



Comune di
Cigognola
(Provincia di Pavia)

PIANO di GOVERNO del TERRITORIO

VARIANTE 2023

Novembre 2024

Piano delle Regole

PR_00

Norme Tecniche di Attuazione

Il Progettista:

**Augusto Allegrini
Ingegnere**

Il Sindaco:

Il Resp. del Procedimento:

Il Segretario comunale:

Adottato con delibera C. C. n° 7 del 15.04.2024

Approvato con delibera C. C. n° 32 del 11.11.2024

Pubblicazione B.U.R.L. serie _____ n° _____ del _____

augusto allegrini ingegnere

iscritto al n. 1398 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia

Studio: via Tasso, 94 - 27100 - PAVIA Tel. e Fax :+39 0382 571453 e-mail : allegrini.augusto@gmail.com

Diritti d'autore riservati a norma di legge.

Riproduzione totale o parziale vietata senza consenso scritto del progettista o degli aventi diritto.

Sommario

PARTE I – CRITERI GENERALI DEL PGT	6
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	6
ART. 1 DEFINIZIONI	6
ART. 2 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	6
ART. 2.1 Principi applicativi ed interpretativi	7
ART. 2.2 Rinvio ad altre disposizioni	7
ART. 2.3 Poteri di deroga	7
ART. 2.4 Titoli abilitativi antecedenti la data di approvazione del PGT	7
ART. 2.5 Edifici in contrasto con le disposizioni del PGT	8
ART. 2.6 Piani attuativi vigenti alla data di adozione del PGT	8
ART. 3 RAPPORTO CON I DOCUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI.....	9
TITOLO II – PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI	10
ART. 4 INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI DI RIFERIMENTO	10
ART. 4.1 Indici Urbanistici.....	10
ART. 4.2 Parametri Edilizi	11
ART. 5 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI.....	14
ART. 6 DISTANZE ED ALTEZZE.....	14
ART. 6.1 Distanze	14
ART. 6.2 Altezze	19
TITOLO III – USI DEL TERRITORIO	20
ART. 7 DESTINAZIONI D’USO E CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI DEL TERRITORIO.....	20
ART. 8 USI DEL TERRITORIO	20
ART. 8.1 Usi temporanei.....	32
ART. 9 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D’USO	32
ART. 10 USI SOGGETTI A COMPATIBILITA’ INFRASTRUTTURALE.....	33
TITOLO IV – MODALITA’ DI INTERVENTO.....	35
ART. 11 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	35
ART. 11 bis TITOLI ABILITATIVI.....	38
ART. 11 ter INVARIANZA IDRAULICA, IDROLOGICA E DRENAGGIO URBANO SOSTENIBILE	46
ART. 12 MODALITA’ ATTUATIVE DEL PGT.....	47
ART. 13 MISURE DI SALVAGUARDIA.....	47

TITOLO V – ESAME PAESISTICO DEL PROGETTO	48
ART. 14 QUALIFICAZIONE DEL PGT COME ATTO A SPECIFICA VALENZA PAESISTICA	48
ART. 15 DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALL’ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI	48
TITOLO VI – DISPOSIZIONI SULLA QUALITA’ EDILIZIA E DELL’AMBIENTE	51
ART. 16 DISPOSIZIONI EDILIZIE DI VALENZA AMBIENTALE A SALVAGUARDIA DELLA COMPONENTE PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO	51
ART. 17 INTERVENTI SULLA VEGETAZIONE	53
ART. 18 NORME PER LA TUTELA DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO	54
ART. 19 EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI	57
ART. 20 INQUINAMENTI	60
PARTE II – DOCUMENTO DI PIANO	62
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	62
ART. 21. CONTENUTI	62
ART. 22. ELEMENTI COSTITUTIVI	62
ART. 23. VALIDITA’	63
ART. 24. EFFICACIA, PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI	63
ART. 25. RAPPORTO CON GLI ALTRI ATTI DI PGT	63
ART. 26. RIMANDO AD ULTERIORI DISPOSIZIONI	64
TITOLO II – DISPOSIZIONI PARTICOLARI ATTUATIVE	65
ART. 27 - MODALITÀ GENERALI DI ATTUAZIONE	65
ART. 28 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE	65
TITOLO III – DISPOSIZIONI PEREQUATIVE	69
ART. 29 – PEREQUAZIONE URBANISTICA	69
ART. 30 – FORME DI INCENTIVAZIONE URBANISTICA	69
TITOLO IV – DISPOSIZIONI PER LA MOBILITA’	71
ART. 31 – AMBITI PER LA VIABILITA’	71
TITOLO V – CONTENUTI ORIENTATIVI RIFERITI AGLI ALTRI ATTI DI PGT	74
ART. 32 – CRITERI PER LA REDAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI	74
PARTE III – PIANO DELLE REGOLE	75
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	75
Art. 33. CONTENUTI	75
Art. 34. ELEMENTI COSTITUTIVI	75

ART. 35 - VALIDITA' ED EFFICACIA	75
ART. 36 - RAPPORTO CON GLI ALTRI ATTI DI PGT	75
ART. 37 - RIMANDO AD ULTERIORI DISPOSIZIONI	75
TITOLO II – DISPOSIZIONI PARTICOLARI ATTUATIVE	76
Art. 38. MODALITA' DI ATTUAZIONE	76
ART. 39. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	76
ART. 40. INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	77
ART. 41. AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI	77
ART. 42. ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI PREESISTENTI	77
ART. 43. RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI	77
TITOLO III – DISPOSIZIONI VINCOLISTICHE	78
ART. 44. LIMITE DI RISPETTO DEI POZZI IDROPOTABILI	78
ART. 45. LIMITE DI RISPETTO CIMITERIALE	78
ART. 46. LIMITE FASCIA 150 m CORSI D'ACQUA VINCOLATI	79
ART. 47. FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ	79
ART. 48. SITO DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	79
ART. 49. EDIFICI VINCOLATI	80
TITOLO IV – TESSUTI URBANI CONSOLIDATI	81
ART. 50. GENERALITA'	81
ART. 51. PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	82
ART. 52. TESSUTO STORICO E NUCLEI FRAZIONALI DI ANTICO IMPIANTO – “TS”	83
ART. 53. TESSUTO URBANO CONSOLIDATO AD ALTA DENSITÀ PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – “TCR1”	92
ART. 54. TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A BASSA DENSITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – “TCR3”	94
ART. 55. TESSUTO URBANO CONSOLIDATO AD ALTA DENSITÀ PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO – “TCP1”	95
ART. 56. TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE E RICETTIVO – “TCC”	97
ART. 57. PARCHI E VILLE – “PV”	98
ART. 58. PIANI ATTUATIVI IN ITINERE – “PA”	99
TITOLO V – TESSUTI EXTRAURBANI AGRICOLI E DI VALORE ECOLOGICO	101

ART. 59. TESSUTO AGRICOLO – “TA”	101
ART. 60. TESSUTO AGRICOLO STRATEGICO DI PREVALENTE INTERESSE PRODUTTIVO – “TAS1”	105
ART. 61. TESSUTO AGRICOLO STRATEGICO CON VALENZA PAESAGGISTICA COLLINA - MONTAGNA – “TAS2”	107
ART. 62. TESSUTO AGRICOLO STRATEGICO DI INTERAZIONE CON IL SISTEMA ECOLOGICO E NATURALISTICO – “TAS3”	111
ART. 63. EDIFICI EXTRAGRICOLI ESISTENTI NEI TESSUTI AGRICOLI	114
ART. 64. EDIFICI E SEDIMI AGRICOLI CON SPECIFICI USI FUNZIONALI	115
TITOLO VI – AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE	116
ART. 65. AMBITO RICOMPRESO IN CLASSE 4 DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA (FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI)	116
ART. 66. AMBITO A VERDE PRIVATO E/O DI MITIGAZIONE AMBIENTALE – AVP	117
ART. 67. AMBITO BOSCATO – AB	118
TITOLO VII – DISPOSIZIONI DI URBANISTICA COMMERCIALE	121
ART. 68. DEFINIZIONI DI SETTORE	121
ART. 69. TIPOLOGIE DI ESERCIZI COMMERCIALI INSEDIABILI NEL TERRITORIO COMUNALE	124
ART. 70. INSEDIAMENTO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI	124
ART. 71. DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI CONNESSE AGLI ESERCIZI COMMERCIALI .	125
ART. 72. CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI URBANISTICO - COMMERCIALI	127
ART. 73. DISCIPLINA DEL PROCEDIMENTO AUTORIZZATORIO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	129
ART. 74. DISCIPLINA DEL PROCEDIMENTO AUTORIZZATORIO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ORGANIZZATE IN FORMA UNITARIA	133
ART. 74bis. DISCIPLINA DEL PROCEDIMENTO AUTORIZZATORIO DI AMPLIAMENTO DELLA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA ESISTENTE	134
TITOLO VIII – COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA	136
ART. 75. CONTENUTI ED ELABORATI	136
PARTE IV – PIANO DEI SERVIZI	137
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	137
Art. 76. CONTENUTI	137
ART. 77. ELEMENTI COSTITUTIVI	137
ART. 78. VALIDITÀ ED EFFICACIA	137

ART. 79. RAPPORTO CON GLI ALTRI ATTI DI PGT	137
ART. 80. DEROGA AGLI ATTI DI PGT PER EDIFICI E IMPIANTI PUBBLICI	138
ART. 81. RIMANDO AD ULTERIORI DISPOSIZIONI	138
TITOLO II – DISPOSIZIONI PARTICOLARI ATTUATIVE	139
Art. 82. MODALITA' DI ATTUAZIONE	139
ART. 83. DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE, NEGLI AMBITI DI RICOVERSIONE URBANA E NEI PIANI ATTUATIVI	139
ART. 84. MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO COMPORTANTI VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI	140
ART. 85. PARCHEGGI PERTINENZIALI E DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEGLI AMBITI GOVERNATI DAL PIANO DELLE REGOLE	141
ART. 86. MONETIZZAZIONE DI AREE NON CEDUTE	142
ART. 87. AMBITI PER SERVIZI	143
TITOLO III – PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO	147
Art. 88. GENERALITA'	147
ART. 89. CONTENUTO	147
ART. 90. OBIETTIVO, FINALITÀ E CAMPO DI APPLICAZIONE	148
ART. 91. DEFINIZIONI	149
ART. 92. PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE	150
ART. 93. CARTOGRAFIA E MONITORAGGIO	151
ART. 94. NORME TECNICHE PER LA REALIZZAZIONE DELLE GALLERIE POLIFUNZIONALI	151
ART. 95. NORME TECNICHE PER LA REALIZZAZIONE DELLE POLIFORE	154
ART. 96. AUTORIZZAZIONE	155
ART. 97. OBBLIGHI E DECADENZA	157
ART. 98. ESECUZIONE DELLE OPERE	158
ART. 99. ONERI ECONOMICI E GARANZIE	159
ALLEGATO A – SCHEDE TECNICO PROGETTUALI	161
ALLEGATO C– CARATTERISTICHE DELLA VIABILITA' NEGLIA MBITI DI TRASFORMAZIONE	164
ALLEGATO D– CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE	166

PARTE I – CRITERI GENERALI DEL PGT

TITOLO I - DISPOSIZIONI 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

Il PGT definisce i propri contenuti sulla base dell'applicazione di principi di partecipazione, collaborazione, flessibilità, sviluppo sostenibile, imparzialità, economicità, affidabilità dell'azione di governo locale, valorizzazione dell'ambiente naturale, implementazione dei servizi.

ART. 2 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il PGT, ai sensi dell'art. 10 bis della L.R. n. 12/2005, è articolato nei seguenti documenti:

- Documento di Piano, di seguito denominato DP;
- Piano dei Servizi, di seguito denominato PS;
- Piano delle Regole, di seguito denominato PR.

Tali documenti hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili. Il DP deve comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa.

Costituiscono parte integrante e sostanziale del PGT:

- l'articolazione del Quadro Conoscitivo di Riferimento;
- la Valutazione Ambientale Strategica, di seguito denominata VAS;
- lo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica;
- i Piani Attuativi e gli Atti di Programmazione Negoziata comunque denominati con valore di Piano Attuativo.

Costituiscono documenti correlati al PGT, ai quali occorre riferirsi per la disciplina delle materie specificamente trattate:

- lo Studio per l'individuazione del Reticolo Idrico Minore, comprensivo del relativo regolamento per le attività di gestione;
- il Piano comunale di Azzonamento Acustico;
- il Regolamento Edilizio.

ART. 2.1 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 DP attraverso i suoi elaborati grafici e le sue norme attuative. Nel PR 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 DP sono pertanto quest'ultime a prevalere.

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

ART. 2.2 Rinvio ad altre disposizioni

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

ART. 2.3 Poteri di deroga

Ai sensi dell'art. 40 della LR. 12/2005, sono ammesse deroghe al PGT solo nel caso di edifici ed 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 e s.m.i.

ART. 2.4 Titoli abilitativi antecedenti la data di approvazione del PGT

Sono fatti salvi tutti i titoli abilitativi (di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) aventi efficacia anteriore alla data di adozione del PGT, purché i lavori abbiano inizio entro il termine previsto nel titolo stesso.

Fatto salvo quanto disposto al successivo Art. 2.5, è consentita l'applicazione degli indici e parametri vigenti alla data di formazione del titolo abilitativo, nel caso di varianti in corso d'opera la cui richiesta sia inoltrata al Comune entro il termine di validità del titolo originario.

ART. 2.5 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 all'eliminazione dei motivi di molestia, nocività e insalubrità.

ART. 2.6 Piani attuativi vigenti alla data di adozione del PGT

Negli elaborati grafici del PR 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 di appartenenza. Restano comunque ferme le obbligazioni previste e non ancora adempiute, le relative garanzie ed i poteri sostitutivi previsti dalla convenzione stipulata.

Anche in caso di varianti e/o di accorpamenti con ambiti di trasformazione contigui, si farà riferimento agli indici ed ai parametri previsti dallo strumento attuativo approvato.

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

ART. 3 RAPPORTO CON I DOCUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

Il PGT, attraverso le scelte formulate all'interno del DP, risulta coordinato e coerente ai contenuti della pianificazione di carattere sovralocale, rappresentata in particolare dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pavia, di seguito denominato PTCP, dal Piano Territoriale Regionale, di seguito denominato PTR, di cui fa parte anche il Piano Territoriale Paesistico Regionale, di seguito denominato PTPR.

Il PGT integra le previsioni del PTCP e del PTR verificandone i contenuti rispetto alle specificità locali, in funzione dei principi di sussidiarietà, responsabilità e partecipazione.

Il PGT assume, nei confronti dei succitati documenti, valenza di strumento di pianificazione di maggiore dettaglio.

TITOLO II – PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

ART. 4 INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI DI RIFERIMENTO

ART. 4.1 Indici Urbanistici

St = Superficie territoriale

Questo parametro si riferisce alla superficie complessiva dell'area interessata da interventi urbanistici preventivi. La Superficie territoriale è comprensiva di tutte le aree destinate all'edificazione e delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria da reperire nel corso dell'attuazione.

Sf = Superficie fondiaria

Questo parametro si riferisce alla superficie complessiva dell'area interessata da interventi edilizi diretti. La Superficie fondiaria è misurata al netto delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Questo parametro si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere identificate dall'art. 44 comma 3 della LR 12/2005:

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

S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Questo parametro si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere identificate dall'art. 44 comma 4 della LR 12/2005:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) presidi per la sicurezza pubblica;
- e) delegazioni comunali;
- f) chiese ed altri edifici religiosi;
- g) impianti sportivi di quartiere;
- h) aree verdi di quartiere;
- i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;

j) cimiteri.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale

Questo parametro esprime la massima Superficie utile lorda Su (vedi definizione successiva) espressa in metri quadri (mq), costruibile per ogni mq di superficie territoriale (St).

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

Questo parametro esprime la massima Superficie utile lorda Su, espressa in metri quadri (mq), costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf.

Ufe = Indice di utilizzazione fondiaria esistente

Questo parametro esprime l'Indice di utilizzazione fondiaria Uf esistente rispetto ad un lotto edificato (derivato dalla Superficie utile lorda esistente Sue su ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf).

Ab = Abitanti teorici insediabili

Questo parametro è utilizzato per il calcolo della capacità insediativa teorica dei Piani Attuativi e degli interventi residenziali. Il PGT definisce 1 abitante insediabile ogni 50 mq di Su residenziale edificabile. Il numero di abitanti va arrotondato all'unità superiore.

ART. 4.2 Parametri Edilizi

1) Su = Superficie utile lorda (o SIp = Superficie lorda di pavimento)

Questo parametro rappresenta la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, al lordo delle murature perimetrali; al fine di migliorare l'isolamento termico e dell'adeguamento sismico degli edifici senza ridurre le superfici edificabili sono adottabili i criteri previsti dalle leggi vigenti in materia.

Nel computo della Su sono inclusi:

1. "bow window";
2. scale, atri e pianerottoli di accesso;
3. vani ascensori;
4. cavedi per impianti tecnici;
5. i piani porticati degli edifici su pilotis ad eccezione degli spazi utilizzati come androni per il passaggio pedonale e delle vetture;
6. i piani seminterrati;
7. le pertinenze abitative poste nei piani seminterrati con esclusione dei locali per il ricovero delle autovetture, purché sia evidente l'accessibilità e la funzionalità di utilizzo degli stessi;
8. i sottotetti con altezza media > m. 1,50, quando siano accessibili e utilizzabili o abitabili o siano dotati di aperture finestrate o abbaini.

Dal computo della Su sono esclusi:

9. i piani completamente interrati;

10. i porticati pubblici e di uso pubblico, nonché i porticati privati se non superano il 30% della Superficie coperta dell'edificio;
11. i volumi tecnici emergenti dalla copertura del tetto o posti in locali interrati o seminterrati (l'extracorsa degli ascensori, le scale di accesso alla copertura, i locali strettamente necessari per impianti, i serbatoi, i vasi di espansione, le canne fumarie);
12. i locali per il ricovero delle autovetture, purché facenti parte organica dell'edificio; gli stessi dovranno essere costruiti in aderenza alle costruzioni principali ed integrati compositivamente con il volume esistente; è esclusa dal computo della Su solo la quota di superficie non eccedente il rapporto di 1mq/10mc;
13. le scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, le terrazze e le logge aperte;
14. le cabine elettriche;
15. i locali necessari all'alloggiamento delle componenti impiantistiche dell'impianto fotovoltaico o solare termico che faccia capo ad un impianto centralizzato, oltre ai vani scala che disimpegnano tali locali.

2) Sue = Superficie utile lorda esistente

Questo parametro esprime la Superficie utile lorda esistente Sue in un lotto edificato.

3) Sc = Superficie coperta

Questo parametro esprime l'area derivante dalla proiezione orizzontale del perimetro esterno dell'edificio, comprendendo i porticati ed escludendo le autorimesse in aderenza all'edificio principale di cui al punto 12 del precedente paragrafo 1).

4) Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf)

Questo parametro rappresenta la percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

5) H = Altezza massima del fabbricato

Questo parametro esprime l'altezza massima del fabbricato consentita, misurata dalla quota del marciapiede (o dalla quota naturale del terreno in assenza di marciapiede) all'intradosso dell'ultimo solaio per gli edifici con copertura piana o con sottotetto non computabile come Su (ai sensi del precedente paragrafo 1) punto 8).

Per gli edifici con locali sottotetto computabile come Su, con copertura inclinata fino al 40%, l'altezza massima consentita va misurata dalla quota del marciapiede all'estradosso dell'ultimo solaio piano, aggiungendo a questo valore l'altezza media del sottotetto computata tra l'estradosso dell'ultimo solaio piano e l'intradosso del solaio inclinato di copertura, ottenuta rapportando il volume, comprensivo dei muri perimetrali, alla relativa superficie.

Per gli edifici con locali sottotetto computabile come Su, con copertura inclinata oltre il 40%, l'altezza massima consentita va misurata dalla quota del marciapiede alla linea di colmo più alta.

Per gli edifici articolati in diversi corpi di fabbrica con diverse altezze, ai fini del calcolo dell'altezza massima si tiene conto dell'altezza del corpo più alto.

Quando il terreno risulti in pendenza o il lotto affacci su due o più strade aventi quote differenti, la quota di riferimento è quella media ottenuta dal rapporto tra la somma delle superfici delle facciate lungo ciascun lato del fabbricato ed il perimetro del fabbricato stesso. La superficie delle facciate va misurata dal piano di spiccato, rappresentato dal marciapiede o dal terreno lungo ciascun lato del fabbricato.

Non sono ammessi accumuli artificiali di terreno sui lati del fabbricato al fine di diminuire l'altezza massima dello stesso.

Nei capannoni industriali monopiano con tipologia prefabbricata l'altezza si computa dal piano del pavimento all'intradosso dei tegoli di copertura, considerando l'altezza media nel caso di copertura inclinata.

6) N = Numero di piani

Questo parametro esprime il numero massimo di piani fuori terra consentito per gli edifici e comprende i piani ammezzati e gli eventuali sottotetti abitabili. Sono esclusi dal computo del numero dei piani i sottotetti da recuperare ai sensi della LR 12/2005 Parte II Titolo IV Capo I.

Non sono computati i piani completamente interrati ed i piani seminterrati aventi altezza media fuori terra non superiore a 0,80 m.

L'altezza media fuori terra pari a 0,80 m è calcolata ponendo come quota zero convenzionale:

- la quota media del marciapiede stradale (ovvero cm 15 più della quota stradale antistante, se non esiste il marciapiede) per gli edifici posti a filo stradale o in arretramento da esso di non più di 10 metri, IN TERRENI IN PIANO OVVERO CON PENDENZA MEDIA INFERIORE O UGUALE AL 5%;
- la quota media del terreno naturale (piano di campagna prima della sua eventuale sistemazione) misurata al baricentro dell'area coperta dell'edificio, IN TERRENI NON IN PIANO OVVERO CON PENDENZA MEDIA SUPERIORE AL 5%;

7) V = Volume del fabbricato

Questo parametro esprime la somma dei prodotti della superficie utile lorda 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. Per i locali sottotetto o con solaio inclinato il volume va computato con metodo geometrico.

ART. 5 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

L'utilizzazione totale degli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria (Ut, Uf), esclude ogni successiva richiesta di provvedimenti abilitativi ad edificare sulle stesse superfici, tese ad utilizzare nuovamente detti indici, fatti salvi:

- a) il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà;
- b) caso di asservimento urbanistico o trasferimento di volumetrie da un lotto contermini a destinazione urbanistica omogenea, mediante atto registrato e trascritto.

Qualora un'area a destinazione d'uso uniforme, su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare; pertanto, le verifiche planivolumetriche sono effettuate su tutta l'area, computando anche gli edifici esistenti.

Non è ammesso il trasferimento di Superficie utile Su fra aree a diversa destinazione di ambito o di uso, nonché fra aree non contermini. Fanno eccezione:

- gli ambiti agricoli di proprietà di ogni singola azienda produttiva;
- i comparti ove vengono attuati trasferimenti di Su determinati dall'applicazione delle politiche perequative e/o compensative previste dal PGT;
- i lotti appartenenti ad un medesimo proprietario che ricadono fra due diversi ambiti contermini del PGT a destinazione funzionale omogenea.

