni" e della DGR 8/7374 /2008.

Tutti gli approfondimenti geologici richiesti per tale classe di fattibilità dovranno essere prodotti contestualmente alle richieste di "permesso di costruire" o "DIA" e valutati di conseguenza prima del rilascio di tali permessi.

◆ **APPROFONDIMENTI SISMICI**

Il Comune di Bressana Bottarone è classificato ai sensi dell' 0PCM 3274/2003 in CLASSE SISMICA 4, pertanto:

⇒ nei territori ricadenti in *Classe di Fattibilità Geologica 3c (scenario di pericolosità sismica Z4a)* si dovranno in fase progettuale approntare analisi sismiche di **2° LIVELLO** in caso di realizzazione di "Opere strategiche e rilevanti" (d.d.u.o. n. 19904/2003) al fine di caratterizzare gli effetti di amplificazione sismica locale.

❖ **PRESCRIZIONI**

◆ **DESTINAZIONI D'USO**

In ambito urbano ed extraurbano, come previsto dallo strumento urbanistico, le eventuali nuove edificazioni (civili e industriali), anche di tipologia singola e privata, soprattutto se comportano piani interrati, box sotterranei, ecc., gli ampliamenti degli edifici esistenti (oltre agli interventi di demolizione e ricostruzione totale o parziale e interventi strutturali di consolidamento delle fondazioni), le opere di interesse pubblico quali sedi di edifici pubblici, infrastrutture viarie e ferroviarie, gallerie, ponti o cavalcavia, reti di servizi sotterranei ed aerei, ecc., dovranno essere valutate puntualmente in riferimento alle specifiche condizioni geologiche geotecniche, sismiche ed idrogeologiche.

◆ **INDAGINI E STUDI**

Per tutte le opere edilizie di *nuova realizzazione* è obbligatoria la relazione geologica-geotecnica che dovrà evidenziare la compatibilità dell'intervento con le situazioni di reale o potenziale rischio

Ai sensi del DM 14-01-2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni" la relazione geologica deve contenere la caratterizzazione e la modellazione geologica del sito.

La relazione geologica deve contenere le indagini, la caratterizzazione e modellazione geologica del sito in riferimento all'opera ed analizzare la pericolosità geologica del sito in assenza ed in presenza delle opere. La valenza di questo documento è fondamentale non solo per la progettazione esecutiva dell'opera ma per stabilire in fase di progettazione architettonica o preliminare se l'opera si "può fare" e quali saranno le problematiche relative alla stabilità dei terreni ed all'assetto idrogeologico dell'intorno.

La relazione geotecnica, partendo dai risultati della relazione geologica, deve permettere la definizione del modello geotecnico del sottosuolo necessario alla progettazione, la relazione geotecnica è un documento che fa parte del livello di progettazione strutturale o definitivo/esecutivo.

La relazione geotecnica riguarda le indagini, la caratterizzazione e modellazione geotecnica del solo "volume significativo" e deve valutare l'interazione opera/terreno ai fini del dimensionamento.

◆ **CLASSE 3d - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI**

" Questa classe comprende le aree corrispondenti alla fascia di rispetto (FB) del reticolo minore, esterna alla fascia di tutela assoluta (F.A.), avente estensione di 5 m.

◆ **AMBITO TERRITORIALE**

Ricadono in **Classe 3d**:

la porzione di territorio corrispondente alla fascia di rispetto di 5 m (FB) del reticolo minore che comprende la Roggia Chiara, la Roggetta Chiara, il Cavo Cerchetta e il Fosso La Croce.

◆ Dal punto di vista GEOLOGICO, i terreni ricadenti in Classe 3d presentano caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche e idrauliche strettamente legate al rischio idraulico dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo minore del Comune di Bressana Bottarone.

La compatibilità idraulica verrà valutata individuando i rischi ai quali è soggetta l'area di interesse, tali rischi dovranno essere mitigati ricorrendo a interventi mirati a creare accorgimenti costruttivi che impediscano danni ai beni e alle strutture.

Per ogni tipologica d'intervento sarà applicato quanto previsto dal D.M. 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni" e della DGR 8/7374 /2008.