Negli ambiti in cui è prescritto il mantenimento della Superficie utile esistente (Sue), è consentito, in alternativa, utilizzare il parametro riferito al Volume esistente, confermando quindi la densità fondiaria esistente.

ART. 6 DISTANZE ED ALTEZZE**ART. 6.1 Distanze**

La definizione generale delle distanze di cui al presente articolo, fa riferimento al concetto di distanza ed alle relative definizioni usate nella geometria. Le distanze si misurano dalla proiezione a terra del massimo ingombro dell'edificio, dei pilastri, dei muri e delle altre strutture ancorate a terra, escludendo gli aggetti quali balconi, gronde, scale, ecc. di sporgenza inferiore a m 1,70.

Si specifica inoltre che ai sensi dell'art. 119 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, convertito, con modificazioni dalla Legge 17 luglio 2020 n. 77 "gli interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo

sismico non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza, in deroga alle distanze minime riportate dall'articolo 873 del codice civile, per gli interventi di cui all'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986 n. 917, e al presente articolo" (cfr Supplemento ordinario n. 26/L alla Gazzetta Ufficiale – Serie Generale n. 181 del 30.07.2021)

Distacco tra gli edifici

Nel "Tessuto storico e Nuclei Frazionali di antico impianto", negli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di superfetazioni di epoca recente prive di valore storico, artistico e ambientale.

In tutti gli altri ambiti urbanistici è prescritta la distanza minima di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Negli ambiti a destinazione residenziale è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata o le pareti siano cieche, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,00.

Per il soprizzo di edifici esistenti che non fuoriesca dal perimetro dell'edificio medesimo, tra pareti entrambe non finestrate, se non sono costruite in aderenza, si osserva la distanza minima di m 3,00. Per le costruzioni accessorie, la cui altezza misurata nella facciata più alta all'intradosso della soletta di copertura non sia superiore a m 2,50, si osserva la distanza minima dagli altri edifici di m 3,00.

La distanza minima tra i fabbricati può essere ridotta a m 0,00 se trattasi di pareti non finestrate, se preesiste parete in confine o se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti.

Gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura potranno derogare alle norme sulle distanze minime tra edifici nei limiti previsti dalla normativa vigente.

Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposti ambiti destinati alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

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

Qualora le distanze tra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza massima del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Nel caso di viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, la distanza minima tra fabbricati è in tutti i casi pari alla larghezza stradale maggiorata di m 5,00 per lato.

Tali distanze potranno anche essere inferiori:

- in presenza di allineamenti preesistenti (in tal caso, la distanza dal ciglio stradale potrà essere quella dell'allineamento preesistente);
- in caso di piani attuativi (lo strumento urbanistico dovrà indicare le distanze dalle strade prescritte per l'ambito).

Distanze minime dalle strade

Le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono rapportate sia alla larghezza della sede stradale che alle prescrizioni del D.P.R. 16.12.1992, n° 495 (Nuovo Codice della Strada).

Rispetto alla larghezza della carreggiata stradale (data dalle corsie di marcia e dai marciapiedi), le distanze minime degli edifici devono corrispondere almeno a:

- m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00 e nel caso di viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti;
- m 7,50 per strade di larghezza compresa fra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00.

Tali distanze potranno anche essere inferiori (anche pari a m. 0,00) in presenza di allineamenti preesistenti o in caso di piani attuativi, ove lo strumento urbanistico indica le distanze dalle strade prescritte per l'ambito.

Le prescrizioni dettate dall'art. 26 e dall'art. 28 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495, modificato dal D.P.R. 26.4.1993, n° 147, sono di seguito riassunte:

Fuori dai centri abitati (definiti ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 30.4.1992, n° 285 - nuovo codice della strada) le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 60 m per le strade di tipo A;
- 40 m per le strade di tipo B;
- 30 m per le strade di tipo C;
- 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali;
- 10 m per le strade vicinali di tipo F.

Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PGT, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 m per le strade di tipo A;
- 20 m per le strade di tipo B;
- 10 m per le strade di tipo C;

Fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:

- 5 m per le strade di tipo A, B;
- 3 m per le strade di tipo C, F.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al paragrafo precedente, e per quelle di altezza inferiore a 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm da suolo.

All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 m per le strade di tipo A;
- 20 m per le strade di tipo D;

All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:

- 3 m per le strade di tipo A;
- 2 m per le strade di tipo D;

Nell'esecuzione degli interventi dovrà adottarsi la distanza maggiore tra quelle indicate nelle disposizioni elencate, fatto salvo il caso di allineamenti preesistenti per i quali l'Ufficio Tecnico Comunale prescriva di uniformarsi agli stessi.

Il PGT individua il limite di rispetto stradale nelle Tavole del Piano delle Regole.

Gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura potranno derogare alle norme sulle distanze nei limiti previsti dalle leggi vigenti.

Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà e dai limiti di ambito

In tutti gli ambiti regolamentati dal DP, dal PR e dal PS è prescritta una distanza minima tra i fabbricati e il confine di proprietà o i limiti di ambito pari alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a m 5,00.

Nei tessuti urbani consolidati residenziali regolamentati dal PR sono tuttavia consentite distanze minime di m 1,50 in caso di ampliamento e di sopraelevazione degli edifici esistenti, purché non fuoriescano dal perimetro esistente; inoltre, esclusivamente nel caso di sopraelevazioni finalizzate alla realizzazione di altezze inter piano abitabili, è ammesso il mantenimento delle distanze esistenti. Per l'applicazione questa norma l'organismo edilizio deve essere rigorosamente conservato e non si può dar luogo a demolizioni totali.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi precedenti, nel caso di Piano Attuativo e/o Permesso di Costruire Convenzionato con previsione planivolumetrica, in cui tali distanze siano relative alle previsioni interne all'intervento stesso.

Nei tessuti urbani consolidati residenziali e negli ambiti di trasformazione residenziali e produttivi è ammessa la costruzione a confine del lotto di proprietà, in caso di presentazione di un progetto unitario e/o contestualità dell'edificazione sui lotti contermini.

In tutti gli ambiti è ammessa inoltre la costruzione in aderenza ad un fabbricato esistente a confine (con le opportune limitazioni della sagoma).

In tutti gli ambiti è ammessa la costruzione a confine con l'autorizzazione del confinante risultante da un atto registrato e trascritto.

È ammessa la costruzione a distanza inferiore a m 5,00 dal confine di ambito e sul confine stesso, quando i terreni ricadenti nei due ambiti confinanti rientrano tra i tessuti urbani consolidati, i tessuti extraurbani agricoli ed ambientali, gli ambiti a Verde Privato, e sono comunque rispettate le distanze minime dai confini di proprietà o con l'autorizzazione del confinante risultante da atto registrato e trascritto.

Nel caso in cui l'edificio sia costruito sul confine di un ambito appartenente ai tessuti extraurbani agricoli ed ambientali, nelle porzioni del lotto appartenenti a detti tessuti potranno essere realizzate esclusivamente aree a giardino con recinzioni in rete metallica e palizzata in legno; sono espressamente escluse, le strade, gli accessi alle autorimesse, le pavimentazioni, le opere pertinenziali quali piscine, gazebo, ecc.

Per gli edifici e gli impianti pubblici e/o di pubblico interesse è prescritta una distanza minima dal confine pari a metà dell'altezza dell'edificio o dell'impianto e comunque non inferiore a m 5,00; sono ammesse distanze inferiori dal confine o la costruzione sul confine stesso con l'autorizzazione del confinante.

Nel caso di costruzioni accessorie la cui altezza, misurata nella facciata più alta al colmo di copertura, non

sia superiore a m 2,50 e la cui superficie coperta sia inferiore a 50 mq, è ammessa la costruzione a confine.

Per le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di altezza non superiore a m 3,00 (salvo casi di maggior altezza imposta da comprovati motivi tecnici) è ammessa la costruzione a confine.

ART. 6.2 Altezze

Qualora un edificio sia costruito con più corpi aventi altezze diverse, ai fini del calcolo dell'altezza massima e delle distanze dai confini si utilizzerà l'altezza maggiore.

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite per i diversi tessuti urbani consolidati, i diversi tessuti extraurbani agricoli ed ambientali e per gli ambiti di trasformazione, in relazione alle caratteristiche dell'ambito, agli indici di utilizzazione fondiaria, alle quantità edificatorie e alle norme sulle distanze.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in m 2,70.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei corridoi, disimpegni e accessori è stabilita in m 2,40.

Gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura potranno derogare alle norme relative alle altezze massime degli edifici, nei limiti previsti dalla normativa vigente.

TITOLO III – USI DEL TERRITORIO

ART. 7 DESTINAZIONI D'USO E CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI DEL TERRITORIO

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli atti di 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 definisce principale la destinazione d'uso qualificante; si definisce complementare od accessoria o compatibile qualsiasi destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dagli atti di PGT a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dagli atti del PGT.

Le disposizioni relative a ciascun ambito normato dal PGT indicano:

- la destinazione d'uso principale ammessa (Uso principale); per dette destinazioni potranno essere indicate eventuali quantità percentuali minime e massime da rispettare sia nel caso di intervento edilizio diretto e/o convenzionato, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo;
- le destinazioni d'uso non ammissibili (Usi vietati).

La destinazione d'uso delle aree e degli edifici deve sempre essere indicata nei progetti e nei Piani Attuativi, in conformità alle presenti norme ed alle indicazioni contenute nelle tavole prescrittive del PGT.

ART. 8 USI DEL TERRITORIO

La classificazione dei singoli usi del territorio viene effettuata indicando i gruppi funzionali (es. U1 Uso Residenziale, U2 Uso Primario, ecc.) ed i singoli usi o destinazioni d'uso che compongono il gruppo funzionale (es. U1/1 Abitazioni, ecc).

Per la corretta interpretazione della classificazione sopradescritta si deve intendere che per ogni destinazione d'uso, sono comprese le relative attrezzature di servizio (ripostigli, locali tecnici, ecc.) nonché le relative pertinenze (autorimesse, recinzioni, rampe, cortili, giardini, ecc.) indispensabili al suo normale svolgimento.

Le destinazioni d'uso eventualmente non comprese nell'elenco seguente devono essere classificate secondo criteri di analogia.

U1 Uso Residenziale**- U1/1 Abitazioni**

Per abitazioni si intendono oltre agli alloggi, gli spazi accessori di servizio, quali androni, cantine, sottotetti, scale, locali comuni, autorimesse private, nonché piccoli locali al servizio delle aree verdi (serre, ricoveri attrezzi, ecc.).

U2 Uso Primario**- U2/1 Abitazioni agricole**

Sono abitazioni agricole gli alloggi situati all'interno di un'azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo professionale e dei dipendenti dell'azienda.

La costruzione di nuove abitazioni agricole è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte con interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Per abitazione agricola si intende, oltre all'alloggio, anche l'insieme degli spazi accessori al servizio della residenza, quali cantinole, scale, androni, autorimesse.

- U2/2 Fabbricati di servizio

Si tratta prevalentemente di:

- depositi di prodotti aziendali;
- depositi di materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.), anche in strutture verticali (silos o distributori di miscele e tettoie);
- ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo;
- locali per la conservazione e prima trasformazione di prodotti aziendali di autoconsumo;
- locali per il ricovero, il rimessaggio e la riparazione di macchine e attrezzature agricole.

- U2/3 Allevamenti aziendali

Sono allevamenti che caratterizzano la tipologia produttiva dell'azienda, collegati allo sfruttamento del suolo aziendale, dei suoi prodotti, e collegati alla necessità di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.

Si definiscono aziendali e interaziendali gli allevamenti nei quali almeno il 25% della base alimentare (unità foraggere) consumate nell'anno per l'allevamento del bestiame bovino può essere prodotto in azienda.

Per gli allevamenti suinicoli e zootecnici minori detta percentuale è del 20%.

A distanza inferiore a m 300 dai perimetri degli ambiti urbanistici non compresi nei "Tessuti extraurbani agricoli ed ambientali" di cui al capo V del Piano delle Regole, non sono ammessi i nuovi insediamenti di imprese agricole dedite all'allevamento zootecnico. Non è altresì ammessa l'inclusione delle aree di spandimento dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici.

A distanza inferiore a m 200 (per le stalle bovine, ovine ed equine) e a m 500 (per gli allevamenti suinicoli ed avicoli) dai perimetri degli ambiti urbanistici non compresi nei "Tessuti extraurbani

agricoli ed ambientali” di cui al capo V del Piano delle Regole, non sono ammessi gli ampliamenti degli allevamenti esistenti.

I nuovi insediamenti zootecnici devono rispettare la distanza minima di m 50 dai corpi idrici esistenti.

- U2/4 Colture aziendali in serra

Questo uso comprende serre fisse e serre mobili destinate alla intensificazione del ciclo produttivo della coltura specializzata con copertura di porzioni di terreno coltivato.

Per serre fisse si intendono le strutture realizzate in elementi leggeri e tamponamenti traslucidi; per serre mobili si intendono invece le strutture a tunnel, comunque ancorate stabilmente al suolo. In entrambi i casi il terreno sottostante dovrà comunque risultare quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione specializzata.

- U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali

Questo uso prevede lo stoccaggio, la prima trasformazione, la commercializzazione dei prodotti agricoli, viticoli e zootecnici aziendali o interaziendali (cantine, frigoriferi, caseifici, mangimifici, macelli, ecc.) di comprovata produzione aziendale o interaziendale nell'ordine minimo di 3/4. Nel caso le suddette lavorazioni riguardino prodotti non provenienti per almeno 3/4 dalla produzione aziendale o interaziendale le attività sono da intendersi comprese nell'Uso Secondario U3/1 Artigianato produttivo e industria.

- U2/6 Attrezzature per l'agriturismo

Per attrezzature per l'agriturismo si intendono gli spazi con ricettività turistica, integrati alle aziende agricole in attività o ad esse collegate, così come definite dalla normativa regionale.

Tale uso comprende gli spazi di servizio e di supporto, sia commerciali che ricreativi.

Con apposito regolamento vengono previste apposite misure premiali per quanto riguarda l'insediamento di attività agrituristiche di aziende dotate del marchio di qualità ecologica ECOLABEL.

- U2/7 Abitazioni agricole recuperate all'uso civile

Sono le abitazioni esistenti non più funzionali alla conduzione aziendale e non più al servizio delle esigenze dei soggetti di cui all'uso U2/1 - Abitazioni agricole. Per esse si configura un uso analogo al precedente U1/1- Abitazioni.

- U2/8 Complessi agricoli con specifici usi funzionali

Sono i complessi agricoli costituiti da edifici e sedimi delle aziende agricole in attività che, tramite rifunzionalizzazione, possono essere dedicate ad attività complementari a quella agricola principale.

Tale uso comprende gli spazi da dedicare alle esposizioni di prodotti, degustazioni, somministrazione di alimenti, attività ricettive e commerciali legate alla filiera agricola. Sono sempre ammesse inoltre le abitazioni funzionali alla conduzione aziendale e al servizio delle esigenze dei soggetti di cui all'uso U2/1 - Abitazioni agricole.

U3 Uso Secondario**- U3/1 Artigianato produttivo e industria**

L'artigianato produttivo e l'industria comprendono tutti i tipi di attività artigianali e industriali (che risultano, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano) per la produzione di beni. Nel territorio comunale non sono ammesse attività produttive definite a rischio di incidente rilevante ai sensi della normativa vigente, né attività produttive caratterizzate dalla produzione e/o stoccaggio di materiali e/o rifiuti pericolosi.

Oltre agli spazi per l'attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, ingegnerizzazione e gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio) sono compresi gli spazi:

- a. per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, ecc.);
- b. per attività volte a produrre e/o formare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, servizi di software, ecc.);
- c. per il soddisfacimento delle esigenze del personale (mense, attività sociali, servizi igienici, assistenza medica).

La quota di Su destinata alle attività di cui alle lettere a) e b) non può essere superiore al 50% della Su complessiva.

È ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di un alloggio di 150 mq di Su.

- U3/2 Depositi a cielo aperto

Per depositi a cielo aperto si intendono gli spazi destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita (ad esempio roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edili, ecc.).

Nel territorio comunale non sono ammessi depositi a cielo aperto finalizzati allo stoccaggio di materiali e/o rifiuti pericolosi.

- U3/3 Attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi

Comprende le attività di ricerca, anche innovativa, per la produzione e la fornitura di servizi, i laboratori di ricerca, i laboratori d'analisi, i laboratori per la produzione di software e prodotti per l'innovazione tecnologica, ecc.). Sono compresi gli spazi per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e per il soddisfacimento delle esigenze del personale (mense, attività sociali, servizi igienici, assistenza medica).

È ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia ed ai proprietari

imprenditori per un massimo di un alloggio di 150 mq di Su.

- U3/4 Logistica ed autotrasporto

Comprende gli spazi coperti e scoperti per lo stoccaggio temporaneo finalizzato alla successiva distribuzione di merci e prodotti e gli spazi destinati al ricovero ed alla riparazione dei mezzi per il trasporto pubblico e privato. Nel territorio comunale non sono ammesse attività di logistica caratterizzate dallo stoccaggio di materiali e/o rifiuti pericolosi.

Sono compresi gli spazi destinati alle attività connesse (imballaggio, confezionamento, ecc.); per le attività di organizzazione e gestione (uffici,) e per il soddisfacimento delle esigenze del personale (mense, attività sociali, servizi igienici, assistenza medica).

È ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di un alloggio di 150 mq di Su.

- U3/5 Magazzini

Per magazzini si intendono depositi, stoccaggi, centri merce. Tali usi possono essere finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci.

Sono compresi gli spazi destinati alle attività di organizzazione e gestione (uffici,) e per il soddisfacimento delle esigenze del personale (mense, attività sociali, servizi igienici, assistenza medica).

- U3/6 Trasformazione e vendita di prodotti agricoli

Comprende i fabbricati, le attrezzature e le infrastrutture destinati alla trasformazione dei prodotti agricoli, alla loro conservazione e alla vendita, quando queste attività non siano direttamente legate alla conduzione del fondo.

- U3/7 Attività produttive connesse all'agricoltura e abitazione del proprietario e/o custode

Comprende tutti i tipi di attività artigianali ed industriali per la produzione di beni destinati ad essere utilizzati:

- nella lavorazione dei vigneti;
- nella produzione, trasformazione e conservazione del vino; sono comprese le officine per la produzione e riparazione di mezzi agricoli.

Dette attività devono comunque essere compatibili con l'ambiente urbano.

Oltre agli spazi per l'attività di produzione, sono compresi gli spazi per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto e per il soddisfacimento delle esigenze del personale (servizi igienici e sanitari, ecc.). È inoltre compresa l'abitazione destinata unicamente al personale di custodia ed ai proprietari per un massimo di 150 mq di Slp.

U4 Uso Terziario

- U4/1 Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato

Per commercio al dettaglio deve intendersi l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista

merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La tipologia distributiva “esercizi di vicinato” per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare, definita dall’art. 4 del D. Lgs. 114/98, ha superficie di vendita non superiore a 150 mq. L’area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

Le disposizioni relative all’urbanistica commerciale connesse al presente uso sono riportate nelle presenti NTA ai successivi articoli 68 – 74 bis.

- U4/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita

Per commercio al dettaglio deve intendersi l’attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

È ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di 150 mq di Su.

Le disposizioni relative all’urbanistica commerciale connesse al presente uso sono riportate nelle presenti NTA ai successivi articoli 68 – 74 bis.

- U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita

Per commercio al dettaglio deve intendersi l’attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La tipologia distributiva “grandi strutture di vendita” per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare, definita dall’art. 4 del D. Lgs. 114/98, ha superficie di vendita superiore a quella stabilita per le medie strutture di vendita.

Il PGT non consente l’insediamento di nuove grandi strutture di vendita, ma consente l’ampliamento della Grande Struttura di Vendita esistente denominata “Centro Commerciale Oltrepò”.

- U4/4 Commercio al dettaglio: strutture di vendita organizzate in forma unitaria

Per commercio al dettaglio deve intendersi l’attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La tipologia distributiva “strutture di vendita organizzate in forma unitaria” per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare indica una media 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.

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.

Non è 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.

È ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di 150 mq di Su.

Tale tipologia distributiva è ammessa e le disposizioni relative all'urbanistica commerciale connesse al presente uso sono riportate nelle presenti NTA ai successivi articoli 68 – 74 bis.

- U4/5 Commercio all'ingrosso

Per commercio all'ingrosso si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merce in nome o per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, e di importazione o di esportazione.

Le relative strutture edilizie sono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extralimentari, con relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari e di supporto all'attività.

È ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di 150 mq di Su.

- U4/6 Pubblici esercizi

Per pubblici esercizi s'intendono ristoranti, trattorie, bar e comprendono sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.

L'insediamento di nuovi pubblici esercizi negli ambiti consolidati governati dal PR, da attuarsi anche mediante utilizzo di strutture edilizie esistenti è subordinato alla verifica di compatibilità infrastrutturale di cui all'art. 10 delle presenti norme.

Nei restanti ambiti del territorio, per l'insediamento di nuovi pubblici esercizi, la dotazione di posti auto dovrà essere correlata all'affollamento previsto nella struttura.

- U4/7 Uffici e studi professionali

Si intendono gli uffici pubblici e privati, gli studi professionali e agli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni, le attività amministrative, le agenzie, gli sportelli bancari e assicurativi.

Sono compresi nell'uso anche gli spazi di servizio e di supporto.

Per tali usi non vengono definite specifiche soglie dimensionali, comunque gli stessi possono essere insediati in edifici ove questi si integrino con altri usi, come quello residenziale o ricettivo.

Qualora queste attività interessino interi edifici, l'uso corrispondente è quello descritto al successivo punto U4/8 - Complessi direzionali e terziari.

- U4/8 Complessi terziari e direzionali

I complessi terziari e direzionali comprendono tutte le attività di cui al precedente U4/7 - Uffici e studi professionali, quando interessino interi edifici.

- U4/9 Artigianato di servizio

L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane, in genere, compreso l'artigianato di servizio all'auto (gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri).

Comprende oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.

Sono assimilate all'artigianato di servizio anche quelle attività di piccola produzione tradizionalmente localizzate in aree residenziali per i rapporti che hanno con l'utenza residenziale.

È ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate al personale di L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane, in genere, compreso l'artigianato di servizio all'auto (gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri).

Comprende oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.

Sono assimilate all'artigianato di servizio anche quelle attività di piccola produzione tradizionalmente localizzate in aree residenziali per i rapporti che hanno con l'utenza residenziale.

È ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di 150 mq di Su.

- U4/10 Centri di telefonia in sede fissa

In questo uso sono compresi i locali destinati ai centri di telefonia in sede fissa, compresi eventuali locali destinati all'attesa ed i relativi servizi. L'insediamento dei centri di telefonia negli ambiti dei tessuti consolidati governati dal PR, da attuarsi anche mediante l'utilizzo di strutture edilizie esistenti, è subordinato alla verifica di compatibilità infrastrutturale di cui all'art. 10 delle presenti norme.