Tutti gli approfondimenti geologici richiesti per tale classe di fattibilità dovranno essere prodotti contestualmente alle richieste di "permesso di costruire" o "DIA" e valutati di conseguenza prima del rilascio di tali permessi.

❖ **PRESCRIZIONI**

Per le specifiche prescrizioni nelle aree ricadenti all'interno della fascia FB si rimanda agli articoli 24, 25 e 26 delle norme di attuazione del Reticolo minore di Bressana Bottarone.

✓ **Interventi, opere, atti e fatti vietati**

Entro la fascia di rispetto F.B. sono vietati i seguenti interventi, opere, atti e fatti:

- a) escavazione di pozzi;
- b) smaltimento di rifiuti di qualsiasi natura e/o esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero rifiuti, Per le operazioni di recupero rifiuti, potranno essere mantenute quelle in atto al momento di adozione delle presenti norme, anche a seguito di rinnovo/modifica/estensioni delle autorizzazioni in atto;
- c) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- d) alterazione dello stato, della forma, delle dimensioni, della resistenza e della convenienza all'uso dei manufatti attinenti agli argini, i loro accessori, le opere di difesa delle sponde e manufatti attinenti tranne nei casi di intervento sulle opere di regimazione, protezione e difesa previsti all'Articolo 41 del reticolo idrico minore (RIM).

Tutto quanto non espressamente disciplinato è da considerarsi libero (recinzioni, cartelli pubblicitari..ecc)

✓ **interventi regolamentati: edificazione e/o trasformazione d'uso del suolo**

Nella fascia di rispetto F.B. sono ammessi, con nulla osta o concessione se ne ricorrono le condizioni e fatto salvo l'osservanza di ulteriori prescrizioni da parte dell'Ente Competente, gli interventi di nuova edificazione e la ristrutturazione edilizia.

Preventivamente alla progettazione devono essere effettuati, a cura del soggetto attuatore, gli approfondimenti previsti al fine di accertare preventivamente la compatibilità idraulica della trasformazione d'uso del suolo rispetto alla pericolosità derivante dalla presenza del corso d'acqua. In caso di realizzazione di nuove opere in corrispondenza delle aree ricadenti in classe 3d dovranno essere valutate puntualmente le condizioni idrogeologiche ed idrauliche ai sensi della d.g.r.n 8/7374 del 28 maggio 2008.

Lo studio idraulico dovrà tenere in considerazione tutti i fattori di pericolosità/vulnerabilità reali o potenziali individuati nella fase di analisi.

Sulla base di questa documentazione, dovranno essere individuati gli interventi di mitigazione della pericolosità e/o particolari accorgimenti costruttivi al fine di rendere l'edificazione compatibile con la situazione di pericolosità accertata.

Per i manufatti edilizi esistenti, solo nel caso di interventi previsti dall'Articolo 3, lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ("Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"), si devono applicare gli stessi approfondimenti previsti per la nuova costruzione al fine di verificare in dettaglio le effettive condizioni di rischio e, se ne ricorrono i presupposti, deve essere prevista l'adozione di accorgimenti al fine di rendere l'esistente compatibile con la situazione di rischio accertato.

In caso di interventi previsti dal presente articolo, il soggetto attuatore è sempre tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e/o persone comunque derivanti dalla presenza del corso d'acqua.

◆ **CLASSE 4a - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI**

"In questa classe ricadono le aree corrispondenti alla fascia di rispetto di 10 metri, misurata a partire dalla sommità della sponda incisa o dal piede dell'argine, dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico principale e la fascia di tutela assoluta (FA) di 5 m misurata a partire dalla sommità della sponda incisa o del piede dell'argine, dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico minore. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, mentre potranno essere consentite le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento

conservativo come definiti dall'art.27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R.12/2005 e s.m. e i. senza aumento di superficie o volume. Per quanto riguarda l'individuazione delle attività vietate, ovvero soggette ad autorizzazione comunale, ricadenti nell'ambito delle fasce di rispetto, si farà riferimento al R.D.523/1904 "Testo unico delle leggi sulle opere idrauliche e s.m. e i. regionali e nazionali".

◆ **AMBITO TERRITORIALE**

Ricadono in **classe 4a**:

- la fascia di rispetto di 10 metri, misurata a partire dalla sommità della sponda incisa o dal piede dell'argine, della Fiume Po, Torrente Coppa, Roggia Torbida e Fosso Nuovo.
- la fascia FA di tutela assoluta pari a 5 m misurata a partire dalla sommità della sponda o dal piede dell'argine della Roggia Chiara, la roggetta Chiara, il Cavo Cerchetta e il Fosso la Croce.

◆ **CLASSE 4b - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI**

"In questa classe ricadono le aree soggette ad esondazione del Fiume Po in occasione di eventi di piena. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, mentre per gli edifici esistenti saranno consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, come definiti dal D.P.R. 6/06/2001, n.380, art.3 (L). Sono consentite inoltre le opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti sulla base di appositi studi geologici, geotecnici ed idrogeologici. Potranno essere realizzate opere pubbliche o di interesse pubblico solo se non altrimenti localizzabili e valutate puntualmente in funzione della situazione di grave rischio idrogeologico mediante una relazione geologico-geotecnica"

◆ **AMBITO TERRITORIALE**

Ricadono in **Classe 4b**:

- la porzione di territorio ricadente all'interno della Fascia fluviale "B" (Piano per l'assetto idrogeologico – PAI) corrispondente al settore interessato dal deflusso della piena di riferimento, esteso alla porzione più depressa della valle del F. Po, ovvero dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena.

❖ **PRESCRIZIONI**

◆ **DESTINAZIONI D'USO**

Viene esclusa qualsiasi nuova edificazione ad eccezione delle opere finalizzate al consolidamento, alla protezione idrogeologica ed idraulica.

Per gli edifici esistenti saranno consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza aumenti di volume e modifiche delle destinazioni d'uso - Art. 3, comma 1, lettere a), b) e c) del DPR 380/2001.

Potranno essere realizzate eventuali infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico solo se non altrimenti localizzabili sul territorio; le stesse dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio presenti nell'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. Alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata la relazione geologica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio.

Per le specifiche prescrizioni nelle aree ricadenti all'interno della fascia fluviale B si rimanda all'art. 10 delle norme geologiche (pag. 10).

◆ **CLASSE 4 c - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI**

- AREE A RISCHIO IDRAULICO ELEVATO (PS 267 -R4)

In corrispondenza del territorio comunale di Bressana Bottarone (PV) è presente un'area definita "Area a rischio idrogeologico molto elevato (PS267)", indicata **ZONA I** ai sensi della Legge 3/8/1988 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni (CODICE PAI: 078-LO-PV-01; 078-LO-PV-02). La **ZONA I** corrisponde a quelle **aree potenzialmente interessate da inondazioni per eventi di piena con tempo di ritorno inferiore o uguale a 50 anni**.

La presenza di una situazione a rischio idrogeologico molto elevato ha portato pertanto alla progettazione (Prof. Silvio Franzetti) ed alla realizzazione di un sistema di difesa idraulica basato essenzialmente sul

risezionamento dell'alveo del Torrente Coppa, alla riprofilatura del fondo ed al sostegno e/o consolidamento delle sponde mediante l'utilizzo di rinforzi arginali.

A seguito della realizzazione delle opere di sistemazione idraulica del Coppa tra Bressana Bottarone e Casteggio, la Provincia di Pavia (anno 2007) ha predisposto la documentazione per la richiesta di ripermimetrazione dell'area 267.

La Regione Lombardia ha preso atto della conformità alle metodologie dell'all. 4 alla d.g.r. 22/12/05, n. 1566, tuttavia ha ritenuto che il proprio formale parere avrebbe seguito il completamento dell'intero intervento di sistemazione del torrente, da Casteggio fino alla foce, ed il formale collaudo delle opere ad oggi ancora mancante.

Allo stato attuale dei fatti a seguito dei lavori di regimazione idraulica ultimati e collaudati (primi 4 lotti), il livello di rischio idrogeologico è stato ridotto come riportato nella tavola di fattibilità e nella figura seguente che rappresenta la nuova perimetrazione conforme ai criteri regionale come da nota n.5199 del 18.03.2008 della regione Lombardia.