U5 Uso Servizi**- U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura**

In questo uso sono compresi i cinema, i teatri, i centri ricreativi, i centri congressuali polivalenti, i locali di pubblico spettacolo, le sale giochi, i locali da ballo, le sale di ritrovo; oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici.

L'insediamento di nuovi locali di pubblico spettacolo e di sale giochi negli ambiti consolidati governati dal PR, da attuarsi anche mediante utilizzo di strutture edilizie esistenti, è subordinato alla verifica di compatibilità infrastrutturale di cui all'art. 10 delle presenti norme.

Nei restanti ambiti del territorio intercomunale, per l'insediamento di nuovi locali di pubblico spettacolo (discoteche, cinematografi, ecc.), la dotazione di posti auto dovrà essere correlata all'affollamento previsto nella struttura.

- U5/2 Esposizioni e fiere

In questo uso si intendono compresi: esposizioni, mostre, fiere, comprensivi degli spazi per il pubblico, uffici, agenzie e altri usi complementari all'attività fieristica.

L'insediamento di locali espositivi o per mostre (ove si prevede grande affluenza di pubblico) negli ambiti consolidati governati dal PR, da attuarsi anche mediante utilizzo di strutture edilizie esistenti è subordinato alla verifica di compatibilità infrastrutturale di cui all'art. 10 delle presenti norme.

Nei restanti ambiti del territorio intercomunale, per l'insediamento di nuove esposizioni e spazi fieristici, la dotazione di posti auto dovrà essere correlata all'affollamento previsto nella struttura.

- U5/3 Sedi istituzionali e amministrative

Le sedi istituzionali - amministrative comprendono le sedi istituzionali politiche, sindacali o di categoria, le sedi per gli organi decentrati dello stato, gli uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale.

Le attrezzature comprendono gli spazi o le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici. È prevista inoltre la presenza di servizi come bar, ristoranti, sedi associative, sale riunioni.

- U5/4 Attrezzature di interesse comune per servizi civili e servizi religiosi

Le attrezzature di interesse comune per servizi civili comprendono le sedi decentrate dell'amministrazione locale, i servizi sociali di quartiere, gli organi decentrati dell'amministrazione pubblica, gli uffici finanziari dell'amministrazione pubblica, gli ispettorati.

Le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi costituiscono opere di urbanizzazione secondaria e comprendono:

- gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;

- gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.

I centri culturali con finalità religiose sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi. Le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi sono regolamentate dagli art. 70 - 73 della LR 12/2005 e s.m.i.

- U5/5 Attrezzature culturali

Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre, sedi di centri culturali (ad eccezione di quelli con finalità religiose che rientrano nell'uso U5/4), centri ricreativi e per il tempo libero, scuole d'arte, musei, archivi e raccolte di cataloghi, biblioteche, sale lettura, auditori, sale audiovisive e cineteche, aule per incontri, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

- U5/6 Attrezzature scolastiche

Le attrezzature scolastiche comprendono gli asili nido, le scuole materne, le scuole medie inferiori ed i complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, le università, i centri di orientamento allo studio, i servizi di formazione professionale per l'inserimento al lavoro e per i lavoratori, i centri di perfezionamento e riqualificazione, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree scoperte destinate al gioco, al verde ed allo sport.

- U5/7 Attrezzature per il verde

Comprendono aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto ecc.) adatte per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi alle masse edificate quali i parchi territoriali, i parchi attrezzati, gli orti botanici, gli orti urbani, le dotazioni ecologiche ed ambientali. Essi comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebi, chioschi, servizi igienici, parterre, ecc.).

- U5/8 Attrezzature per lo sport

Le attrezzature per lo sport comprendono gli impianti e i servizi necessari ad attrezzature per il gioco e lo sport, le aree destinate all'impiantistica sportiva pubblica e privata.

Esse comprendono attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte e attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle vasche, alle pedane e alle piste per la pratica sportiva all'aperto. Sono inoltre compresi gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo ecc.) e gli spazi tecnici.

Nel caso di attrezzature di dimensioni significative è ammessa la presenza di un alloggio non superiore a 150 mq di Su per il personale di custodia.

- U5/9 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, le piazzole ecologiche per i Rifiuti Solidi Urbani (RSU), le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici.

L'ubicazione delle attrezzature tecnologiche per i servizi tecnici urbani (pozzi idropotabili e relative opere di deposito e adduzione, impianti di depurazione e per il trattamento e smaltimento dei reflui idrici, piazzole ecologiche, ecc.), deve comunque garantire il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di distanze dall'edificato, fasce di rispetto, zone di tutela, ecc.

È ammessa dove necessario, la presenza di un alloggio non superiore a 150 mq di Su per il personale di custodia.

- U5/10 Attrezzature sociali, sanitarie e socioassistenziali

Le attrezzature sociali, sanitarie e socioassistenziali comprendono ospedali, cliniche, ambulatori, residenze e comunità sociali - assistenziali per anziani, centri diurni e altri servizi per i minori e gli anziani, centri di aggregazione, per i disabili, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, ivi compresi spazi di servizio, di supporto, spazi tecnici. È ammessa la presenza di un alloggio non superiore a 150 mq di Su per il personale di custodia.

- U5/11 Attrezzature di pubblica sicurezza

Le attrezzature di pubblica sicurezza comprendono le sedi operative degli organi preposti al mantenimento dell'ordine pubblico, della difesa militare, della protezione civile, della salvaguardia del territorio, della tutela dei diritti civili e dell'incolumità pubblica.

Le attrezzature comprendono gli spazi o le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici. È prevista inoltre la presenza di alloggi e spazi quali mense, sale riunioni, palestre e locali ricreativi per il personale in servizio.

- U5/12 Attrezzature cimiteriali

Le attrezzature cimiteriali comprendono gli impianti e le strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono altresì comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alla gestione delle attrezzature ed i servizi per il pubblico.

Gli elaborati grafici prescrittivi del PGT individuano con apposita perimetrazione:

1. il perimetro del cimitero, che identifica il solo ambito all'interno del quale possono essere realizzate le attrezzature cimiteriali;
2. la fascia di rispetto cimiteriale, con la delimitazione autorizzata dagli organi competenti,

all'interno della quale l'attività edilizia è regolamentata dalle disposizioni di legge vigenti.

U6 Uso Mobilità e parcheggi

- U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata

Le attrezzature per la mobilità meccanizzata comprendono le sedi viarie destinate alla circolazione dei veicoli pubblici e privati, gli spazi per la sosta, nonché spazi destinati al trasporto pubblico, anche in sede propria. In tale uso si intendono compresi gli spazi di verde e le strutture di arredo urbano.

Sono inoltre previste le attrezzature ed i servizi di manutenzione stradale, come case cantoniere e relative strutture di servizio di stoccaggio, nonché di ricovero degli automezzi e dei veicoli speciali.

- U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

Le attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile comprendono i marciapiedi, i portici, le gallerie, le piazze, i percorsi pedonali e ciclabili in sede propria.

- U6/3 Stazioni di servizio e distributori di carburanti

Sono compresi in questo uso le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione carburante. Sono comprese inoltre le attrezzature di assistenza automobilistica e di lavaggio, nonché le piccole attività commerciali limitate all'utenza automobilistica.

Gli usi di cui al presente articolo e gli interventi per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti sono comunque regolati autonomamente dalle rispettive norme di legge.

- U6/4 Parcheggi a raso e attrezzati

I parcheggi attrezzati pubblici, di uso pubblico e privati comprendono parcheggi a raso, garages ed autorimesse entro e fuori terra mono o multipiano, parcheggi in superficie ad uno o più livelli, compresi gli spazi di manovra, nonché gli spazi accessori quali rampe, corsie, spazi di servizio e supporto e spazi tecnici.

U7 Uso Turistico – alberghiero

- U7/1 Attrezzature ricettive

Le attrezzature ricettive comprendono: alberghi, pensioni, locande, residence, costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie (stanze, miniappartamenti, ecc;), sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione e di ritrovo, ecc.).

- U7/2 Attrezzature per il campeggio

Per attrezzature per il campeggio si intende il complesso attrezzato per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento e soggiorno autonomo (caravan, autocaravan, ecc.).

Tale uso comprende gli spazi di servizio e di supporto, commerciali, ricreativi ed igienico - sanitari.

ART. 8.1 Usi temporanei

Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, il comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al vigente strumento urbanistico.

L'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, sia immobili privati.

L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso.

L'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51 della L.R. 12/2005 e s.m.i.. Il comune nella convenzione può comunque definire le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.

Sono fatte salve le indicazioni di legge, nonché quelle contenute nei piani territoriali di coordinamento (PTC) dei parchi e delle Riserve naturali regionali, previste per gli immobili e gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004, e per gli immobili di valore monumentale.

E' in ogni caso sempre esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

ART. 9 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

Per cambio della destinazione d'uso s'intende la modifica degli usi esistenti verso altri usi del territorio. La destinazione d'uso dei fabbricati deve sempre essere indicata nei progetti edilizi e nei Piani Attuativi.

Il mutamento di destinazione d'uso è consentito in conformità alle presenti norme, che definiscono per i singoli ambiti urbanistici la destinazione d'uso principale e le destinazioni d'uso non ammissibili.

Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20, comma 1, del D. Lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Sono fatte salve le previsioni dell'art. 72 della LR 12/2005 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso relative alle attrezzature di interesse comune per servizi religiosi.

Le destinazioni d'uso non elencate tra quelle principali e tra quelle vietate sono da considerarsi compatibili e quindi ammesse nell'ambito urbanistico in esame.

Le variazioni di destinazione d'uso tra gli usi principali e gli usi compatibili in un determinato ambito urbanistico sono ammesse, fatto salvo il rispetto delle eventuali percentuali relative a particolari usi, indicate dalle presenti norme per alcuni specifici ambiti.

Le variazioni di destinazione d'uso tra gli usi principali e gli usi compatibili sono ammesse anche nell'ambito di Piani Attuativi in corso di esecuzione, eventualmente adeguando le dotazioni per servizi corrispondenti. Anche in questo caso è fatto salvo il rispetto delle eventuali percentuali relative a particolari usi, indicate dalle presenti norme per alcuni specifici ambiti.

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

I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, sottoposte ad un qualsiasi provvedimento abilitativo (permesso di costruire, SCIA E SCIA alternativa al permesso di costruire, ecc.), sono soggetti al medesimo provvedimento abilitativo.

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie non mutano la qualificazione dell'intervento.

Il mutamento di destinazione d'uso, ammissibile secondo le norme di ambito e connesso alla realizzazione di opere edilizie, tra gli usi di uno stesso gruppo funzionale, non comporta una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Il mutamento di destinazione d'uso, ammissibile secondo le norme del PGT e connesso alla realizzazione di opere edilizie, tra usi appartenenti a diversi gruppi funzionali, comporta una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nei casi previsti all'art. 84.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto o attrezzature di interesse comune per servizi religiosi comprese nell'uso U5/4 e di luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata prima dello scadere dei 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. 10 USI SOGGETTI A COMPATIBILITA' INFRASTRUTTURALE

Come specificato nella descrizione di alcuni usi, l'insediamento degli stessi, è subordinato ad una Verifica di Compatibilità Infrastrutturale.

Tale verifica, tenendo conto della tipologia dell'uso, dell'afflusso di pubblico ipotizzabile, del massimo

affollamento previsto nelle eventuali autorizzazioni rilasciate dagli organi preposti, della dotazione esistente e della previsione di nuovi parcheggi nelle aree limitrofe, dovrà dimostrare la compatibilità della dotazione di posti auto col numero di utenti previsto.

Ai fini della Verifica di Compatibilità Infrastrutturale, relativamente alla disponibilità di posti auto, si specifica che può essere conteggiata una quota del 30% dei parcheggi ad uso pubblico esistenti ed in fase di realizzazione esterni al lotto oggetto dell'intervento, specificatamente individuati nelle tavole del PGT e ricompresi entro un raggio di 200 m dall'edificio oggetto del nuovo insediamento.

Per quanto attiene agli eventuali spazi di sosta pertinenziali, prescritti dalle norme di legge vigenti, gli stessi devono essere obbligatoriamente reperiti all'interno del lotto oggetto dell'intervento, escludendo, in caso di contemporaneità di utilizzo, gli eventuali parcheggi esistenti già asserviti ad altre attività in essere nel medesimo edificio o ambito.

TITOLO IV – MODALITA' DI INTERVENTO

ART. 11 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi ed urbanistici da attuarsi nel territorio comunale sono di seguito definiti, secondo quanto previsto all'art. 27 comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

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.

Ai fini dell'attività edificatoria valgono le seguenti definizioni degli interventi edilizi, da applicarsi al patrimonio edilizio esistente ed alle nuove costruzioni:

- a) **M1 - Manutenzione Ordinaria:** gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari 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. Gli interventi di Manutenzione Ordinaria non sono soggetti a provvedimento abilitativo edilizio, ad eccezione degli interventi relativi a immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004.
- b) **M2 - Manutenzione Straordinaria:** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Gli interventi di Manutenzione Straordinaria sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.
- c) **M3 - Restauro e M4 - Risanamento Conservativo:** gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo

strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. 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.

Tali interventi sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

- d) **M5 - Ristrutturazione Edilizia:** gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi 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 altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo decreto legislativo, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

- e) **M6 - Demolizione senza Ricostruzione:** gli interventi edilizi che riguardano l'abbattimento totale di un edificio senza alcuna ricostruzione o modificazione edilizia; tali interventi riguardano edifici specificamente individuati la cui negazione risulta indispensabile per un corretto assetto insediativo; detti interventi sono soggetti a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

- f) **M7 - Sostituzione Edilizia:** gli interventi che riguardano la demolizione e la nuova costruzione dell'edificio, le cui caratteristiche sono definite dalla normativa vigente nonché delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Le nuove costruzioni devono essere realizzate nel rispetto delle destinazioni funzionali esistenti e senza aumento della Superficie utile Su e del Volume V; gli interventi di Sostituzione Edilizia sono subordinati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.
- g) **M8 - Nuova Costruzione:** quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e.5) 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, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti;
 - e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- Gli interventi di Nuova Costruzione sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.
- h) **M9 - Ristrutturazione Urbanistica:** interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del

disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica possono essere conseguenti all'attuazione di un apposito Piano Attuativo e sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

- i) **M10 – Sopralzo:** interventi rivolti alla realizzazione di superficie utile di calpestio e/o superficie accessoria aggiuntiva in innalzamento di un edificio esistente, senza aumento della Superficie Coperta.
- j) **M11 – Ampliamento:** interventi rivolti alla realizzazione di superficie utile di calpestio e/o superficie accessoria aggiuntiva in allargamento di un edificio esistente, con aumento della Superficie Coperta. Con lo scopo di favorire il risparmio energetico e il migliore uso del patrimonio edilizio esistente può non essere considerato ampliamento la realizzazione di rivestimenti esterni alle facciate.

ART. 11 bis TITOLI ABILITATIVI

Ai fini delle modalità di attuazione del P.G.T., i titoli abilitativi necessari sono i seguenti:

1. ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA;
2. COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA (*CILA*);
3. SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (*SCIA*);
4. PERMESSO DI COSTRUIRE (*PdC*);
5. PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (*PCC*);
6. SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (*SCIA*) IN ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE.

1. ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA: Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a. Gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
- b. Gli interventi di installazione delle pompe di calore aria – aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw;
- c. Gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d. Le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

- e. I movimenti terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro silvo – pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- f. Le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- g. Le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, previa comunicazione di avvio lavori all'Amministrazione comunale;
- h. Le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- i. I pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A di cui al decreto del Ministro per i Lavori Pubblici 2 aprile 1968 n. 1444;
- j. Le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale ai sensi dell'articolo 34 – quinquies, comma 2, lettera b), del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

2. COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA): gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela del rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.

L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte

dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 Euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

3. SEGALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA): sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico – edilizia vigente:

- a. Gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/01 e s.m.i., qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/01 e s.m.i., qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- c. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/01 e s.m.i., diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico - edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

La realizzazione degli interventi di cui al presente Capo che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico - ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (*ora d.lgs. n. 42 del 2004*).

È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione.

4. PERMESSO DI COSTRUIRE (PdC):

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a. Gli interventi di nuova costruzione;
- b. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c. Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni.

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico edilizia vigente.

Il permesso di costruire è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo n. 42 del 2004) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e s.m.i.

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 di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al precedente comma 7, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Il rilascio del Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese per urbanizzazione, nonché al costo di costruzione. Le modalità di corresponsione, di determinazione dell'importo, di esenzione, sono stabilite con deliberazioni regionali e comunali.

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto del Codice dei Contratti. Il Comune determinerà le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza. Le opere, collaudate a cura del Comune, sono acquisite alla proprietà comunale o asservite all'uso pubblico.

Non possono essere oggetto di scomputo le opere espressamente riservate, nel Programma Triennale delle Opere pubbliche, alla realizzazione diretta da parte del Comune, come previsto dall'art. 45 della L.R. n. 12/05 e s.m.i..

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sui cantieri per verificare consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle dichiarate o indicate nella progettazione o categoria di intervento, o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene di regolamenti e legislazione vigente.

Per quanto riguarda la vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia, le responsabilità e le sanzioni, si richiamano le disposizioni contenute negli articoli 27,28 e 29 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i..

5. PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCC): qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato. La convenzione, approvata con delibera del Consiglio Comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- a. La cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b. La realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (*ora art. 1 comma 2, lettera e) e articolo 36, commi 3 e 4, d.lgs n. 50 del 2016*);
- c. Le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d. La realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II del D.P.R. 380/01 e s.m.i. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

6. SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA) IN ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE:

in alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio di attività:

- a. Gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
- b. gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni piano volumetriche, tipologiche, formali e

costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

- c. gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano volumetriche.

Gli interventi di cui alle lettere precedenti sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività, diversi da quelli di cui alle lettere precedenti, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la segnalazione certificata di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la segnalazione, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie.

Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della documentazione di cui al comma 3, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.

La denuncia, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la denuncia si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.

La segnalazione certificata di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 4, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 3 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 4, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla segnalazione, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 3 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la segnalazione è priva di effetti.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della segnalazione certificata di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della segnalazione, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 3 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la segnalazione certificata di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

ART. 11 ter INVARIANZA IDRAULICA, IDROLOGICA E DRENAGGIO URBANO SOSTENIBILE

In relazione a quanto disposto dall'art. 58 bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., a quanto prescritto dal Regolamento Regionale 23 novembre 2017 n. 7 "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica" e al Regolamento Regionale 19 aprile 2019 n. 8 "Disposizioni sull'applicazione dei principi di invarianza idraulica e idrologica. Modifiche al R.R. 23.11.2017 n. 7", l'attuazione di tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del D.P.R. n. 380/2001, e a tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, secondo quanto specificato nel regolamento regionale. Sono inoltre compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e i parcheggi, e in generale tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità attuale del suolo nelle aree interessate dovranno prevedere interventi finalizzati al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, mediante l'applicazione dei criteri e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile.

Come enunciato al comma 1 dell'art. 58 bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., si intende per:

a) invarianza idraulica: il principio in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione;

b) invarianza idrologica: il principio in base al quale sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione;

c) drenaggio urbano sostenibile: il sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo alla sorgente delle acque meteoriche e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, di seguito si elencano alcuni possibili dispositivi da adottare a tale scopo:

- ✓ fasce di infiltrazione e sistemi di bio - ritenzione;
- ✓ trincee drenanti;
- ✓ superfici con materiali drenanti;
- ✓ stagni e zone umide;
- ✓ tetti verdi;
- ✓ cisterne di raccolta.

Tali dispositivi potranno essere realizzati anche all'esterno delle aree di intervento, direttamente in aree pubbliche contermini o prossime alle aree di intervento, previo accordo con l'Amministrazione comunale.

Per interventi in ambiti urbani caratterizzati da particolari condizioni idrogeologiche, la mancata applicazione dei dispositivi indicati dovrà essere giustificata tramite specifica documentazione tecnica.

ART. 12 MODALITA' ATTUATIVE DEL PGT

Gli interventi previsti dal PGT si attuano di norma per intervento edilizio diretto e/o Permesso di Costruire convenzionato, oppure per intervento urbanistico preventivo (Piani Attuativi previsti dalla normativa urbanistica vigente).

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni del PGT e dei Piani Attuativi, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico - edilizia vigente.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

ART. 13 MISURE DI SALVAGUARDIA

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni del PGT adottato, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico.

A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

TITOLO V – ESAME PAESISTICO DEL PROGETTO

ART. 14 QUALIFICAZIONE DEL PGT COME ATTO A SPECIFICA VALENZA PAESISTICA

Il PGT si qualifica come atto a specifica valenza paesistica di maggiore definizione rispetto ai contenuti della pianificazione sovracomunale vigente.

La ricognizione delle peculiarità paesaggistiche esistenti ha consentito di individuare le Classi di Sensibilità paesistica per ciascun ambito del territorio, quale sintesi dei modi di valutazione morfologico – strutturale, vedutistica e simbolica di livello sovralocale e locale; nello specifico, come riportato nella Tavola DP.13 Carta della sensibilità paesistica. R. 1:5.000, il territorio viene suddiviso in quattro classi:

2. = classe di sensibilità paesistica bassa
3. = classe di sensibilità paesistica media
4. = classe di sensibilità paesistica alta
5. = classe di sensibilità paesistica molto alta.

Non si individua la classe di sensibilità paesistica:

- sulle aree per le quali il DP prevede l'inedificabilità (Aree non soggette a trasformazione), in quanto non sussistono i presupposti di una loro futura trasformazione;
- sulle aree per le quali il DP prevede che il provvedimento abilitativo edilizio sia assoggettato al rilascio di autorizzazione paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

ART. 15 DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

Ai sensi e per gli effetti del vigente PTR, anche in considerazione della valenza paesaggistica dell'intero territorio interessato, i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame paesistico sotto il profilo del loro inserimento nel contesto.

Contestualmente all'elaborazione del progetto, il progettista provvede agli adempimenti previsti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" contenuti nella D.G.R. 8.11.2002 n. VII/11045, adottando la metodologia prevista dalle suddette Linee Guida regionali

Le Classi di Sensibilità paesistica dei luoghi, da adottare per l'esame paesistico dei progetti, sono sinteticamente descritte nel precedente art. 14 e puntualmente definite nella Tavola DP.13 Carta della sensibilità paesistica. La classificazione ivi riportata è da considerare vincolante ai fini del percorso di valutazione dell'impatto paesistico.

La documentazione prevista a corredo dei progetti di trasformazione del territorio deve sempre essere integrata da una documentazione fotografica che illustri il contesto paesistico di riferimento. Inoltre, qualora l'intervento risulti ricompreso in ambiti con Classi di Sensibilità "Media", "Alta" e "Molto Alta", dovrà inoltre essere allegata una rappresentazione che evidenzii adeguatamente l'inquadramento del progetto e

l'integrazione con il contesto; se necessario, in relazione all'importanza dell'opera in progetto, dovrà essere allegata anche una simulazione foto compositiva del progetto.

Sono escluse dall'esame paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole, mentre sono soggetti al suddetto esame gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale sui parchi e giardini tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004, ovvero definiti di interesse storico e/o ambientale dal PTCP e dal presente PGT.

Nelle aree paesisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, sostituisce l'esame paesistico dei progetti.

Ferma restando la definizione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi contenuta nel P.G.T., ai fini della valutazione del grado di incidenza del progetto (D.G.R. 8 novembre 2002, n. VII/11045) vengono stabiliti i seguenti parametri minimi di riferimento:

- grado di incidenza = 1 molto basso

- a) nuovi fabbricati residenziali, ampliamenti di fabbricati residenziali esistenti, fabbricati accessori con slp di nuova costruzione < 100 mq da edificarsi in lotti liberi interstiziali in ambito di fondovalle;
- b) nuovi capannoni produttivi e/o commerciali in tessuti consolidati interstiziali con Slp < 200 mq;
- c) recinzioni.

- grado di incidenza = 2 basso

- a) nuovi fabbricati residenziali ed ampliamenti di fabbricati residenziali esistenti con slp di nuova costruzione > 100 mq da edificarsi in lotti liberi interstiziali in ambito di fondovalle;
- b) nuovi capannoni produttivi e/o commerciali in tessuti consolidati interstiziali (compresi i piani attuativi) con Slp > 600 mq.

- grado di incidenza = 3 medio

- a) nuovi fabbricati con altezza maggiore rispetto a quella rilevata nei fabbricati costruiti (esclusi gli accessori) sui lotti confinanti, rispettivamente, di un piano fuori terra per i fabbricati residenziali e di 3 m per i restanti usi);
- b) nuovi capannoni agricoli in ambito di fondovalle con slp > 100 mq;
- c) nuovi capannoni produttivi e/o commerciali con slp < 1000 mq in tessuti consolidati di margine;
- d) nuovi fabbricati residenziali ed ampliamenti di fabbricati residenziali esistenti con slp > 100 mq in lotti liberi di margine (compresi i piani attuativi) in ambito di fondovalle e/o in ambito collinare (di qualunque superficie);

- grado di incidenza = 4 alto

- a) nuovi capannoni agricoli con slp > 100 mq in ambito collinare al di sopra della quota altimetrica di 130 m;

- b) nuovi capannoni produttivi e/o commerciali con slp > 1000 mq in tessuti consolidati di margine;
- c) nuovi fabbricati con altezza maggiore rispetto a quella rilevata nei fabbricati costruiti (esclusi gli accessori) sui lotti confinanti, rispettivamente, di due piani fuori terra per i fabbricati residenziali e di 6 m per i restanti usi).

Per i casi non rientranti tra quelli sopraelencati, si procede con criteri di analogia e di proporzionalità, che saranno verificati dal Responsabile dello sportello unico per l'edilizia.

Oltre ai parametri di cui al comma precedente, per la determinazione del grado di incidenza del progetto si tiene conto dei seguenti aspetti:

- l'installazione di componenti esterni degli impianti, specie se non integrati nella progettazione, incrementa di 1 il grado di incidenza paesaggistica del progetto, ai sensi della DGR 8 novembre 2002 n. 7/11045, rispetto al grado di incidenza dell'edificio considerato senza i componenti impiantistici;
- La mancata integrazione parziale o completa degli impianti solari termici o fotovoltaici incrementa di 1 il grado di incidenza paesaggistica del progetto, ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045, rispetto al grado di incidenza dell'edificio considerato senza i componenti impiantistici.
- la presenza di serre solari incrementa di 1 il grado di incidenza paesaggistica del progetto, ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045, rispetto al grado di incidenza dell'edificio considerato senza la serra.

TITOLO VI – DISPOSIZIONI SULLA QUALITA' EDILIZIA E DELL'AMBIENTE**ART. 16 DISPOSIZIONI EDILIZIE DI VALENZA AMBIENTALE A SALVAGUARDIA DELLA COMPONENTE PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO**

L'Amministrazione Comunale ritiene il paesaggio una risorsa prioritaria da tutelare e da valorizzare.

A tal fine le stesse destinano una parte degli introiti finanziari dei contributi di costruzione per incentivare la realizzazione di interventi edilizi che perseguano il corretto inserimento nel contesto urbano, la qualità edilizia, la valorizzazione del paesaggio e la riqualificazione urbana, come specificato nel successivo art. 30.

Gli interventi edilizi nel "Tessuto Storico e nuclei frazionali di antico impianto – TS" sono regolamentati nel successivo art. 52.

Ogni intervento edilizio, da attuarsi negli altri ambiti del territorio, riguardante:

- a) fabbricati con destinazione prevalente compresa nel gruppo funzionale U1 Uso Residenziale;
- b) fabbricati compresi nel gruppo funzionale U2 Uso Primario, compresi quelli con tipologia prefabbricata;
- c) fabbricati compresi nel gruppo funzionale U3 Uso Secondario, ad eccezione dei capannoni produttivi con tipologia prefabbricata edificati al di sotto del limite altimetrico di 130 m s.l.m.;
- d) fabbricati compresi nel gruppo funzionale U4 Uso Terziario, ad eccezione dei capannoni commerciali con tipologia prefabbricata edificati al di sotto del limite altimetrico di 130 m s.l.m.;
- e) fabbricati compresi nel gruppo funzionale U7 Uso Turistico Alberghiero

deve garantire la migliore integrazione nel contesto edilizio, paesaggistico ed ambientale in cui si inserisce. Detti interventi edilizi, pur soggetti all'esame paesistico dei progetti di cui al precedente art. 15, sono subordinati anche al rispetto delle seguenti prescrizioni, a salvaguardia delle componenti fruibili di carattere percettivo:

- utilizzo di materiali derivanti alla tradizione edilizia locale;
- coperture esclusivamente a falde, con pendenza minima pari al 30%, rivestite con manto in coppi o simil-coppi in laterizio o composto cementizio, nei cromatismi tipici della tradizione locale;
- gronde realizzabili in legno, cotto, pietra naturale, laterizio intonacato, cemento armato;
- grondaie e pluviali realizzabili in rame o lamiera verniciata;
- rivestimenti dei muri realizzabili con intonaco civile a base di calce o di cemento, con pietra naturale o mattoni a vista; è vietato l'utilizzo di intonaci plastici e di rivestimenti in materiali riflettenti e/o lucidi;
- zoccolature realizzabili in pietra naturale, o intonaco stollato;
- davanzali, soglie, spalle e architravi realizzabili in pietra naturale e in cemento a vista;
- tinteggiature realizzabili nei cromatismi tipici della tradizione locale, preferibilmente da scegliere nella gamma delle terre; ogni eccezione ai cromatismi della tradizione locale dovrà essere concordata con l'Ufficio

Tecnico;

- serramenti esterni realizzabili con infissi e telai in legno, in ferro o alluminio verniciato, nei cromatismi tipici della tradizione locale; imposte realizzabili nei medesimi materiali, preferibilmente nei tipi a persiana o ad antoni (sono ammessi gli avvolgibili nel caso in cui nel tessuto edilizio circostante sia caratterizzato da tale tipologia).

Gli interventi edilizi, da attuarsi negli altri ambiti del territorio, riguardanti insediamenti produttivi artigianali, industriali, commerciali e agricoli con tipologia a capannone prefabbricato, potranno essere realizzati esclusivamente nelle zone del territorio ricadenti al di sotto del limite altimetrico di 130 m s.l.m.

Questi interventi:

- devono comunque garantire la migliore integrazione nel contesto edilizio, paesaggistico ed ambientale in cui si inseriscono;
- devono rispettare le disposizioni per la mitigazione ambientale e paesaggistica eventualmente prescritte nelle norme che regolano i singoli ambiti urbanistici.

Nella progettazione degli edifici della filiera agricola che caratterizzano il territorio (cantine enologiche, agriturismi, ecc.), ubicati in ambiti di crinale o visibili da ampio raggio o da strade di interesse panoramico, dovrà essere posta particolare attenzione nelle scelte architettoniche e compositive, nell'inserimento nel contesto edilizio, paesaggistico ed ambientale e dovranno essere indicate le scelte cromatiche da adottare.

Nella progettazione dei Piani Attuativi adiacenti a zone agricole identificate con Classi di Sensibilità Paesistica "Alta", il progetto planivolumetrico dovrà fornire precise indicazioni tipologiche ed indicare i cromatismi da adottare nell'edificazione.

Dovrà inoltre essere prevista, a carico dei soggetti attuatori, una cortina di verde di ampiezza adeguata quale filtro di mitigazione ambientale, che verrà piantumata con specie arboree autoctone, di sviluppo verticale non inferiore a m 5 verso gli ambiti agricoli.

Per gli interventi previsti lungo i tracciati della "Viabilità di Struttura", riportata nella Tavola DP 12 Sintesi delle previsioni di piano. R. 1:5.000 che comprende i tracciati di grande comunicazione (SP ex SS 10 che lambisce il confine settentrionale del comune di Cigognola e SP 198 "Scuropasso" che attraversa in direzione nord-sud il comune di Cigognola), valgono le seguenti prescrizioni:

- i nuovi insediamenti commerciali e produttivi fronteggianti su di essa devono essere debitamente controllati sotto l'aspetto della distribuzione planivolumetrica, onde evitare la disordinata disseminazione di manufatti eterogenei disposti casualmente; a tale fine si prescrive il rispetto di adeguati standard di qualità edilizia, come previsto nel presente articolo, oltre che la predisposizione di idonei schemi di piantumazione ed arredo. I progetti relativi a tali insediamenti dovranno essere valutati dalla Commissione per il paesaggio.
- ogni intervento deve garantire il controllo qualitativo del manufatto finale, che deve conseguire un razionale

ed ordinato affaccio sull'asse viario.

Per gli interventi previsti lungo i tracciati della "Viabilità di fruizione panoramica ed ambientale" riportata nella Tavola DP 12 Sintesi delle previsioni di piano. R. 1:5.000 che comprende i tracciati dai quali è possibile fruire il paesaggio con ampie e ricorrenti visuali ed i tracciati che attraversano per tratti significativi zone dotate di particolari caratteri paesistico – ambientali (tratto della SP 163 "della Panizza" poi SP 46 Provinciale Pietra dei Giorgi - Cigognola - Broni che attraversa in direzione est- ovest il comune di Cigognola), valgono le seguenti prescrizioni:

- all'esterno del perimetro del centro abitato dei tracciati collinari non è ammessa l'installazione di cartellonistica pubblicitaria nei tratti che attraversano o che determinano un rapporto visivo diretto con ambiti di rilievo paesistico, in particolare con le visuali paesaggistiche aperte sul territorio pianeggiante; per gli eventuali cartelli esistenti alla data di entrata in vigore della presente norma non possono essere rinnovate le concessioni in essere.
- nei tratti di maggiore interesse panoramico esterni al perimetro del centro abitato, il PR regola le altezze dell'edificato, al fine di garantire la corretta fruibilità delle vedute.

ART. 17 INTERVENTI SULLA VEGETAZIONE

È vietato utilizzare aree a bosco e parco per depositi di materiale di alcun tipo, per attività industriali o artigianali ed in genere per qualsiasi attività diversa da quella forestale.

Su tutte le aree private del territorio devono essere rigorosamente conservati gli arbusti che per rarità della specie, o comunque per morfologia e vetustà, risultino di particolare pregio e gli alberi aventi diametro del fusto, misurato a cm 150 di altezza dal colletto, superiore a cm 20.

L'abbattimento di questi arbusti e alberi può essere autorizzato dall'ente locale per lo sfruttamento edificatorio delle aree o nel caso vi siano rischi di danni ai fabbricati, alle infrastrutture, ostacolo al normale deflusso delle acque, interferenza con strutture o reti di servizi, rischio di stabilità dei terreni, contrasto con norme (Codice Civile o Codice della Strada), o nel caso vengano presentati progetti di ristrutturazione o realizzazione dell'area a verde, in caso di pubblica utilità od interesse pubblico. In tali casi dovrà essere effettuato il reimpianto di un pari numero di alberi di alto fusto, all'interno dello stesso lotto con pianta della stessa specie se autoctona e di dimensioni paragonabili, se consentito dalle tecniche botaniche e di giardinaggio. L'ente locale potrà eventualmente autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti o la messa a dimora di un numero doppio di alberi rispetto a quelli abbattuti in altre zone del territorio intercomunale che saranno concordate con l'ente stesso.

L'autorizzazione di cui al comma precedente deve essere preventivamente acquisita e allegata agli elaborati di progetto per qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia pubblico che privato, nel quale si renda inevitabile la manomissione delle alberature.

Ogni abbattimento abusivo comporta inoltre la revoca del provvedimento abilitativo del quale la sistemazione del verde costituisce parte integrante.

Gli alberi di alto fusto abusivamente abbattuti senza la prescritta autorizzazione debbono essere sostituiti da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza o da un numero doppio di alberi in altre zone del territorio indicate dall'Amministrazione Comunale.

È vietato inoltre rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature nonché inquinare con scarichi o discariche improprie.

Quantità minima di alberature ed arbusti da realizzare nelle nuove edificazioni:

- Prima della fine dei lavori, nei lotti interessati da nuove costruzioni residenziali, nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature, dovranno essere poste a dimora in forma definitiva nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq di superficie di lotto non coperta, oltre a specie arbustacee nella misura minima di due gruppi ogni 150 mq di superficie del lotto non coperta. La scelta della specie deve avvenire per 2/3 nella gamma delle essenze appartenenti alle specie vegetali locali. Non meno di 2/3 delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere a latifoglie.

Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino (corredata dalle relative indicazioni delle specie) e a coltivo e i progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.

La domanda di agibilità relativa ad interventi edilizi nei quali siano previsti o prescritti la formazione di fasce verdi di mitigazione, la piantumazione di alberi ed arbusti, o altre opere riguardanti gli interventi sulla vegetazione descritti nel presente articolo, dovrà essere corredata della documentazione fotografica comprovante l'esatto adempimento nella realizzazione della piantumazione. La carenza di tale documentazione costituisce motivo per il rigetto dell'istanza.

ART. 18 NORME PER LA TUTELA DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO

Relativamente ai corsi d'acqua (torrenti, rogge, ecc.), l'obiettivo da perseguire è il mantenimento dei caratteri naturali e delle modalità di evoluzione dei sistemi acquatici e di ripa in essi presenti garantendo un adeguato polmone idraulico, la cura dei fondali e delle sponde per favorire l'avifauna acquatica e, infine, la possibilità di fruizione compatibile del corso d'acqua a fini ricreativi.

L'ambito di tutela è determinato principalmente in base alle caratteristiche idro-geomorfologiche del corso d'acqua (alveo attivo e aree di esondazione delimitate da versanti, scarpate morfologiche o da argini

artificiali), con inclusione dei sistemi vegetazionali connessi; in questi ambiti sono da ritenersi incompatibili i seguenti interventi:

- espansioni urbane e nuova edificazione anche puntuale;
- discariche di ogni tipo (ad esclusione di quelle per materiali inerti se finalizzate ad interventi di recupero ambientale);
- attività estrattive non giustificate da necessità di regimazione idraulica.

Relativamente ai boschi, si rimanda alla lettura del successivo art. 67.

Relativamente alla vegetazione diffusa, sono compresi in questa categoria: le biocenosi frammentarie di consistenza e dimensioni minori rispetto a quelle dei popolamenti forestali, 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; per essi l'obiettivo primario coincide con la tutela dell'esistente, nel rispetto delle esigenze fitosanitarie e biologiche delle cenosi e con riferimento all'assetto ecosistemico paesaggistico complessivo della zona.

I piani di dettaglio ed i progetti operativi d'intervento, ivi compresi quelli relativi alla bonifica agraria ed al miglioramento fondiario, ferma restando la necessità di salvaguardare quegli elementi che presentano carattere di eccezionalità e/o di notevole valore paesistico, possono, eventualmente, derogare al principio conservativo sulla base di motivate esigenze tese 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.

Relativamente ai tracciati interpoderali, il PGT individua e sottopone a particolare salvaguardia i percorsi rurali di valore storico desumibili dalle cartografie IGM di prima levatura, che ricadono nella definizione di "viabilità di interesse storico" di cui comma successivo.

Gli interventi di miglioramento fondiario e/o di trasformazione territoriale devono essere compatibili con i segni e le memorie dell'antica organizzazione agraria, evitando sostanziali trasformazioni della morfologia, dell'assetto irriguo e infrastrutturale.

Per le strade interpoderali, oltre alle norme contenute nei Regolamenti di Polizia Rurale vigenti, valgono le norme di tutela a tale scopo previste dal DP e contenute al successivo art. 31.

Relativamente alla viabilità di interesse storico, identificata come viabilità che ricalca i tracciati già individuati nella cartografia IGM di prima levatura, l'obiettivo da perseguire è la salvaguardia e la valorizzazione paesistica sia del percorso che degli elementi accessori.

Vengono individuati come "viabilità di interesse storico" i tracciati indicati nella Tavola DP.05 Analisi del sistema infrastrutturale. R. 1:10.000 la tutela deve riguardare principalmente:

- i percorsi o i tracciati per i quali è ancora riscontrabile (almeno in parte) la struttura storica (sede viaria, elementi complementari, alberature ecc.);
- la traccia di percorsi storici riconoscibili quale “calco” negli orientamenti colturali, edilizi ecc.;
- i manufatti connessi.

Valgono le norme di tutela a tale scopo previste dal DP e contenute al successivo art. 32.

Relativamente alle dorsali collinari dominate dalla coltura del vigneto, fermo restando il rispetto delle specifiche disposizioni determinate per gli ambiti urbanistici interessati, sono disciplinate da disposizioni finalizzate alla salvaguardia della configurazione del territorio e della connotazione paesistico- ambientale, come riportato nei successivi articoli riferiti agli atti di PGT.

Ai fini della tutela il DP individua contenuti ambiti di trasformazione in settori non interessati dalla coltura della vite, posti in sostanziale contiguità con il sistema insediativo esistente.

Possano comunque essere previsti e consentiti:

- interventi sui manufatti edilizi esistenti, qualora definiti ammissibili dal PGT;
- l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo;
- la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a m. 4,00;
- la realizzazione di rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti prescritti dalla normativa di riferimento e le caratteristiche tipologiche ed architettoniche di cui all'art. 16;
- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica collinare e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse.

Tali opere non devono in ogni caso avere caratteristiche e dimensioni tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.

Relativamente ai corridoi ecologici, il PGT individua e sottopone a particolare salvaguardia i corridoi ecologici individuati nel PTR e nel PTCP. Sul territorio del comune di Cigognola è individuato il “*corridoio ecologico primario in ambito planiziale*” del Torrente Scuropasso.

Obiettivo della tutela è la “messa in rete” del sistema naturalistico Regionale. Gli elementi così individuati vanno salvaguardati nella loro funzione naturalistica e paesistica.

Il PGT mira a conservare gli elementi individuati come corridoio ecologico in tutte le loro parti costitutive, anche al fine di evitarne l'interruzione funzionale.

Relativamente alla Rete Ecologica Comunale (REC) gli elementi primari che la compongono, individuati nella Tavola PS01 Servizi esistente, di previsione e Rete Ecologica Comunale. R. 1:5.000, sono:

- il corridoio ecologico primario (connessione primaria) del Torrente Scuropasso nel comune di Cigognola;

- il corridoio primario fluviale antropizzato del Torrente Scuropasso nel comune di Cigognola;
- i varchi ecologici;
- l'area prioritaria per la biodiversità API 35 individuata in prossimità del confine orientale del comune di Cigognola;
- le connessioni ecologiche di secondo livello;
- i filari alberati, gli ambiti boscati e la vegetazione ripariale;
- gli elementi del reticolo idrico;
- i tracciati interpoderali esistenti da riqualificare.

Le connessioni ecologiche primarie individuate coincidono con elementi primari e secondari della Rete Ecologica Regionale.

Ogni intervento riguardante aree ricadenti entro le connessioni ecologiche o aree ad esse prossime, deve garantire il mantenimento di ogni elemento caratterizzante (alberature, filari, arbusti, fossi, scarpate, terrazzamenti, ...) ed il mantenimento di una sezione libera pari ad almeno 500 m.

Ogni intervento riguardante il corridoio ecologico primario deve garantire la non compromissione dello stato dei luoghi; ai fini dell'autorizzazione di interventi all'interno del perimetro di tale area è obbligatorio prevedere misure compensative e mitigative ad hoc, da realizzarsi fin dalle prime fasi dell'intervento, che si configurano come condizione necessaria per l'ottenimento di qualunque autorizzazione.

ART. 19 EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI

I nuovi insediamenti devono adottare modalità realizzative volte al risparmio energetico.

Il Regolamento Edilizio detterà norme operative per la realizzazione di strutture di tamponamento con alti livelli di isolamento termico (anche superiore a quelli previsti dal regolamento regionale), per l'installazione di collettori solari e pompe di calore per la produzione di acqua calda, per il controllo delle temperature interne con sistemi di termoregolazione locale, per l'installazione di caldaie a condensazione, per la contabilizzazione del calore individuale e dell'acqua calda, per l'impiego di dispositivi di controllo e regolazione dei consumi elettrici e, in generale, per gli accorgimenti e le tecnologie volti al contenimento del consumo energetico.

In applicazione dell'art. 44, comma 18, della LR 12/2005, il Comune di Cigognola promuove azioni, strategie e normative idonee ad assicurare qualità ed efficienza energetica degli edifici.

Sono attivate forme di incentivazione consistenti nella riduzione percentuale degli oneri di urbanizzazione, in relazione al miglioramento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale e ad interventi di edilizia bioclimatica. Le determinazioni del Comune sono assunte con apposito regolamento, in conformità ai criteri ed indirizzi deliberati dalla Regione Lombardia (LR n. 24/2006, Determinazione Dirigenziale n. 9527 del 30.08.2007, DGR n. 8/8745 del 22 dicembre 2008 e s.m.i., DDG n. 8/5796 del 11 giugno 2009) finalizzati al risparmio energetico, all'uso razionale dell'energia e alla

produzione energetica da fonti rinnovabili.

L'incentivo è concesso in base all'attuazione di misure atte a garantire:

- utilizzo di fonti di energia rinnovabili;
- migliori prestazioni energetiche dell'involucro edilizio;
- efficienza energetica degli impianti;
- sostenibilità ambientale delle costruzioni.

Il peso relativo di ogni fattore è condizionato alla tipologia di progetto (nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento) e alla zona climatica di appartenenza. Il regolamento indicherà quali fattori sono da considerarsi obbligatori e quali facoltativi e per quelli facoltativi dovrà specificare il peso percentuale rispetto ad un massimo prefissato corrispondente al massimo incentivo.

Relativamente all'utilizzo di fonti rinnovabili potranno essere considerati i seguenti requisiti:

- dotazione di impianti solari fotovoltaici;
- predisposizione impianti solari fotovoltaici;
- dotazione di impianti solari termici;
- dotazione di sistemi solari passivi;
- dotazione di impianto geotermico.