Fig. 1 - Perimetrazione delle aree a rischio molto elevato 078-LO-PV

❖ **PRESCRIZIONI**

Le aree a rischio idrogeologico molto elevato comprendono le zone delimitate dal Piano Straordinario (PS 267) approvato ai sensi dell'art. 1 comma 1 bis del D.L.11 giugno 1998 n. 180.

Nelle aree perimetrate come **ZONA I esterne ai centri edificati**, sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lett. a), b), c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al recupero strutturale dell'edificio o alla protezione dello stesso;
- la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture

parimenti essenziali, purchè non concorrano ad incrementare il carico insediativo e non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio, e risultino essere comunque coerenti con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile. I progetti relativi agli interventi ed alle realizzazioni in queste aree dovranno essere corredati da un adeguato studio di compatibilità idraulica che dovrà ottenere l'approvazione dell'Autorità idraulica competente;

- gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;
- gli interventi per la mitigazione del rischio idraulico presente e per il monitoraggio dei fenomeni.

Nelle aree della **ZONA I interne ai centri edificati** si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti, fatto salvo il fatto che l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.

Si ricorda che per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle NdA del PAI, si intenda quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del PAI siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.

Ai fini del raggiungimento di condizioni di sicurezza per i complessi ricettivi turistici all'aperto esistenti, nonché per le costruzioni temporanee o precarie ad uso di abitazione nelle aree a rischio idrogeologico molto elevato, i Comuni sono tenuti a procedere a una verifica della compatibilità rispetto alle condizioni di pericolosità presenti. A seguito di tale verifica l'Amministrazione comunale è tenuta ad adottare ogni provvedimento di competenza atto a garantire la pubblica incolumità.

Le norme precedenti resteranno in vigore fino all'adeguamento dello strumento urbanistico ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 delle Nda del PAI, anche con riferimento alla realizzazione delle azioni di mitigazione del rischio.

Con il **D.G.R 11 Dicembre 2001 n° 7/7365** è stata approvata la direttiva, ai sensi dell'art. 17, comma 5, della legge 18 Maggio 1989 n.183, per l'applicazione del PAI in campo urbanistico. Successivamente sono stati emanati dalla Regione Lombardia i Criteri Attuativi della legge regionale 12/2008 che riguardano la componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio.

In base a quanto riportato nei Criteri Attuativi il metodo di calcolo per le verifiche deve essere in linea e con la "Direttiva per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B" emanata dall'Autorità di Bacino del Fiume Po nell'ambito del PAI. La Direttiva PAI prevede che si eseguano, tra gli altri, lo studio idrologico per la definizione delle portate di piena di riferimento e lo studio idraulico di dettaglio che determini per la piena di riferimento le eventuali insufficienze ed esondazioni del corso d'acqua in oggetto e di conseguenza l'allagamento eventuale delle aree limitrofe.

◆ **CLASSE 4d - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI**

"In questa classe ricade un'area per la quale gli studi effettuati hanno evidenziato gravi limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni.

Si tratta di un area corrispondente alla Garzaia della Roggia Torbida caratterizzata da un sistema di canali, acquitrini e zone umide dovute all'emergenza della falda acquifera

◆ **AMBITO TERRITORIALE**

Ricadono in **classe 4d**:

- Garzaia della Roggia Torbida

Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazioni, e qualsiasi alterazione del reticolo idrografico superficiale e dell'assetto morfologico che potrebbe pregiudicare gli equilibri statici ed idrodinamici della riserva naturale.

Per gli edifici esistenti saranno consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo come definiti dall'art. 27 comma 1 lettere a, b, c, della legge regionale 12/2005 senza aumento di superficie o volume.

Sono consentite inoltre le opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica e morfologica per la messa in sicurezza dei siti sulla base di appositi studi geologici, geotecnici ed idrogeologici. Potranno essere realizzate opere pubbliche o di interesse pubblico solo se non altrimenti localizzabili e valutate puntualmente in funzione della situazione di grave rischio idrogeologico mediante un'indagine geologico-tecnica.