Relativamente alle prestazioni energetiche dell'involucro edilizio, potranno essere considerati i seguenti requisiti:

- migliore orientamento dell'edificio;
- protezione dal sole;
- utilizzo di materiali ecosostenibili;
- sistemi di ventilazione meccanica controllata;
- sistemi di ventilazione con recupero di calore;
- ventilazione naturale;
- isolamento termico degli edifici e contenimento delle dispersioni;
- prestazione termica dei serramenti;
- isolamento acustico;
- illuminazione naturale.

Relativamente all'efficienza energetica degli impianti, potranno essere considerati i seguenti requisiti:

- utilizzo di tecnologie a minor impatto ambientale;
- dotazione di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento;
- dotazione di sistemi di produzione di calore con pompe di calore;
- regolazione locale della temperatura dell'aria;

- dotazione di sistemi di riscaldamento a bassa temperatura;
- dotazione di impianti centralizzati di produzione calore e misurazione energia;
- risparmio energetico nella climatizzazione estiva;
- riduzione dell'inquinamento elettromagnetico interno;
- riduzione dell'inquinamento luminoso.

Relativamente alla sostenibilità ambientale delle costruzioni, potranno essere considerati i seguenti requisiti:

- riduzione del consumo dell'acqua potabile;
- recupero delle acque di pioggia;
- controllo del microclima esterno;
- riduzione dell'effetto di gas Radon;
- formazione doppio collettore (acque bianche e nere) rete fognaria.

Inoltre, 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:

1. 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 come definita negli elaborati di piano e dalle presenti NTA.
2. Altre tipologie di impianti ubicati in ambiti a sensibilità paesistica superiore a quella "media":
3. 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.).
4. ai fini del rilascio delle autorizzazioni previste dalla vigente normativa, e ferme restando le competenze e le procedure ivi riportate, è da considerarsi particolarmente critica la realizzazione di impianti di cui al precedente punto 3) 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. 42/2004;
- ✓ nuclei di antica formazione;
- ✓ luoghi della memoria e della tradizione;
- ✓ edifici/elementi di particolare valenza tipologica/architettonica;
- ✓ aree a sensibilità 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 e dal PEAR Regione Lombardia, si dovrà tenere conto delle esigenze di tutela e di salvaguardia di questi ambiti; l'eventuale autorizzazione dovrà in particolare verificare che l'insediamento e l'esercizio dell'impianto non compromettano e/o non interferiscano negativamente con la tutela del patrimonio culturale e del paesaggio e, per le zone agricole e/o di salvaguardia ambientale, anche con la tutela della biodiversità e con la valorizzazione del settore agricolo, in particolare quello caratterizzato da tradizioni agroalimentari locali.

ART. 20 INQUINAMENTI

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e per lo smaltimento dei materiali solidi o liquidi di rifiuto.

In particolare, dovranno essere rispettate le disposizioni del D. Lgs. 11.04.2006, n. 152, della LR 12.12.2003, n. 26 e dei regolamenti regionali n. 2, 3 e 4 del 24.3.2006, fatte salve le facoltà del Sindaco ai sensi dell'art. 216 del T.U. Leggi Sanitarie (RD 27.7.1937, n. 1265).

Gli impianti di depurazione possono essere collocati in qualsiasi zona, salvo verificarne la compatibilità con gli usi in atto, fatta eccezione ovviamente per le zone per servizi tecnologici dove i medesimi trovano specifica collocazione. Dovranno comunque essere rispettate le disposizioni di cui all'allegato 4 della delibera CITAI del 4/2/1977 con particolare riferimento alla presenza di idonea fascia di rispetto di almeno 100 m.

Ai fini dell'installazione degli impianti per la radiotelevisione e le comunicazioni nel territorio comunale si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia, ed in particolare la legge regionale 11 maggio 2001, n° 11 e le successive disposizioni attuative.

È comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socioassistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitino soggetti minorenni.

Per gli impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione installati su palo o traliccio con altezza superiore a metri 3, il sostegno ed ogni altro elemento ancorato o appoggiato a terra devono rispettare le distanze minime dal confine di proprietà pari a m 5. Sono ammesse distanze inferiori solo in caso di accordo

con il vicino.

È vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione su palo o traliccio di qualsiasi tipo ed altezza:

- nell'ambito del "Tessuto Storico e nuclei frazionali di antico impianto - TS", del "Ambito agricolo strategico con valenza paesaggistica collina – montagna – Art. III-2 comma 1, let. b – PTCP" del "Ambito agricolo strategico di interazione con il sistema ecologico e naturalistico – Art. III-2 comma 1, let. c – PTCP" come individuati nelle tavole di PR;
- sugli edifici vincolati e negli ambiti di particolare pregio ambientale vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004;

L'installazione su edifici di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione dovrà essere realizzata in modo che, per la loro collocazione, sia mitigato l'impatto visivo.

Il sostegno e le attrezzature di servizio dovranno armonizzarsi col contesto ambientale e paesaggistico: a tal fine è vietata l'installazione di sostegni non verniciati con colorazioni tenui, comunque tese a mitigarne l'impatto. Non è ammessa la superficie metallica zincata a vista.

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

Quando è previsto l'utilizzo di spazi facenti parte di complessi commerciali o paracommerciali o misti, la dotazione di parcheggi è 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 sottodotata 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.

In tutto il territorio comunale è tassativamente vietato l'insediamento di qualunque tipologia di attività a rischio di incidente rilevante, come definite dalla normativa vigente, in particolare dal D. Lgs 334/99.

È inoltre vietato lo stoccaggio di sostanze e/o di materiali pericolosi, così come definiti dalla normativa vigente.

PARTE II – DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 21. CONTENUTI

Il Documento di Piano, di seguito denominato DP, costituisce uno dei tre atti in cui è articolato il PGT. Le prerogative e i contenuti del Documento di Piano sono indicati negli articoli 8 e 10 bis della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e s.m.i.

ART. 22. ELEMENTI COSTITUTIVI

Il DP, non oggetto di modifiche nella presente variante, è costituito dalle seguenti tavole grafiche ed elaborati scritti:

- Allegato DP 01 Relazione Tecnico Illustrativa
- Allegato DP 02 Piano del Commercio
- Allegato N Norme Tecniche di Attuazione
- Tavola DP 01 Inquadramento territoriale. R. 1:50.000
- Tavola DP 02a Sintesi delle previsioni PTCP. Sintesi delle proposte: gli scenari di piano. R. 1:50.000
- Tavola DP 02b Sintesi delle previsioni PTCP. Quadro sinottico delle invarianti. R. 1:50.000
- Tavola DP 02c Sintesi delle previsioni PTCP. Previsioni di tutela e valorizzazione delle risorse paesistiche e ambientali. R. 1:50.000
- Tavola DP 03 Sintesi dei PRG dei comuni confinanti. R. 1:10.000
- Tavola DP 04 Analisi della crescita urbana. R. 1:25.000
- Tavola DP 05 Sistema infrastrutturale della mobilità. R. 1:10.000
- Tavola DP 06 Uso del suolo extraurbano. R. 1:10.000
- Tavola DP 07 Uso del suolo urbano. R. 1:5.000
- Tavola DP 08 Carta del paesaggio. R. 1:10.000
- Tavola DP 09 Carta dei vincoli. R. 1:10.000
- Tavola DP 10 Carta delle istanze presentate dai cittadini. R 1:5.000
- Tavola DP 11 Individuazione degli Ambiti di Trasformazione. R. 1:5.000
- Tavola DP 12v Sintesi delle previsioni di piano. R. 1:5.000
- Tavola DP 13v Carta della sensibilità paesistica. R. 1:5.000

Le tavole DP01, DP02, DP03, DP04, DP05, DP06, DP07, DP08, DP09, DP10 hanno carattere analitico e rappresentano il Quadro Conoscitivo di Riferimento posto alla base degli orientamenti progettuali e delle scelte di carattere pianificatorio.

Le tavole DP11, DP12v, DP13v hanno carattere prescrittivo, e, unitamente alle presenti Norme Tecniche

di Attuazione, costituiscono gli elementi attuativi del DP.

ART. 23. VALIDITA'

Il DP ha validità a tempo indeterminato ed è sempre modificabile. Il DP deve comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa.

ART. 24. EFFICACIA, PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI

Il DP non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Le previsioni relative ad aree private nello stesso ricomprese assumono efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, attraverso i disposti del PS e/o del PR, ovvero attraverso i contenuti degli strumenti attuativi del DP, una volta approvati ai sensi di legge.

Il DP formula le proprie scelte declinando i criteri e le politiche espresse nell'Allegato *DP 01 Relazione Tecnico Illustrativa*, attraverso prescrizioni ed indirizzi.

- Le "prescrizioni" costituiscono le scelte definite univocamente dal DP in quanto di natura strategica e vincolante; esse hanno cogenza immediata nei confronti dell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione e la loro eventuale variazione comporta l'attivazione della procedura di variante al DP.
- Gli "indirizzi" costituiscono gli orientamenti dell'azione di piano che disciplinano nello specifico gli interventi finali (PR, PS, Piani Attuativi), che devono trovare una maggiore articolazione e specificazione durante la fase attuativa; l'approfondimento degli "Indirizzi" e l'eventuale verifica della loro applicazione vengono effettuati in fase attuativa.

In caso di contrasto tra asserzioni aventi diversa cogenza, prevale quella avente validità cogente maggiore, vale a dire le "prescrizioni" sugli "indirizzi", a qualunque dei tre documenti del PGT tali previsioni facciano parte.

In caso di contrasto tra asserzioni aventi equivalente cogenza, contenute in elaborati appartenenti ad atti differenti del PGT, prevale in ogni caso quanto contemplato dal PS stante la valenza pubblica delle previsioni in esso contenute; infine, prevale quanto contemplato dal PR in caso di contrasto tra questo ed il DP, stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

ART. 25. RAPPORTO CON GLI ALTRI ATTI DI PGT

Il DP stabilisce criteri ed indirizzi per la stesura del PR; sulla base di tali indicazioni nel PR si procede alla:

- individuazione di adeguate classificazioni d'uso del territorio;
- scelta di azioni specifiche da attuare sul territorio;

- determinazione di un apparato normativo urbanistico ed edilizio finalizzato al raggiungimento degli obiettivi;
- individuazione di opportuni principi di salvaguardia e valorizzazione delle aree a connotazione paesaggistico ambientale.

Il DP stabilisce indirizzi per la stesura del PS; sulla base di tali indicazioni nel PS si procede alla:

- scelta di azioni specifiche da attuare sul territorio;
- definizione delle priorità e dei tempi per l'attuazione;
- sostenibilità economica delle previsioni;
- modalità di attuazione e gestione dei servizi e delle attrezzature.

Il DP integra le proprie scelte con gli indirizzi normativi e le indicazioni progettuali contenuti nel Rapporto Ambientale allegato alla Valutazione Ambientale Strategica, di seguito denominata VAS, alla cui lettura si rimanda.

Tali scelte sono recepite con specifiche disposizioni relative agli Ambiti di Trasformazione ed agli Ambiti di Riconversione Urbana, nonché con le norme d'ambito di cui ai successivi articoli.

ART. 26. RIMANDO AD ULTERIORI DISPOSIZIONI

In caso di difformità e/o di incompatibilità, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono sui contenuti del DP.

La disciplina nazionale e regionale vigente in materia di edilizia privata, edilizia pubblica, ecologia, ambiente e superamento delle barriere architettoniche si intende integralmente recepita nel DP.

In caso di difformità tra elaborati grafici del DP e le presenti Norme Tecniche di Attuazione, prevalgono queste ultime.

TITOLO II – DISPOSIZIONI PARTICOLARI ATTUATIVE

ART. 27 - MODALITÀ GENERALI DI ATTUAZIONE

Il DP si attua tramite interventi urbanistici preventivi (Piani Attuativi) da attivare all'interno degli Ambiti di Trasformazione, i quali risultano individuati con apposito perimetro e numero di riferimento nella *Tavola DP 11 Individuazione degli ambiti di trasformazione. R. 1:5.000*.

Gli Ambiti di Trasformazione coincidono con le porzioni di territorio prevalentemente ineditato all'interno delle quali il DP prevede una variazione urbanistica che determina la realizzazione di nuovi servizi, infrastrutture ed insediamenti.

Gli interventi urbanistici preventivi sono rappresentati dai Piani Attuativi comunali, che possono essere realizzati dall'Amministrazione Comunale o da soggetti privati e che ricomprendono tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale. Nei Piani Attuativi vengono fissati, in coerenza con le indicazioni di massima contenute nel DP, gli indici urbanistico-edilizi definitivi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso.

Per la presentazione del Piano Attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'art. 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). 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 legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'art. 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

Le previsioni contenute nei Piani Attuativi e nelle loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Non necessita di approvazione di preventiva variante ai Piani Attuativi la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Le future varianti del DP dovranno ricadere esternamente ai corridoi ecologici primari individuati nello schema di Rete Ecologica Regionale ed in particolare esternamente al corridoio ecologico primario ad alta antropizzazione lungo il torrente Scuropasso.

ART. 28 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli Ambiti di Trasformazione, di seguito denominati AT, ricomprendono:

- comparti prevalentemente inediticati di ampie dimensioni, che svolgono un ruolo di valorizzazione e di caratterizzazione insediativa tale da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano;
- comparti prevalentemente inediticati di dimensioni contenute, che partecipano in maniera capillare alla crescita della città, essendo per lo più ricompresi all'interno del tessuto edificato e/o posti lungo l'attuale bordo urbano.

Gli AT sono caratterizzati da una destinazione d'uso prevalentemente Residenziale (denominati ATR) e/o prevalentemente Terziario Direzionale (denominati ATT).

In sede di elaborazione dei Piani Attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione, le linee grafiche che delimitano le aree da includervi, qualora cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, ecc.), possono essere portate a coincidere con detti elementi senza che ciò costituisca variante al DP.

Il DP stabilisce prescrizioni specifiche ed indirizzi generali, da utilizzare in sede di stesura dei Piani Attuativi al fine di garantire la coerenza dei singoli interventi con gli obiettivi di carattere complessivo contenuti nel PGT: allo scopo vengono redatte apposite schede tecniche - progettuali che riassumono i principali criteri morfologico funzionali e dimensionali da specificare nella fase di progettazione di dettaglio.

Ciascuna scheda tecnico – progettuale:

- determina le connotazioni fondamentali dell'intervento individuandone i parametri dimensionali significativi (l'estensione, i limiti quantitativi, le eventuali specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi, gli usi non ammessi);
- dettaglia i criteri di intervento per assicurare l'ottenimento, in fase realizzativa, di un corretto inserimento ambientale e paesaggistico;
- definisce eventuali criteri di intervento in riferimento al rispetto ed all'ottemperanza di specifici vincoli ovvero alla tutela di aspetti ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici, qualora la documentazione conoscitiva segnali situazioni di diretta interferenza o comunque le analisi di contesto evidenzino la necessità di sviluppare particolari attenzioni;
- contiene inoltre uno schema meta-progettuale regolante l'assetto complessivo dell'area, con eventuali indicazioni grafiche relative all'ubicazione dei servizi pubblici da reperire, della viabilità principale e delle fasce di mitigazione ambientale.

Le indicazioni della scheda tecnico – progettuale che devono ritenersi prescrittive sono:

- quelle relative alla perimetrazione (fatta salva la possibilità di adeguarsi ai confini catastali come previsto al precedente comma 2) ed ai parametri dimensionali dell'intervento;

- gli obiettivi sottesi all'individuazione dell'AT connessi alla realizzazione di opere viabilistiche e in materia di servizi pubblici;
- quelle relative ai vincoli tipologici;
- quelle specificatamente individuate nella scheda stessa.

Al fine di conseguire un migliore assetto urbanistico dell'ambito o di conseguire maggiori benefici di carattere pubblico, le indicazioni meta-progettuali di cui al comma 3 possono essere modificate nella redazione dell'apposito Piano Attuativo, ferma restando la coerenza con le prescrizioni attuative indicate nella scheda.

All'interno degli AT viene applicato un principio perequativo "circoscritto", come definito al successivo art. 30, che attribuisce un unico diritto edificatorio ripartito equamente tra tutti i proprietari; spetta al Piano Attuativo la determinazione sia delle aree sulle quali deve essere concentrata l'edificazione sia delle aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale e/o da asservire per la realizzazione di servizi e di infrastrutture.

Gli AT, in merito alla dotazione di servizi funzionali all'insediamento della nuova funzione urbana, garantiscono, di norma, le quantificazioni di aree per servizi definite all'art. 83.

Le schede tecnico – progettuali possono richiedere il reperimento di una dotazione maggiore di aree per servizi, oltre che determinare i casi in cui è possibile procedere ad una parziale monetizzazione delle stesse.

Gli AT si configurano come ambiti edificabili non conformati all'interno del DP; pertanto, i parametri urbanistici ed edilizi ad esse attribuiti non costituiscono diritti edificatori già assegnati, ma si configurano come opportunità che verranno verificate e confermate nella successiva fase di definizione interlocutoria tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti proponenti la realizzazione del comparto.

L'attuazione delle previsioni degli AT potrà avvenire nei seguenti modi:

- a seguito di accordo complessivo dei proprietari coinvolti; in questo caso gli interventi possono essere realizzati unitariamente attraverso un Piano Attuativo esteso alla perimetrazione indicata negli elaborati del DP;
- a seguito di accordo parziale tra i proprietari: in questo caso, se non diversamente indicato nella scheda tecnico – progettuale, l'individuazione di un sub - comparto si qualifica come stralcio funzionale assoggettato a specifico Piano Attuativo, i cui contenuti devono essere debitamente concordati con l'Amministrazione Comunale; in ogni caso il sub - comparto deve garantire al suo interno un'adeguata dislocazione delle varie componenti (settore edificabile, settore per servizi pubblici, aree per la viabilità) e, nella porzione stralciata, la possibilità di realizzare la capacità edificatoria residua e la relativa quota parte di aree da destinare a servizi, attrezzature pubbliche e viabilità.

La realizzazione degli interventi pubblici previsti avviene contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi; nelle aree pubbliche dovranno essere puntualmente individuate aree dedicate a piazzole ecologiche per la raccolta dei rifiuti, la cui realizzazione rimane a carico dei soggetti attuatori.

La realizzazione degli interventi edilizi in attuazione dei Piani Attuativi comporta il rispetto della normativa vigente in relazione alle caratteristiche abitative, igieniche, sanitarie e in rapporto alla dotazione di parcheggi privati di pertinenza.

Le schede tecniche – progettuali raggruppate nell'“Allegato A” alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, si riferiscono agli ATR, agli ATP, all'ATC ed all'ATT definiti dal DP:

- ATR 1 strada comunale per Vicomune – località Rivara
- ATT 1 località Rivara

Negli ATR e ATT deve essere prevista una quota minima di superficie permeabile pari al 25% delle Superfici fondiari del lotto.

TITOLO III – DISPOSIZIONI PEREQUATIVE

ART. 29 – PEREQUAZIONE URBANISTICA

Conformemente ai contenuti dell'art. 11 della LR 12/2005, il DP non definisce articolati criteri di perequazione urbanistica.

La perequazione, intesa come equa distribuzione dei diritti edificatori, indipendentemente dalla localizzazione delle aree, è estesa agli Ambiti di Trasformazione e viene definita quale perequazione "circoscritta".

La perequazione "circoscritta" attribuisce agli Ambiti di Trasformazione diritti edificatori ripartendoli tra tutti i proprietari insieme agli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione primari e secondari.

La ripartizione dei diritti edificatori avviene con l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale su tutta l'estensione del comparto. Spetta al Piano Attuativo la determinazione delle aree sulle quali deve essere concentrata l'edificazione e delle aree da cedere gratuitamente al Comune o da asservire per realizzare i servizi e le infrastrutture.

ART. 30 – FORME DI INCENTIVAZIONE URBANISTICA

Il DP definisce, conformemente ai contenuti dell'art. 11 della L.R. 12/2005, criteri di incentivazione urbanistica a fronte del raggiungimento di apprezzabili benefici pubblici che possono concretizzarsi in:

- riqualificazione della viabilità podereale storica;
- mantenimento delle componenti paesaggistico – ecologiche del territorio rurale;
- promozione di interventi di naturalizzazione.

Ogni anno l'Amministrazione Comunale destina l'introito finanziario della maggiorazione del contributo di costruzione di cui al comma 2-bis dell'art. 43 della LR 12/2005 per gli interventi di riqualificazione e di valorizzazione ambientale di cui al comma 1, individuando dettagliatamente con specifica deliberazione dell'organo comunale competente, a fronte dell'impegno di spesa determinato, le azioni che si intendono compiere (sistemazione del piano di calpestio dei percorsi, opere di rinaturalizzazione, interventi di ingegneria naturalistica, manutenzioni, implementazione dell'attuale configurazione ecologica degli ambiti assoggettati a Tessuti extraurbani agricoli e di valore ecologico).

Definite le azioni, l'Amministrazione Comunale mette a disposizione dei proprietari delle aree su cui sono previsti gli interventi il suddetto contributo economico da utilizzarsi per la realizzazione ed il mantenimento delle opere previste; i proprietari delle aree aderiscono su base volontaria alla proposta, sottoscrivendo una convenzione con l'Amministrazione Comunale ed impegnandosi a realizzare le opere di riqualificazione o le manutenzioni previste e/o a mantenere l'ambito in condizioni di naturalità ed a realizzare le opere di implementazione concordate.

L'Amministrazione Comunale riconosce specifici "bonus" urbanistici correlati a significativi miglioramenti della qualità ambientale e ad interventi di riqualificazione paesaggistica lungo gli ambiti edificabili situati in adiacenza ai tracciati stradali definiti al successivo art. 31 come "viabilità di struttura" e "viabilità di fruizione panoramica ed ambientale".

Viene acconsentita l'implementazione della capacità edificatoria fino al 15%, in deroga ai predefiniti parametri di riferimento Uf, Rc stabiliti dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione all'interno dei seguenti ambiti:

- *Tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali – TCR1, TCR3 di cui ai successivi art. 53 e 54;*
- *Tessuto Urbano consolidato prevalentemente produttivo – TCP1, di cui al successivo art. 55;*
- *Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale – TCC, di cui al successivo art. 56.*

Il riconoscimento delle maggiori opportunità di carattere edificatorio è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale il proprietario dell'ambito interessato si impegna a realizzare significative opere di mitigazione ambientale e particolari soluzioni tipologiche a basso impatto paesaggistico, a salvaguardia delle visuali prospettiche dei lotti che interferiscono con gli assi viabilistici di maggiore percorrenza e/o di elevata qualità paesistica.

In applicazione dell'art. 44, comma 18, della LR 12/2005, il Comune di Cigognola promuove azioni, strategie e normative idonee ad assicurare qualità ed efficienza energetica degli edifici.

Sono attivate forme di incentivazione consistenti nella riduzione percentuale degli oneri di urbanizzazione, in relazione al miglioramento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale e ad interventi di edilizia bioclimatica. Come indicato nel precedente art. 19, le determinazioni del Comune sono assunte con apposito regolamento, in conformità ai criteri ed indirizzi deliberati dalla Regione Lombardia (LR 24/2006, Determinazione Dirigenziale n° 9527 del 30.08.2007, DGR n° 8/5773 del 31.10.2007 e s.m.i., DGR n. 8/8745 del 22 dicembre 2008 e s.m.i. e DDG n. 8/5796 del 11 giugno 2009) finalizzati al risparmio energetico, all'uso razionale dell'energia e alla produzione energetica da fonti rinnovabili.

Ogni anno l'Amministrazione Comunale destina una parte dell'introito finanziario del contributo di costruzione per incentivare la realizzazione di interventi edilizi che perseguano il corretto inserimento nel paesaggio e nel contesto urbano, la qualità edilizia, la valorizzazione del paesaggio e la riqualificazione urbana.

Sulla base di un apposito regolamento, per gli interventi edilizi più aderenti alle finalità dell'iniziativa saranno premiati con un contributo economico corrispondente ad una percentuale degli oneri di urbanizzazione.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI PER LA MOBILITA'

ART. 31 – AMBITI PER LA VIABILITA'

Trattasi delle zone del territorio in cui ricadono gli spazi pubblici esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione, allo stazionamento dei pedoni e veicoli in genere, comprensive delle relative fasce di rispetto e della rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

Oltre alla viabilità ordinaria, il DP individua il sistema della viabilità di interesse paesistico, costituito dalla:

- *“Viabilità di Struttura”*, che comprende i tracciati di grande comunicazione (SP ex SS 10 che lambisce il confine settentrionale del comune e SP 198 “Scuropasso” che attraversa in direzione nord-sud il comune); la rete della *“Viabilità di Struttura”* è riportata nella *Tavola DP12 Sintesi delle previsioni di piano. R. 1:5.000*;
- *“Viabilità di fruizione panoramica ed ambientale”*, che comprende i tracciati dai quali è possibile fruire il paesaggio con ampie e ricorrenti visuali ed i tracciati che attraversano per tratti significativi zone dotate di particolari caratteri paesistico – ambientali (tratto della SP 163 “della Panizza” poi SP 46 “Pietra dei Giorgi – Cigognola – Broni” nel comune di Cigognola); la rete della *“Viabilità di fruizione panoramica ed ambientale”* è riportata nella *Tavola DP12 Sintesi delle previsioni di piano. R. 1:5.000*;

Il DP persegue sia la conservazione e la valorizzazione dei caratteri di panoramicità e di fruibilità del paesaggio sia il controllo delle trasformazioni volto a garantire l'ordine ed il decoro delle aree che affacciano su tali percorsi.

Oltre alla viabilità ordinaria, il DP individua il sistema della *“Viabilità storica principale”*, costituito dai tracciati che ricalcano quelli presenti nella prima levata della Tavoletta IGM 1/25.000 (SP ex SS 10 e SP 198); la rete della *“Viabilità storica principale”* è riportata nella *Tavola DP.02c Sintesi delle previsioni del PTCP. Previsioni di tutela e di valorizzazione delle risorse paesistiche ed ambientali R. 1:50'000*.

Tali tracciati sono considerati meritevoli di tutela ed il DP mira ad evitare operazioni che materialmente li cancellino o li interrompano, mantenendo, per quanto possibile i segni storici legati alla loro presenza, quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli di pregio, ecc.

L'*“Ambito della Viabilità – AV”* viene classificata come *“Zona Omogenea F”* sulla base del D.M. 1444/68.

a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U6 Uso Mobilità e parcheggi

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

- U1 Uso Residenziale
- U2 Uso Primario
- U3 Uso Secondario
- U4 Uso Terziario
- U7 Uso Turistico – alberghiero

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Non sono consentite nuove edificazioni.

c) Modalità di attuazione

In queste zone il DP prevede azioni esclusive della Pubblica Amministrazione tramite intervento edilizio diretto o interventi di privati in attuazione delle previsioni del DP; in tali spazi è prevista la realizzazione di elementi di arredo stradale e urbano, di sistemi di protezione dai rumori, dall'inquinamento derivanti dal traffico motorizzato, di eventuali servizi accessori.

L'indicazione grafica del tracciato delle nuove strade veicolari e pedonali, dei nuovi nodi di confluenza di più strade e delle piazze, ha valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione o di modifica dell'opera, fermo restando il valore prescrittivo delle demolizioni previste e delle sezioni stradali rilevabili graficamente dalle tavole del PGT.

I tracciati di massima della viabilità in progetto di livello sovralocale e dei relativi nodi di confluenza hanno un valore indicativo ai fini della redazione del tracciato definitivo da parte delle Amministrazioni Pubbliche competenti: approvati i tracciati definitivi, gli stessi verranno inseriti nelle planimetrie di PGT. Le strade sono classificate in base alle caratteristiche funzionali e morfologiche in differenti tipologie, anche in rapporto alle priorità di attuazione.

d) Prescrizioni particolari:

1. Le fasce di rispetto della viabilità sono individuate graficamente negli elaborati del PGT e vengono definite dagli artt. 16, 17 e 18 del Decreto Legislativo 20.4.1992, n° 285 e dagli artt. 26, 27 e 28 del Decreto Presidente della Repubblica 16.12.1992, n° 495 e successive modificazioni.
2. Lungo i tracciati della viabilità previsti dal PGT, l'Ufficio Tecnico Comunale ha la facoltà di prescrivere il rispetto di specifici allineamenti ed arretramenti dalla sede stradale per le nuove costruzioni e per le recinzioni. Al fine di salvaguardare i futuri assetti della viabilità e la sicurezza stradale, tali allineamenti ed arretramenti potranno, per comprovati motivi, anche risultare maggiori delle distanze minime disposte dalla normativa vigente.
3. Prima dell'inizio dei lavori di costruzione lungo la viabilità pubblica di ogni nuovo edificio o recinzione, l'Ufficio Tecnico Comunale provvederà, con apposito verbale, ad indicare i punti fissi e gli allineamenti prescritti.

4. Per i nuovi insediamenti regolamentati da Piani Attuativi e/o Permessi di Costruire Convenzionati, occorre prevedere adeguati collegamenti con la viabilità esistente. Nello specifico dovranno essere evitati gli accessi diretti dei lotti edificabili alle strade provinciali; a tal fine potrà essere utilizzata la viabilità locale esistente o, quando necessita, la previsione di nuove strade di arroccamento che abbiano il compito di indirizzare il traffico nelle attuali intersezioni, al fine di limitare le interferenze con la viabilità principale per salvaguardare e migliorare la sicurezza. Se necessario le intersezioni dove verranno indirizzate le strade di nuova previsione che saranno gravate dal traffico indotto dai nuovi insediamenti, dovranno essere adeguate.
5. La realizzazione dei nuovi innesti sulle strade provinciali e la modifica di quelli esistenti, sia in centro abitato che non, dovrà essere preventivamente autorizzata dai competenti uffici provinciali.
6. Relativamente ai tracciati interpoderali facenti parte della “viabilità di interesse storico” di cui al precedente art. 18:
 - qualunque intervento deve essere compatibile con i segni e le memorie dell’antica organizzazione agraria, evitando sostanziali trasformazioni della morfologia, dell’assetto irriguo ed infrastrutturale;
 - gli interventi di miglioramento fondiario devono essere subordinati a specifici studi e/o progetti di dettaglio;
 - occorre evitare operazioni che materialmente li cancellino o li interrompano, mantenendo, per quanto possibile i segni storici legati alla loro presenza, quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli, ecc.
 - l’obiettivo da perseguire è la salvaguardia e la valorizzazione paesistica sia del percorso che degli elementi accessori; la tutela dovrà riguardare in via prioritaria i manufatti e le opere d’arte connesse, gli elementi qualificanti di carattere antropico ed ambientale (ponti, edicole votive, alberature, fossetti di scolo, ecc.).
 - deve essere evitato il disassamento delle principali direttrici storiche.
7. Nella progettazione di nuovi tratti viabilistici extraurbani ci si dovrà attenere ai disposti dell’Allegato A, parte prima, punto B2) della DGR 30 dicembre 2008, n. VIII/8837 *Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità in aggiornamento dei Piani di Sistema e del Piano Territoriale Paesistico Regionale (art. 102, LR 12/2005)*.
8. Nel caso di realizzazione di opere considerate ricettori all’interno della fascia viabilistica di pertinenza acustica, si dovranno individuare ed adottare opere di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore e direttamente sul ricettore per ridurre l’inquinamento acustico prodotto dall’esercizio dell’infrastruttura stradale, con l’adozione delle migliori tecnologie disponibili.

TITOLO V – CONTENUTI ORIENTATIVI RIFERITI AGLI ALTRI ATTI DI PGT**ART. 32 – CRITERI PER LA REDAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI**

L'autonomia previsionale del Piano delle Regole si basa sull'applicazione di una serie di criteri che derivano dall'attuazione delle politiche generali formulate dal DP.

L'autonomia previsionale del Piano dei Servizi si basa sull'applicazione di una serie di criteri che derivano dall'attuazione delle politiche generali formulate dal DP.

PARTE III – PIANO DELLE REGOLE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 33. CONTENUTI

Il Piano delle Regole, di seguito denominato PR, costituisce uno dei tre atti in cui è articolato il PGT. Le prerogative e i contenuti del Piano delle Regole sono indicati negli articoli 10 e 10 bis della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

Art. 34. ELEMENTI COSTITUTIVI

Il PR è costituito dalle seguenti tavole grafiche ed elaborati scritti:

- Norme Tecniche di Attuazione
- Tavola PR 01 Quadro di riferimento normativo – Intero territorio comunale. R.1:5.000
- Tavola PR 02 A/B/C/D/E/F Quadro di riferimento normativo. R.1:2.000
- Tavola PR 03 a/b/c Perimetrazione centri storici verifica di esclusione. R. 1:2.000
- Tavola PR 04 Modalità di intervento. R.1:1.000
- Tavola CCS_2014 Consumo di suolo al 2014 R. 1:5.000
- Tavola CCS_2023 Consumo di suolo al 2024 R. 1:5.000

ART. 35 - VALIDITA' ED EFFICACIA

Il PR non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Le indicazioni contenute nel PR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

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

ART. 36 - RAPPORTO CON GLI ALTRI ATTI DI PGT

Il PR disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal DP in coerenza e coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.

ART. 37 - RIMANDO AD ULTERIORI DISPOSIZIONI

In caso di difformità e/o di incompatibilità, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono sui contenuti del PR.

La disciplina nazionale e regionale vigente in materia di edilizia privata, edilizia pubblica, ecologia, ambiente e superamento delle barriere architettoniche si intende integralmente recepita nel PR.

TITOLO II – DISPOSIZIONI PARTICOLARI ATTUATIVE

Art. 38. MODALITA' DI ATTUAZIONE

L'attuazione del PR avviene mediante intervento edilizio diretto, convenzionato e/o piano attuativo, nel rispetto delle prescrizioni generali e d'ambito contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

L'intervento edilizio diretto è subordinato a provvedimento abilitativo, nei casi e secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.

L'intervento edilizio convenzionato è subordinato alla stipula di una Convenzione o di un Atto Unilaterale d'Obbligo tra soggetto privato ed Amministrazione Comunale, relativamente all'attuazione degli ambiti specificatamente individuati con apposito simbolo grafico nelle tavole di piano, come meglio specificato nel successivo art. 51.

Nell'ambito dei settori urbani identificati come "*Tessuto Storico e nuclei frazionali – TS*", di cui al successivo art. 52, è possibile ricorrere allo strumento del Piano Attuativo nei casi di interventi complessi e/o comportanti una riorganizzazione complessiva della maglia edilizia, che necessitano dell'approntamento di un Piano di Recupero ai sensi della L. n. 457/78.

È in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la presentazione del permesso di costruire convenzionato in presenza di particolari situazioni urbanistiche e/o di interventi di particolare interesse pubblico.

Ogni attività che comporta trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi nei modi espressamente previsti dalla legge.

La disciplina applicabile agli interventi edilizi è quella vigente al momento della presentazione della domanda di provvedimento abilitativo.

Le sole previsioni del PR non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici, ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, fatto salvo l'impegno, sottoscritto con apposito atto, dei richiedenti la trasformazione di realizzarle a proprie cure e spese secondo le prescrizioni comunali.

ART. 39. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Gli interventi edilizi di tipo *M1 Manutenzione Ordinaria*, *M2 Manutenzione Straordinaria*, *M3 Restauro*, *M4 Risanamento Conservativo*, *M5 Ristrutturazione Edilizia*, *M6 Sostituzione Edilizia*, *M7 Demolizione Senza Ricostruzione* e *M9 Ristrutturazione Urbanistica*, così come definiti al precedente art. 11, si applicano al patrimonio edilizio esistente.

ART. 40. INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

L'intervento edilizio di tipo M8 Nuova Costruzione, come definito al precedente art. 11, avviene nel rispetto della Normativa funzionale, dei parametri urbanistici ed edilizi, delle modalità di attuazione e delle prescrizioni specifiche che il PR fissa, per ciascun tessuto e/o ambito di propria competenza.

Sono da considerarsi interventi di nuova costruzione anche gli interventi di demolizione con ricostruzione.

ART. 41. AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate alla data di adozione del PGT, in base all'edificazione già realizzata sono considerate di pertinenza degli edifici esistenti le aree così risultanti dai precedenti provvedimenti abilitativi edilizi.

Tali aree non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti, salvo per le porzioni che risultino in eccedenza rispetto ai suddetti provvedimenti abilitativi edilizi (o ad autorizzazioni precedenti alla L. 1150/42 documentabili o dimostrabili) o, in assenza di queste, rispetto all'area minima necessaria per realizzare un nuovo edificio delle medesime dimensioni, applicando le prescrizioni del PGT.

Per tale verifica si assume l'indice di Utilizzazione fondiaria Uf applicabile sul lotto considerato e si rapporta ad esso la Superficie utile lorda (Su) esistente definita al precedente art. 4.

ART. 42. ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI PREESISTENTI

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT non rispondenti alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione non potranno subire modifiche, se non in funzione dell'adeguamento alle disposizioni in esse contenute ed in particolare alla destinazione d'uso.

Per tali edifici sono comunque ammessi gli interventi *M1 Manutenzione Ordinaria ed M2 Manutenzione Straordinaria*.

ART. 43. RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi del comma 1bis dell'art. 65 della LR 12/2005 è così regolamentato per i seguenti ambiti territoriali e tipologie di edifici o di interventi:

- negli ambiti del *“Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto – TS”*, di cui all'art. 52 delle NTA, non sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti che comportino la modifica della quota di gronda e/o dell'andamento della falda;
- negli ambiti del *“Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale TCR1”*, di cui all'art. 53 delle NTA, non sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti che, comportando la modifica della quota di gronda e/o dell'andamento della falda in una porzione del fabbricato, modificano l'unitarietà compositiva di fabbricati a schiera o incidano negativamente sul prospetto di edifici che presentano connotati architettonici apprezzabili;

- negli ambiti del *“Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo TCP”* di cui all’art. 55, negli ambiti del *“Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo TCC”* di cui all’art. 56 e negli ambiti dei *“Piani attuativi in itinere”*, di cui all’art. 58 delle NTA, non sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti.

TITOLO III – DISPOSIZIONI VINCOLISTICHE

ART. 44. LIMITE DI RISPETTO DEI POZZI IDROPOTABILI

Relativamente alle captazioni idriche destinate al consumo umano ed individuate con apposita simbologia sulle Tavole del PGT, valgono le seguenti prescrizioni:

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

Oltre alle norme di riferimento sopra riportate, vengono richiamate le specifiche limitazioni di cui alla *“Componete geologica del PGT”*.

ART. 45. LIMITE 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.

Per ragioni di interesse pubblico nell’ambito di rispetto cimiteriale possono essere realizzate piste ciclabili, parcheggi pubblici, cabine di trasformazione elettrica, attrezzature tecnologiche.

ART. 46. LIMITE FASCIA 150 m CORSI D'ACQUA VINCOLATI

Gli elaborati grafici del PGT individuano con apposita simbologia la fascia di 150 m relativamente ai seguenti corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775:

- a) tutto il tratto del Torrente Scuropasso che attraversa il territorio comunale;
- b) Riale Roggetta - Fosso della Vasca Rio Rià, il tratto a monte della Padana inferiore;
- c) Rio Vagreto.

All'interno di tale fascia i progetti di opere che si intendono eseguire sono assoggettati a preventiva autorizzazione ai sensi della Parte III, Titolo I, Capi IV e V del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137".

Nella fascia di 150 m la procedura di cui al precedente comma 2 non si applica alle aree che erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B alla data del 6 settembre 1985.

ART. 47. FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ

Le fasce di rispetto della viabilità sono individuate graficamente negli elaborati del PGT e vengono definite dagli artt. 16, 17 e 18 del Decreto Legislativo 20.4.1992, n° 285 e dagli artt. 26, 27 e 28 del Decreto Presidente della Repubblica 16.12.1992, n° 495 e successive modificazioni.

Le specificazioni di dettaglio relative alla distanza dei fabbricati e delle recinzioni dalle strade, in applicazione delle disposizioni citate, sono riportate al precedente art. 6.

In tali fasce di rispetto si applicano le norme delle citate disposizioni di legge; per gli edifici ricadenti in tali fasce sono ammessi unicamente gli interventi di *Manutenzione Ordinaria M1* e *Manutenzione Straordinaria M2*, di cui al precedente art. 11.

In riferimento alla bonifica e qualità dei suoli all'interno delle fasce di rispetto stradali ed autostradali si applicano le concentrazioni soglia "CSC" riferite alla colonna B tabella 1 allegato 5 alla parte IV del Titolo V del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

ART. 48. SITO DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Trattasi di quattro ambiti in comune di Cignola, ove il P.T.C.P. indica areali "a rischio di ritrovamento", perciò potenzialmente interessati dal rinvenimento di testimonianze archeologiche, ancorché non direttamente coinvolti da regolari campagne di scavo.

In tale area, 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 - anche a carattere agricolo - 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 precedente comma, 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. 49. EDIFICI VINCOLATI

Nel territorio in oggetto esistono alcuni fabbricati di interesse storico architettonico che sono vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004. Le tipologie di vincolo identificate dalla legislazione vigente sono essenzialmente due:

- la prima categoria, per cui la prescrizione di salvaguardia viene sancita da uno specifico decreto di vincolo;
- la seconda categoria, in cui rientrano tutti i beni di proprietà pubblica che rivestono interesse storico e artistico, che sono sottoposti alla salvaguardia prevista dalla medesima legge anche se non sono oggetto di uno specifico vincolo (art. 12, comma 1, D.Lgs 42/2004).

All'interno del territorio gli edifici vincolati con specifico decreto sono:

- mura del Castello dei Sannazzaro - Beccaria - Scaramuzza Visconti (D.M. 14.01.1942).

TITOLO IV – TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

ART. 50. GENERALITA'

Ai fini della salvaguardia, della riqualificazione e della trasformazione equilibrata degli ambienti urbani, il territorio urbanizzato viene suddiviso nei seguenti sotto ambiti denominati "Tessuti urbani consolidati", come risulta dagli elaborati grafici costituenti parte integrante e sostanziale del PR:

- *Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto - TS*
- *Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale – TCR1*
- *Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale – TCR3*
- *Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente produttivo – TCP1*
- *Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo – TCC*
- *Parchi e Ville - PV*
- *Piani attuativi in itinere – PA*

Per "Tessuto urbano consolidato" si intende un'organizzazione territoriale, urbanistico - edilizia, che presenta caratteri di residualità dal punto di vista della potenzialità edificatoria e aspetti di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto pertinenziale, ed infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

Nel tessuto urbano consolidato sono altresì ricompresi gli ambiti di completamento, i quali corrispondono ad aree inedificate o, più generalmente, a porzioni di territorio urbano libere da qualunque tipo di fabbricato, situate in posizione interstiziale e/o marginale, ove il PR consente l'edificabilità ai fini di un ricompattamento della maglia edilizia esistente e di una ricucitura e ricomposizione dei bordi urbani.

Nei successivi articoli del presente Titolo, per ciascun "Tessuto urbano consolidato" vengono definite:

- la normativa funzionale;
- i parametri urbanistici ed edilizi;
- le modalità di attuazione;
- eventuali prescrizioni particolari.

Nella normativa funzionale, oltre agli usi principali e agli usi vietati, possono essere prescritti alcuni "usi regolati", ovvero parametri quantitativi (percentuale della Su) che devono essere rispettati sia in caso di intervento edilizio diretto, sia in caso di intervento edilizio convenzionato.

Gli usi non citati nella regolazione non possono sostituire gli usi per cui è prescritta una minima presenza percentuale, finalizzata ad assicurare l'indispensabile mix funzionale.

In ogni caso il parametro quantitativo dovrà essere verificato per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.

Nei parametri urbanistici ed edilizi si procede alla definizione degli indici di utilizzazione fondiaria, dei rapporti di copertura e delle altezze.

L'indice di Utilizzazione fondiaria U_f viene prescritto per interventi di ricostruzione, di ampliamento di fabbricati esistenti e di nuove costruzioni di fabbricati esistenti.

L'indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = U_{fe}$ (Indice di Utilizzazione fondiaria esistente) viene invece prescritto in caso di demolizione e nuova ricostruzione e vale quando U_{fe} è superiore all'indice U_f prescritto per i nuovi interventi; nel caso contrario l'indice U_f prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione.

Nei "Tessuti consolidati" il PR si attua di norma per intervento edilizio diretto e/o convenzionato, secondo le modalità d'intervento di cui ai precedenti articoli delle presenti norme.

ART. 51. PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Il ricorso al permesso di costruire "convenzionato" è prescritto negli ambiti individuati nelle Tavole con apposita simbologia e negli altri casi previsti dalle presenti NTA.

La convenzione, da stipularsi tra il richiedente il provvedimento abilitativo e l'Amministrazione Comunale, potrà riguardare prescrizioni:

- di carattere planivolumetrico;
- di carattere viabilistico;
- di carattere planivolumetrico e viabilistico;
- di carattere mitigativo.

Per i lotti sottoposti a permesso di costruire convenzionato e assoggettati, con apposito simbolo grafico, a prescrizioni di carattere planivolumetrico, il progetto edilizio dovrà essere corredato da una previsione planivolumetrica, redatta in scala opportuna, per la definizione dell'assetto compositivo del comparto e per l'attuazione degli interventi di interesse pubblico, quali i parcheggi di uso pubblico, da reperire e realizzare nella misura minima di 5 mq/ab teorico.

Per i lotti sottoposti a permesso di costruire convenzionato e assoggettati, con apposito simbolo grafico, a prescrizioni di carattere viabilistico, il progetto edilizio dovrà obbligatoriamente essere integrato dal progetto esecutivo relativo alle previsioni viabilistiche contenute o meno negli elaborati grafici del PR. La realizzazione delle opere di carattere viabilistico è a totale carico del soggetto attuatore del permesso di costruire convenzionato; spetta all'Amministrazione Comunale la decisione relativa all'eventuale presa in carico delle opere viabilistiche realizzate o, in alternativa, all'apposizione sulle stesse di un vincolo di servitù pubblica, permanendo in tal caso al soggetto attuatore la proprietà dei sedimi.

Per i lotti sottoposti a permesso di costruire convenzionato e assoggettati, con apposito simbolo grafico, a prescrizioni di carattere planivolumetrico e viabilistico, il progetto edilizio dovrà essere integrato dagli elaborati individuati ai precedenti due commi.

Per i lotti sottoposti a permesso di costruire convenzionato e assoggettati, con apposito simbolo grafico nelle Tavole, a prescrizioni di carattere mitigativo, il progetto edilizio è subordinato alla esecuzione di adeguati elementi di mitigazione ambientale, posizionati lungo il perimetro del lotto oggetto di intervento.

Viene prescritta la realizzazione di fasce inedificabili piantumate all'interno delle superfici fondiarie quali elementi di mitigazione estetico - visuale nei confronti degli adiacenti tessuti edilizi e/o degli assi viabilistici: tali fasce, di larghezza pari ad un minimo di 5 m, devono essere caratterizzate dalla presenza di tipologie vegetazionali miste, con la messa a dimora di piante di medio ed alto fusto al fine di conferire ai luoghi un senso di maggiore naturalità. La piantumazione di tali fasce dovrà avvenire prima della data di inizio lavori di costruzione dei fabbricati.

Per ciascun caso soprariportato la convenzione (*che, ove possibile, potrà essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo*), dovrà riportare l'impegno da parte del richiedente il provvedimento abilitativo ad osservare i contenuti della convenzione stessa, l'impegno ad eseguire le opere di interesse pubblico previste, le modalità ed i tempi di esecuzione delle opere, la modalità ed i tempi della cessione dei relativi sedimi agli enti locali (o l'eventuale asservimento all'uso pubblico), l'eventuale scomputo degli oneri di urbanizzazione, le forme di garanzia per l'adempimento.

In ogni caso sono fatte salve la verifica dell'adeguatezza delle reti di sottoservizi esistenti e, eventualmente, la realizzazione a carico del privato delle opere integrative necessarie a garantire l'efficienza del sistema di smaltimento dei reflui, di approvvigionamento idrico, di fornitura della rete elettrica e del gas. La realizzazione delle opere deve essere verificata di concerto con l'ente locale e gli obblighi attuativi vengono sanciti all'interno della convenzione (o atto unilaterale d'obbligo).

La proposta relativa al permesso di costruire convenzionato è depositata presso gli uffici comunali da uno o più proprietari delle aree ricomprese nell'ambito individuato dal PGT. I proprietari interessati all'edificazione concordano con l'ente locale le prescrizioni e le modalità attuative relative all'intero ambito, le quali restano in vigore fino all'avvenuta completa attuazione delle previsioni edificatorie.

ART. 52. TESSUTO STORICO E NUCLEI FRAZIONALI DI ANTICO IMPIANTO – “TS”

Trattasi del tessuto esistente di impianto storico, individuato con specifica perimetrazione negli elaborati grafici e che presenta complessivi valori urbanistici, architettonici, storici ed ambientali da salvaguardare. Nel “Tessuto Storico e nuclei frazionali di antico impianto” prevalgono destinazioni polifunzionali, con prevalenza dell'uso residenziale che si accompagna ad usi e funzioni pubbliche, private di interesse locale e urbano e, in

taluni casi, a usi di carattere agricolo.

Il *“Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto”* viene classificato come *“Zona Omogenea A”* sulla base del D.M. 1444/68 e come *“Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente”* ai sensi dell’art. 27 della L. 457/1978.

Il PR individua:

- il perimetro del *“Tessuto Storico e nuclei frazionali di antico impianto”*;
- gli edifici di carattere storico, monumentale o di particolare pregio ambientale;
- gli edifici antichi e di valore testimoniale e le cortine edilizie, anche esterni alle predette perimetrazioni, che sono meritevoli di salvaguardia e tutela e per i quali gli interventi, indipendentemente dalla zona di appartenenza, sono soggetti alle prescrizioni delle seguenti norme.

Il PR individua anche le unità edilizie quali riferimento per la valutazione e la contestualizzazione dei singoli interventi. Gli interventi su parti o porzioni di un’unità edilizia debbono rappresentare, con apposito studio esteso all’intera unità, la coerenza dell’intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell’edificio o del complesso di edifici. Ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante, anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito d’intervento.

Nel *“Tessuto Storico e nuclei frazionali di antico impianto – TS”* l’attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati, con Piano Particolareggiato e/o di Recupero di iniziativa pubblica o privata, ai sensi delle presenti norme e della Legge n. 457/78.

a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U1 Uso Residenziale

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U2 Uso Primario (ad eccezione delle aziende agricole esistenti connesse alla filiera produttiva del vino)

U3 Uso Secondario

U4 Uso Terziario (limitatamente agli usi U4/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita, U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita; U4/4 Commercio al dettaglio: strutture di vendita organizzate in forma unitaria; U4/5 Commercio all’ingrosso; e conformemente alle disposizioni dell’art 80)

Usi regolati:

I seguenti Usi sono previsti nella misura massima di 50% della Su complessiva:

U4/1 Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato

U4/6 Pubblici esercizi

U4/9 Artigianato di servizio

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf = Uf esistente

H = H esistente (ad eccezione degli interventi di traslazione verticale dei solai, sempre consentiti, se finalizzati all'adeguamento dell'altezza dei locali interni alle vigenti norme igienico- sanitarie)

c) Modalità di attuazione

L'uso U4/9 è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto Ministeriale 5.9.1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del T.U.LL.SS." salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

Per i fabbricati individuati con apposita simbologia nelle *Tavole Modalità di intervento* è previsto l'intervento edilizio diretto di cui al precedente art. 11. Si prevedono le seguenti modalità costruttive:

c.1) Manutenzione Straordinaria

Il criterio della Manutenzione straordinaria si applica a quegli edifici coerenti e/o in contrasto con le caratteristiche morfologico - strutturali della zona, che, a seguito di sostanziali recenti interventi di rinnovamento tipologico, strutturale e distributivo, non necessitano di imminenti opere di trasformazione edilizia tali da condurli ad organismi edilizi in tutto o in parte diversi dal precedente.

La finalità dell'intervento è il mantenimento e la conservazione delle attuali condizioni generali dell'edificio, da conseguire attraverso opere e modifiche riguardanti 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 delle singole unità immobiliari.

È obbligatorio:

- a) conservare eventuali elementi decorativi di pregio;
- b) conservare le parti superstiti delle strutture verticali (murature perimetrali e di spina) e di quelle orizzontali quando trattasi di strutture voltate o di solai in legno di pregevole fattura;
- c) conservare tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.);
- d) eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse o che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

È consentito:

- a) sostituire le finiture esterne, con l'accortezza di conservare e gli elementi decorativi di pregio;
- b) rinnovare e sostituire parti delle strutture, anche portanti, tra cui coibentare e sostituire integralmente il manto di copertura;
- c) installare ed integrare gli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici;
- d) Modificare l'assetto distributivo di singole attività immobiliari, anche con opere che comportino aggregazione o suddivisione di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio e non interessino parti comuni;
- e) per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale, commerciale e agricola, installare gli impianti tecnologici e realizzare impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela agli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e sulla sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso; i relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

c.2) Restauro

Il criterio di Restauro si applica ad edifici e strutture murarie, vincolati o meno ai sensi del D. Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", di particolare rilevanza monumentale e storica.

La finalità dell'intervento è la conservazione integrale delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e strutturali dell'edificio originario o anche consolidate nel tempo, da conseguire attraverso l'applicazione dei metodi e delle cautele del restauro scientifico.

È obbligatorio:

- a) conservare le facciate esterne ed interne e le loro partiture, i volumi esistenti, l'andamento dei tetti e l'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, portali, ecc.);
- b) conservare le strutture originarie verticali ed orizzontali (volte, solai, false volte, ecc.);
- c) conservare le altezze interpiano, gli impianti scala ed i collegamenti orizzontali originari;
- d) conservare e/o ripristinare le aperture originarie in tutte le facciate;
- e) conservare tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, edicole, lapidi, ecc.;
- f) eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse o che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

È consentito:

- a) realizzare opere di consolidamento statico delle fondazioni, delle murature, delle volte e dei solai;
- b) installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e posto cottura in nicchia con

- ventilazione forzata sistemate in locali illuminati ed aerati naturalmente;
- c) sostituire o ricostruire parti profondamente degradate di strutture verticali ed orizzontali (soffitti in legno, travature del tetto) con materiali analoghi agli originali, in forma, dimensione e collocazione identica all'originale; è consentito l'uso di moderne tecnologie (ferro, C.A.) solo laddove esigenze di carattere statico lo giustificano;
 - d) utilizzare ai fini abitativi vani con altezza minima pari a ml 2,40 (purché già utilizzati ed autorizzati con destinazione d'uso abitativa), qualora la preesistenza di solai pregevoli o la posizione delle finestre non consenta altrimenti;
 - e) introdurre ascensori quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale senza che ciò debba, in ogni caso, arrecare alcun danno alla morfologia, alla tipologia ed alle strutture soprattutto orizzontali (volte o pregevoli soffitti in legno) dell'edificio; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;
 - f) modificare gli elementi non strutturali variabili rispetto alla tipologia dell'immobile (tavolati) senza compromettere l'unità di volte o di pregevoli soffitti in legno;
 - g) modificare la destinazione d'uso solo quando questa risulti inadeguata alla salvaguardia dell'edificio; quindi, introdurre nuove destinazioni compatibili con le caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio comprese negli usi previsti;
 - h) utilizzare a scopo residenziale i sottotetti conformemente ai disposti di cui alla Parte II Titolo IV Capo I "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" della L.R. 12/2005 senza modificare l'involucro edilizio esistente.

c.3) Risanamento Conservativo

Il criterio di Risanamento Conservativo si applica a quegli edifici che, nonostante gli interventi di rinnovamento stratificatisi nel tempo, presentano ancora un riconoscibile impianto tipologico ed un sistema distributivo ampiamente recuperabili e garanti di un riutilizzo attuale ed ancora sostanzialmente vitale.

La finalità dell'intervento è la salvaguardia del valore storico-ambientale dell'edificio da conseguire attraverso la conservazione della distribuzione, della tecnologia edilizia e della morfologia dell'edificio.

È obbligatorio:

- a) conservare le facciate esterne ed interne e le loro partiture, i volumi esistenti, l'andamento dei tetti e l'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, portali, ecc.);
- b) conservare le strutture originarie verticali (murature perimetrali e di spina) e quelle orizzontali quando trattasi di strutture voltate o di solai in legno di pregevole fattura;
- c) conservare e/o ripristinare le aperture originali;
- d) conservare gli impianti scala ed i collegamenti orizzontali (ballatoi, ringhiere, logge) originali, caratterizzanti la tipologia del fabbricato; lo spostamento è consentito in caso di comprovata

inidoneità funzionale della localizzazione originaria;

- e) conservare tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.);
- f) eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse o che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

È consentito:

- a) realizzare opere di consolidamento statico delle fondazioni, delle murature, delle volte e dei solai;
- b) installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e posto cottura in nicchia con ventilazione forzata sistemate in locali illuminati ed aerati naturalmente;
- c) traslare i solai privi di valore architettonico fino a cm 50 dalla loro posizione originale, sempre che questo intervento non richieda modifiche nella posizione delle finestre della facciata su strada o principali;
- d) utilizzare ai fini abitativi vani con altezza minima fino a m 2,40 (purché già utilizzati ed autorizzati con destinazione d'uso abitativa), qualora la preesistenza di solai pregevoli o la posizione delle finestre non consenta altrimenti;
- e) introdurre nuove scale, quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- f) modificare gli elementi strutturali variabili rispetto alla tipologia dell'immobile (tavolati) senza compromettere l'unità di volte o di pregevoli soffitti in legno;
- g) utilizzare a scopo residenziale i sottotetti conformemente ai disposti di cui alla Parte II Titolo IV Capo I "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" della L.R. 12/2005 senza modificare l'involucro edilizio esistente;
- h) dare nuovi allineamenti e dimensioni alla partitura delle finestre ed introdurre nuove aperture solo sulle facciate interne purché queste non abbiano pregevoli connotati architettonici.

c.4) Ristrutturazione Edilizia

Il criterio della Ristrutturazione edilizia si applica a quegli edifici che al seguito di sostanziali interventi di rinnovamento stratificatisi nel tempo presentano solo parti superstiti dell'impianto tipologico e del sistema distributivo originale.

La finalità dell'intervento è la salvaguardia del valore storico-ambientale che riveste l'edificio, da conseguire attraverso il recupero delle parti superstiti dell'impianto strutturale originale e la riorganizzazione del sistema distributivo per ridare razionalità all'intero organismo.

È obbligatorio:

- a) conservare eventuali elementi decorativi di pregio (gronde, marcapiani, portali, ecc.);
- b) conservare le parti superstiti delle strutture verticali (murature perimetrali e di spina) e di quelle orizzontali quando trattasi di strutture voltate o di solai in legno di pregevole fattura;

- c) conservare tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.);
- d) eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse o che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

È consentito:

- a) installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e posto cottura in nicchia con ventilazione forzata, sistemati in locali illuminati ed aerati naturalmente;
- b) traslare i solai privi di valore architettonico senza aumentare il numero dei piani esistenti;
- c) introdurre nuove scale, ascensori e montacarichi; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- d) modificare gli elementi strutturali variabili (tavolati) senza compromettere l'unità di volte e pregevoli soffitti in legno;
- e) utilizzare a scopo residenziale i sottotetti conformemente ai disposti di cui alla Parte II Titolo IV Capo I "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" della L.R. 12/2005 senza modificare l'involucro edilizio esistente (è consentito installare abbaini non prospettanti verso le vie principali).
- f) dare nuovi allineamenti e dimensioni alla partitura delle finestre ed introdurre nuove aperture su tutte le facciate purché queste non abbiano pregevoli connotati architettonici e non alterino l'immagine originaria dell'edificio;
- g) utilizzare a scopo residenziale i sottotetti conformemente ai disposti di cui alla Parte II Titolo IV Capo I "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" della L.R. 12/2005 senza modificare l'involucro edilizio esistente;
- h) sostituire quelle porzioni della struttura muraria originale laddove l'uso di tecnologie costruttive precarie ed inadeguate rendano la loro conservazione impossibile o eccessivamente onerosa.

Ogni intervento edilizio che comporti aumento delle superfici utili (sono ammessi piccoli ampliamenti fino a 10 mq di Su per unità edilizia al fine di inserire vani scala e servizi igienici, a condizione che l'intervento edilizio sia architettonicamente e compositivamente ben integrato con il contesto circostante e col volume principale), alterazione delle caratteristiche architettoniche e modificazione delle destinazioni d'uso, è subordinato alla approvazione di un permesso di costruire convenzionato.

Gli edifici rustici adiacenti ad edifici residenziali, per cui è stata prevista la Ristrutturazione Edilizia come modalità di intervento potranno essere recuperati ad uso residenziale o ad altro uso previsto dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Il recupero di tali unità oltre a consentire l'adeguamento funzionale degli edifici residenziali annessi, consente il recupero ambientale di zone degradate.

c.5) Demolizione Senza Ricostruzione

Il criterio della demolizione senza ricostruzione riguarda quelle parti di edifici estranee all'impianto originario, aggiunte e superfetazioni prive di valore architettonico in contrasto con la tipologia dell'edificio e con il tessuto circostante.

Trattasi di edifici accessori alla residenza di recente costruzione, con carattere di precarietà, realizzati con materiali di fortuna, in contrasto con il tessuto circostante.

Il rilascio di qualsiasi provvedimento abilitativo relativo agli edifici di cui fa parte l'edificio secondario è subordinato alla demolizione di quest'ultimo, con l'obbligo di ripristino dell'area occupata dal medesimo.

A tali interventi possono essere applicate forme di compensazione urbanistica di cui all'art. 30.

c.6) Piano di Recupero

Gli ambiti soggetti a Piano di Recupero di iniziativa privata di cui all'art. 30 della Legge 457/1978 sono delimitati con la deliberazione prevista dall'art. 27 della stessa legge.

Sono assoggettati a Piano di Recupero:

- gli interventi che comportino la riorganizzazione dell'assetto urbanistico di un comparto interessato da costruzioni di scarso valore storico architettonico e caratterizzate dalla modalità di intervento "Ristrutturazione";
- gli interventi che si discostano, verso una modalità più gravosa, dalla modalità di intervento prevista per la singola unità edilizia nella *Tavola Modalità di intervento*.

d) Prescrizioni particolari

1. Negli edifici del "*Tessuto Storico e nuclei frazionali di antico impianto – TS*" è sempre possibile effettuare interventi di tipo *M1 - manutenzione ordinaria e M2 - manutenzione straordinaria* come definiti al precedente art. 11.
2. In tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti, per le parti di finitura esterna dell'edificio, è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali.

A tale scopo si prescrive:

- per le coperture: l'uso del coppo in laterizio, eventualmente posato su lastra sottocoppo, esclusivamente con reimpiego di materiali di recupero; gronde in legno e laterizio o con ripristino dei materiali originali;
- per i rivestimenti esterni: la conservazione anche parziale delle murature in pietra a vista ed in laterizio a vista, l'uso di intonaco civile, con eventuale zoccolatura in beola, serizzo o altro materiale locale, non levigato. È vietato l'uso di intonaco plastico ed il rivestimento con materiale ceramico. Il colore dell'intonaco dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico sulla base di colori di riferimento scelti nella gamma delle terre;
- per gli infissi esterni: l'uso di infissi e telai in legno e di imposte in legno di tipo a persiana od antoni;

- per le porte esterne: l'uso di telai in legno e di battenti in legno;
 - per i serramenti di negozi: l'uso di telai in legno o metallo verniciato (con l'esclusione dei metalli anodizzati);
 - per i canali di gronda: l'uso del rame e della lamiera verniciata;
 - per cornici, soglie, davanzali: l'uso del serizzo, beola o altro materiale locale;
 - per le insegne dei negozi: è fatto obbligo di conservare e ripristinare l'esistente se pregevole, sono vietate le insegne luminose a bandiera. Le insegne, se luminose, devono essere alloggiare nella specchiatura della vetrina;
 - è vietata l'installazione di tende da sole e capottine ai piani superiori degli edifici e gli interventi edilizi sugli edifici devono prevederne la rimozione se esistenti.
3. Per tutti i progetti di Restauro, Risanamento Conservativo e Ristrutturazione Edilizia ricompresi nel TS, si richiede il rilievo dettagliato dello stato di fatto consistente nella restituzione planimetrica di tutti i piani, delle sezioni significative e dei prospetti di tutte le fronti in scala 1:50, accompagnato da una adeguata documentazione fotografica; inoltre, anche gli elaborati progettuali e di confronto proposti dovranno essere redatti in scala 1:50.
 4. Gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici sono inedificabili, ad eccezione di interventi regolamentati da Piani di Recupero e/o permessi di costruire convenzionati.
 5. Le eventuali pavimentazioni in pietra naturale e/o in materiali di particolare pregio e fattura dovranno essere conservate e mantenute nella loro integrità e non potranno essere sostituite con pavimentazioni costituite da altri materiali.
 6. Gli interventi, con la sola eccezione di quelli manutentivi, dovranno perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, aie, piazzali, giardini, parchi, orti, chioschi, patii, sgombrandoli dalla presenza di superfetazioni.
 7. Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi di pregio, vanno conservate e tutelate e non possono essere tagliate se non per grave malattia e previa autorizzazione dell'autorità competente; valgono in ogni caso le norme di cui al precedente art. 17.
 8. I limiti di unità di facciata non devono essere alterati anche in caso di interventi parziali.
 9. In presenza di pubblici esercizi la Su è integrabile con strutture leggere per giardini d'inverno e simili, spazi pedonali e di sosta arredati e coperti; in tali casi, la dimensione delle superfici coperte da queste strutture non potrà comunque superare il 30% della Su della specifica attività insediata ed il progetto dovrà avere particolare trasparenza e qualità, per materiali, disegno architettonico e protezione acustica. La destinazione è vincolante per il mantenimento del manufatto.
 10. In generale i portici e gli androni degli edifici, sia nel caso in cui sia previsto il loro mantenimento e praticabilità sia per nuove aperture, dovranno presentare chiusure parzialmente trasparenti verso gli spazi interni, salvo il caso di manufatti e portali originari preesistenti;

11. Fatti salvi i casi di necessità documentate connesse all'interesse pubblico e alla sicurezza, vanno conservati i muri e le recinzioni che sono componente storico ambientale dell'unità edilizia, con l'opportunità di apertura di "finestre", anche con griglia, al fine di consentire visibilità verso spazi interni; non sono consentite recinzioni in calcestruzzo ed il progetto di nuovi interventi dovrà avere particolare qualità, per materiali, disegno architettonico delle finiture e delle parti trasparenti;
12. Sono consentiti risanamenti e ristrutturazioni di sottotetti a fini abitabili, ai sensi della normativa vigente in materia, qualora compatibili con il valore storico-ambientale dell'edificio e con la sensibilità paesistica del sito;
13. Nell'ambito di Piani Attuativi e di Recupero potranno essere attuate modalità d'intervento diverse da quelle prescritte nel presente articolo purché vengano salvaguardati gli elementi di particolare pregio architettonico e ambientale recuperabili.
14. Agli edifici di pregio esterni al perimetro del "Tessuto Storico e nuclei frazionali di antico impianto - TS", puntualmente indicati nelle tavole del PR, si applica la modalità di intervento "Risanamento Conservativo".

Qualora se ne ravveda la necessità ed esclusivamente nei casi in cui non vengano compromessi gli elementi decorativi di pregio (lesene, cornici, fasce marcapiano, paramenti murari in bugnato, sottogronde, termali, colonne, archi, piattabande in mattoni ecc...) sono consentiti interventi di ampliamento, conformemente ai parametri urbanistico – edilizi di ambito. Tali interventi dovranno in ogni caso:

- a) essere indipendenti dal punto di vista strutturale e distinguibili formalmente dall'edificio di pregio esistente;
- b) rispettare gli allineamenti e l'impianto di antica formazione, eventualmente valorizzando le permanenze dell'insediamento storico;
- c) prevedere l'utilizzo di materiali che non compromettano la valenza architettonica d'insieme;
- d) conservare e tutelare le alberature ad alto fusto presenti negli spazi di pertinenza.

ART. 53. TESSUTO URBANO CONSOLIDATO AD ALTA DENSITÀ PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – "TCR1"

Trattasi del tessuto urbano prevalentemente residenziale, posto ai margini del "Tessuto Storico e nuclei frazionali di antico impianto" e coincidente in gran parte con i nuclei di antica formazione che hanno oggi perso, a seguito di interventi sui fabbricati e loro sostituzione, la consistenza di patrimonio storico, ma che ancora portano in sé caratteristiche di impianto e densità che conservano memoria storica; pur essendo sostanzialmente privo di valori storico-architettonici ed ambientali da salvaguardare, tale contesto urbano, caratterizzato dalla presenza di edifici a schiera o pluripiano, conserva in taluni casi un impianto urbanistico riconoscibile ed un mix tipologico in cui si ritrovano edifici tradizionali ed architetture moderne.

Il "Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale – TCR1" viene classificato come "Zona Omogenea B" sulla base del D.M. 1444/68.

a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U1 Uso Residenziale

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U2 Uso Primario (ad eccezione delle aziende agricole esistenti connesse alla filiera produttiva del vino)

U3 Uso Secondario

U4 Uso Terziario (ad eccezione degli Usi U4/1 Esercizi di vicinato, U4/6 Pubblici esercizi, U4/7 Uffici e studi professionali, U4/9 Artigianato di servizio; e conformemente alle disposizioni dell'art 80)

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di ristrutturazione edilizia:

Uf = Uf esistente

H = H esistente

In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:

Uf massimo = 0,70 mq/mq

Rc massimo = 50 %

H massima = 9,00 m

N° massimo di piani fuori terra = 3

Per la realizzazione di cantine enologiche o strutture produttive connesse alla filiera del vino (Uso U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali): Uf = 1 mq/mq

c) Modalità di attuazione

Nel "Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale" l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

L'uso U4/9 è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto Ministeriale 5.9.1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del T.U.LL.SS." salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

d) Prescrizioni particolari

1. Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto all'indice Uf, sono consentiti interventi di ampliamento una tantum, per motivi di carattere igienico sanitario, per l'installazione di impianti tecnologici o per dimostrate esigenze di miglioramento della qualità abitativa, fino ad un massimo di 50 mq di Su per edificio.
2. Lungo i lati dei lotti che confinano con il Tessuto Agricolo e/o con zone edificabili aventi destinazioni d'uso diversa dalla residenza, si prescrive, quale opera di mitigazione ambientale, la realizzazione di una fascia alberata, di larghezza pari a 3 m, dotata di essenze arboree autoctone ad alto fusto, le cui caratteristiche debbono costituire parte integrante e sostanziale della pratica edilizia oggetto del provvedimento abilitativo.

ART. 54. TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A BASSA DENSITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – "TCR3"

Trattasi del tessuto consolidato prevalentemente residenziale di più recente formazione, posto ai margini del capoluogo con prevalenza della funzione residenziale caratterizzata da un'edilizia rada con tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari.

In tale tessuto si riscontra la presenza di alcuni lotti liberi, di dimensione contenuta ed adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a saturazione della maglia edilizia esistente ed a completamento e ricucitura dei bordi periurbani.

Il "*Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale – TCR3*" viene classificato come "Zona Omogenea B" sulla base del D.M. 1444/68.

a) Normativa funzionale:Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U1 Uso Residenziale

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U2 Uso Primario (ad eccezione delle aziende agricole esistenti connesse alla filiera produttiva del vino)

U3 Uso Secondario

U4 Uso Terziario (ad eccezione degli Usi U4/1 Esercizi di vicinato, U4/6 Pubblici esercizi, U4/7 Uffici e studi professionali, U4/9 Artigianato di servizio; e conformemente alle disposizioni dell'art 80)

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di ristrutturazione edilizia:

$U_f = U_f$ esistente

$H = H$ esistente

In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:

$U_f = 0,30$ mq/mq

$R_c = 40$ %

H massima = 7,50 m

N° massimo di piani fuori terra = 2

c) Modalità di attuazione

L'uso U4/9 è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto Ministeriale 5.9.1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS." salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

Nel "Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale" l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

d) Prescrizioni particolari

1. Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto all'indice U_f , sono consentiti interventi di ampliamento "una tantum", per motivi di carattere igienico sanitario, per l'installazione di impianti tecnologici o per dimostrate esigenze di miglioramento della qualità abitativa, fino ad un massimo di 50 mq di S_u per edificio.
2. Lungo i lati dei lotti che confinano con il Tessuto Agricolo e/o con zone edificabili aventi destinazioni d'uso diversa dalla residenza, si prescrive, quale opera di mitigazione ambientale, la realizzazione di una fascia alberata, di larghezza pari a 3 m, dotata di essenze arboree autoctone ad alto fusto, le cui caratteristiche debbono costituire parte integrante e sostanziale della pratica edilizia oggetto del provvedimento abilitativo.
3. L'ambito pertinenziale oggetto di intervento deve prevedere una quota minima di superficie permeabile pari al 30% della Superficie fondiaria.

**ART. 55. TESSUTO URBANO CONSOLIDATO AD ALTA DENSITÀ PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO
– "TCP1"**

Trattasi del tessuto consolidato con prevalenza di funzioni produttive artigianali ed industriali, di recente insediamento, con ricorrenti tipologie produttive.

Il *“Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente produttivo – TCP1”* viene classificato come *“Zona Omogenea B”* sulla base del D.M. 1444/68.

a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U3 Uso Secondario

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U1 Uso Residenziale

U2 Uso Primario

U4 Uso Terziario (limitatamente agli usi U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita; U4/4 Commercio al dettaglio: strutture di vendita organizzate in forma unitaria; con ulteriori specificazioni e conformemente alle disposizioni dell'art 80)

U7 Uso Turistico - alberghiero

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di ristrutturazione edilizia:

Uf = Uf esistente

H = H esistente

In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:

Uf = 0,85 mq/mq

Rc = 65 %

H massima = 12,00 m ad esclusione dei volumi tecnici, delle torri di lavorazione e degli impianti di carattere straordinario

c) Modalità di attuazione

Nel *“Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente produttivo – TCP1”* l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

d) Prescrizioni particolari

1. Per ogni nuovo intervento edilizio, lungo il perimetro dei comparti dovranno essere previste opportune opere di mascheramento ed inserimento ambientale con conseguenti misure di mitigazione estetico-visuale, come ad esempio fasce verdi aventi larghezza minima pari a 5 m e piantumate con essenze arboree autoctone, al fine di salvaguardare le zone limitrofe da fenomeni di intrusione e di occlusione ambientale.
2. Tenuto conto che gli ambiti in esame risultano connotati dalla presenza di insediamenti produttivi,

oltre alle indicazioni contenute nell'art. 16, particolare attenzione dovrà essere prestata alle scelte dimensionali dei volumi, alla definizione degli allineamenti e delle altezze, delle caratteristiche costruttive e delle tipologie edilizie nonché alla scelta cromatica dei nuovi edifici che, in analogia a quelli dei fabbricati limitrofi, dovranno contribuire a creare un comparto unitario, ben integrato ed armonizzato con il contesto esistente.

3. La realizzazione dei parcheggi pertinenziali e delle opere di mitigazione ambientale può essere realizzata anche in ambiti adiacenti al tessuto di tipo "TCP", purché questi ultimi risultino confinanti e della medesima proprietà: la progettazione di tali spazi aperti deve in ogni caso avere caratteri di contiguità, di funzionalità e di accessibilità con l'ambito principale.

ART. 56. TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE E RICETTIVO – "TCC"

Trattasi del tessuto consolidato con prevalenza di funzioni di carattere commerciale e ricettivo. Esso non ricomprende alcun lotto libero.

Il "Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo – TCC" viene classificato come "Zona Omogenea B" sulla base del D.M. 1444/68.

a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

- U4 Uso Terziario (ad eccezione degli usi U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita, fatte salve le strutture già esistenti; con ulteriori specificazioni e conformemente alle disposizioni dell'art 80)
- U7 Uso Turistico - alberghiero

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

- U1 Uso Residenziale
- U2 Uso Primario
- U3 Uso Secondario (ad eccezione dell'Uso U3/5 Magazzini)

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di ristrutturazione edilizia:

Uf = Uf esistente

H = H esistente

In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della

capacità edificatoria residua:

$$U_f = 0,80 \text{ mq/mq}$$

$$R_c = 50 \%$$

$$H_{\text{massima}} = 9,50 \text{ m}$$

Per la Grande Struttura di Vendita esistente è ammesso un ampliamento una tantum pari al 20% della superficie utile e della superficie coperta esistenti in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi previsti dal presente comma.

c) Modalità di attuazione

Nel *“Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo - TCC”* l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

d) Prescrizioni particolari

1. In ogni intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento è obbligatorio reperire le aree a standard prescritte dalla normativa vigente sulla base della tipologia di esercizio commerciale insediato come riportato nel successivo art. 81.
2. Oltre alle indicazioni contenute nell'art. 16 particolare attenzione dovrà essere prestata alle scelte dimensionali dei volumi, alla definizione degli allineamenti e delle altezze, delle caratteristiche costruttive e delle tipologie edilizie nonché alla scelta cromatica dei nuovi edifici che, in analogia a quelli dei fabbricati limitrofi, dovranno contribuire a creare un comparto unitario, ben integrato ed armonizzato con il contesto esistente.
3. Per ogni nuova costruzione, lungo il perimetro del comparto interessato dovranno essere previste opportune opere di mascheramento ed inserimento ambientale con conseguenti misure di mitigazione estetico-visuale, come ad esempio fasce verdi aventi larghezza minima pari a 5 m e piantumate con essenze arboree autoctone, al fine di salvaguardare le zone limitrofe da fenomeni di intrusione e di occlusione ambientale.
4. Non è consentito l'insediamento di nuove Grandi Strutture di Vendita in quanto incompatibili con la struttura commerciale ed il contesto socioeconomico.

ART. 57. PARCHI E VILLE – “PV”

Trattasi delle parti del territorio a prevalente destinazione residenziale, con significativa dotazione di aree sistemate a verde ed a parco di proprietà privata e che rivestono una particolare valenza ecologica, paesaggistica ed ambientale nell'equilibrio dell'habitat locale.

In tali contesti il Piano delle Regole privilegia il mantenimento delle volumetrie esistenti, la conservazione, il potenziamento e la realizzazione del verde.

“Parchi e Ville” viene classificato come *“Zona Omogenea C”* sulla base del D.M. 1444/68.

a) Normativa funzionale:Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U1 Uso Residenziale

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U2 Uso Primario

U3 Uso Secondario (ad eccezione dell'Uso 3/5 Magazzini)

U4 Uso Terziario (ad eccezione degli Usi U4/1 Esercizi di vicinato, U4/6 Pubblici esercizi, U4/7 Uffici e studi professionali, U4/9 Artigianato di servizio; e conformemente alle disposizioni dell'art 80)

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di ristrutturazione edilizia:

Uf = Uf esistente

H = H esistente

c) Modalità di attuazione

Nel *"Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale per i prodotti agricoli – TCA"* l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

d) Prescrizioni particolari

1. Al fine del miglioramento degli standard abitativi e/o per comprovate esigenze di ampliamento degli immobili esistenti vengono ammessi incrementi nella misura massima del 30% della Slp esistente, realizzati anche in corpo autonomo.
2. È vietata qualunque edificazione che comporti l'abbattimento di alberi.
3. Nei nuovi interventi particolare attenzione dovrà essere prestata alle scelte dimensionali dei volumi, alla definizione degli allineamenti e delle altezze, delle caratteristiche costruttive e delle tipologie edilizie nonché alla scelta cromatica dei nuovi edifici che, in analogia a quelli dei fabbricati limitrofi, dovranno contribuire a creare un comparto unitario, ben integrato ed armonizzato con il contesto esistente.

ART. 58. PIANI ATTUATIVI IN ITINERE – "PA"

Trattasi dei comparti assoggettati a Piano Attuativo previsti dal precedente strumento urbanistico comunale, per i quali si era già proceduto all'adozione e/o all'approvazione.

Relativamente ai Piani Attuativi in itinere, si applicano le norme e le disposizioni stabilite nella relativa

convenzione fino alla completa attuazione delle opere pubbliche e private previste ed anche successivamente, se non intervengono varianti alla destinazione dell'ambito.

Per i comparti di cui al presente articolo, in caso di eventuali varianti o per altre motivazioni che comportino una nuova approvazione del Piano Attuativo in itinere, occorre fare riferimento alla disciplina urbanistica contenuta nel PGT vigente al momento dell'approvazione del Piano Attuativo.

TITOLO V – TESSUTI EXTRAURBANI AGRICOLI E DI VALORE ECOLOGICO**ART. 59. TESSUTO AGRICOLO – “TA”**

Trattasi degli ambiti nei quali l'attività agricola mantiene il ruolo di attività produttiva prioritaria, di salvaguardia del paesaggio e di equilibrio ecologico; il PR si pone quali obiettivi primari il mantenimento delle funzioni agricole insediate, la conservazione attiva del territorio, la tutela delle risorse naturali e la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente, la conservazione dell'integrità e della non frammentazione del territorio agricolo, la promozione del patrimonio edilizio esistente.

In tale contesto il PR disciplina l'uso e le trasformazioni del territorio finalizzati allo sviluppo delle attività, delle strutture e delle infrastrutture funzionali connesse con la produzione agricola, compatibilmente con le esigenze di tutela e valorizzazione e promozione delle risorse paesaggistiche ed ambientali.

In merito all'attività edificatoria sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità di seguito riportate.

Il “Tessuto Agricolo – “TA” viene classificato come “Zona Omogenea E” sulla base del D.M. 1444/68.

a) Normativa funzionale:Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U2 Uso Primario

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U1 Uso Residenziale

U3 Uso Secondario

U4 Uso Terziario

U7 Uso Turistico – alberghiero

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo:

Uf = 0,02 mq / mq su terreni a coltura orto Floro vivaistica specializzata;

Uf = 0,003 mq / mq su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato - pascolo permanente, fino ad un massimo di 166 mq di Su per azienda;

Uf = 0,01 mq / mq sugli altri terreni agricoli.

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT i suindicati parametri sono incrementati del

20%.

H massima = 8,00 m (ad eccezione di silos, serbatoi, ecc.)

Per i fabbricati correlati alla filiera produttiva:

Le attrezzature ed infrastrutture produttive, le cui tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale, non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto – floro - vivaistiche per le quali il rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie.

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini; su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

I sopra riportati limiti dimensionali non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva; per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT i suindicati parametri sono incrementati del 20%.

c) Modalità di attuazione

Nel Tessuto Agricolo – "TA" gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante Permesso di Costruire; il Permesso di Costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi a titolo gratuito;
- in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle sole attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione.

Il Permesso di Costruire è subordinato:

- alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
- all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- limitatamente ai titolari o ai legali rappresentanti dell'impresa agricola e/o agromeccanica anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini

quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Nel Permesso di Costruire deve essere fatta specifica menzione dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente paragrafo.

Il comune rilascia, contestualmente al Permesso di Costruire, un'attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il succitato vincolo di non edificazione.

Nel Tessuto Agricolo – "TA" gli interventi edificatori sui fabbricati esistenti connessi alla conduzione del fondo, non comportanti cambio di destinazione d'uso e rientranti nelle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro, del risanamento conservativo, della ristrutturazione edilizia e degli ampliamenti con incremento della Su o della Superficie coperta non superiore al 20% dell'esistente, delle modifiche interne e della realizzazione dei volumi tecnici non sono subordinati alla verifica dei sopra menzionati requisiti richiesti per i nuovi fabbricati e possono essere assentiti anche attraverso la presentazione della Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.)

La disciplina della S.C.I.A. si applica anche ai fini della realizzazione di edifici e capanni di piccole dimensioni, assentita esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale, previa presentazione al comune del relativo atto di impegno, da trasciversi a cura e spese del proponente.

Tali edifici e/o capanni possono essere edificati su un lotto minimo (in corpo unico) di almeno 5.000 mq e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- Superficie Coperta max = 25 mq
- H massima = 3,00 m
- murature intonacate, in mattoni a vista o in pietra naturale locale
- manto di copertura in coppi di laterizio a canale (di recupero)
- gronde e serramenti in legno.

Si escludono tassativamente le strutture prefabbricate in metallo o in cemento armato.

Nei casi di mutamento di destinazione d'uso, gli interventi edilizi sono assentiti mediante Permesso di Costruire Convenzionato con progetto esteso al fabbricato o, se esistente, all'intero nucleo cascinale: la convenzione dovrà definire il contributo al sistema dei servizi, le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento, la dotazione e la localizzazione degli spazi a parcheggio pubblico.

d) Prescrizioni particolari

1. Il recupero degli edifici esistenti deve avvenire con interventi che conservino e valorizzino le caratteristiche tipologiche preesistenti e con l'adozione dei materiali tipici della tradizione locale.
2. Gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione ed ampliamento dei fabbricati esistenti, devono prevedere la tinteggiatura esterna, ad eccezione degli edifici realizzati con pietra o mattone a vista.
3. Relativamente all'uso di tipologie con elementi prefabbricati in ferro o calcestruzzo, si prescrive che

- il loro utilizzo venga effettuato esclusivamente nel contesto di fondovalle, intendendo con tale definizione il territorio intercomunale posto al di sotto della quota di 130 m s.l.m.; anche in questo caso è richiesta la tinteggiatura esterna.
4. Ai fini del rispetto della valenza paesaggistica del territorio intercomunale valgono comunque le prescrizioni contenute nell'art. 16 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
 5. La localizzazione di nuove strutture, anche realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione, deve sempre minimizzare il consumo di suolo coltivabile e formare organici complessi dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale con particolare riferimento alla verifica dei rapporti visuali fra costruito e rete fruitiva interpodereale, alla valorizzazione degli elementi di pregio ambientale esistenti, al rispetto dell'impianto morfologico storico e delle modalità costruttive tradizionali.
 6. Quando i documenti di PGT non indicano espressamente il limite di rispetto stradale, la distanza delle recinzioni dal ciglio delle strade consorziali, vicinali, interpoderali deve essere tale da garantire il transito agevole ai mezzi agricoli meccanizzati e dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale con apposito verbale.
 7. Ogni intervento di modificazione delle condizioni naturali del terreno, deve essere finalizzato alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio agrario.
 8. Le normali pratiche colturali devono verificare le ricadute sul patrimonio arboreo, le relazioni con il reticolo interpodereale e idrico superficiale nonché garantire il mantenimento del naturale andamento del terreno laddove questo configuri un elemento o ambito di interesse paesistico individuato dal PGT.
 9. Sono vietate tutte le attività che riducono il patrimonio arboreo secondo quanto disposto dalla L.R. 5 dicembre 2008, n. 31 "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale".
 10. Eventuali nuove costruzioni realizzate al confine con i tessuti e gli ambiti di trasformazione residenziali del PGT non devono essere destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive quali: stalle, silos, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli.
 11. Fanno eccezione le stalle a conduzione familiare con meno di 5 capi, per le quali valgono le prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia.
 12. In tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento di impianti zootecnici dovranno essere previste idonee schermature da realizzarsi con piantumazione di alto fusto, in modo da mitigare l'impatto visivo delle strutture.
 13. I reflui derivanti da scarichi di origine civile o zootecnica devono essere smaltiti attraverso tecniche o sistemi previsti dalla normativa vigente con particolare riferimento alle caratteristiche di vulnerabilità degli acquiferi, del suolo e dei corpi idrici recettori, nel caso di scarichi in acque superficiali. Ogni intervento di nuova costruzione e/o di ristrutturazione edilizia, nonché gli

interventi sulle reti fognarie private, devono ottenere il parere di conformità da parte degli enti sanitari competenti.

ART. 60. TESSUTO AGRICOLO STRATEGICO DI PREVALENTE INTERESSE PRODUTTIVO – “TAS1”

Tale ambito comprende comparti rurali dove prevalgono una o più delle seguenti condizioni:

- Presenza di suoli di valore agronomico elevato;
- Idoneità alla produzione alimentare per tradizione o specializzazione;
- Presenza di coltivazioni di prodotti tipici o ad origine controllata o protetta.

L'individuazione di tali ambiti coincide con le perimetrazioni desunte dal vigente PTCP della Provincia di Pavia.

Per tali ambiti si applicano i seguenti criteri di tutela e valorizzazione:

- Mantenimento delle aziende agricole insediate sul territorio, e della continuità con le zone agricole esistenti nei comuni confinanti, anche ai fini della valorizzazione del comparto produttivo agricolo come opportunità occupazionale
- Priorità alla produzione agricola per uso alimentare, che utilizzi le migliori tecniche e metodi per limitare l'impatto sull'ambiente, con particolare riferimento alla qualità delle acque ed al risparmio della risorsa idrica potabile.
- Adozione di misure per favorire le aziende multifunzionali, orientate all'offerta di servizi agroambientali, ecosistemici, ricreativi e turistici, e alla realizzazione di infrastrutture verdi.
- Valorizzazione delle produzioni tipiche, di pregio, e di nicchia, promuovendo la qualità dei prodotti e la filiera corta.
- Sono ammesse le attività di fruizione pubblica del territorio agricolo, attraverso la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri e percorsi turistici culturali ed enogastronomici.
- Limitazione delle attività diverse da quelle necessarie per l'attività agricola ai casi in cui siano di interesse pubblico e non siano fattibili soluzioni alternative, in particolare se possano compromettere la qualità dei suoli, delle acque, e la continuità funzionale dei fondi. Tali attività devono comunque essere sviluppate in modo da garantire coerenza con i caratteri rurali del territorio.
- Adozione delle migliori tecniche e modalità possibili ai fini di limitare la frammentazione poderale dovuta alla realizzazione di infrastrutture, anche attraverso la promozione di piani ed iniziative volte a favorire la ricomposizione fondiaria.
- Adozione delle migliori tecniche e modalità possibili ai fini di limitare gli impatti delle coltivazioni agricole su ecosistemi naturali e altre componenti dell'ambiente, declinando alla scala locale le indicazioni in materia della regione.
- Ai sensi dell'articolo 96 del RD 523/1904 le attività agricole non sono ammesse all'interno della

fascia di 10 m di distanza dai corsi d'acqua, come definiti nell'elenco regionale delle acque pubbliche, allegato D della DGR 7/7868 del 25 gennaio 2002.

Il "Tessuto agricolo strategico di prevalente interesse produttivo – TAS1" viene classificato come "Zona Omogenea E" sulla base del D.M. 1444/68.

a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U2 Uso Primario

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U3 Uso Secondario

U4 Uso Terziario

U5 Uso Servizi (ad eccezione dell'uso U5/6 Attrezzature per il verde)

U6 Uso Mobilità e Parcheggi (ad eccezione degli usi U6/1 Attrezzature per la Mobilità meccanizzata, U6/2 Attrezzature per la Mobilità pedonale e ciclabile, U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati)

U7 Uso Turistico – alberghiero

b) Parametri urbanistici ed edilizi

Valgono le disposizioni contenute alla lettera b) del precedente art. 59, con le seguenti limitazioni:

- è consentita l'attività edificatoria esclusivamente per le aziende agricole che hanno sede in tale ambito urbanistico;
- è vietato qualunque tipo di attività edilizia da parte di altri soggetti, seppur titolari dei requisiti della L.R. n. 12/05 e s.m.i.: i terreni di questi ultimi, ricadenti in tale ambito, partecipano, ai fini edificatori esercitabili nel solo "Tessuto Agricolo – TA", al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

c) Modalità di attuazione

Valgono, per i soggetti titolati di cui al precedente comma b), le disposizioni contenute alla lettera c) del precedente art. 59.

d) Prescrizioni particolari:

1. È vietata la realizzazione di nuovi edifici isolati fuori scala.
2. Gli edifici esistenti in queste zone possono essere recuperati con interventi che conservino e valorizzino le caratteristiche tipologiche preesistenti e con l'adozione dei materiali tipici della

tradizione locale.

3. La richiesta di costruzione di nuovi edifici ed attrezzature o di ampliamento di quelli esistenti dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici colturali dell'azienda, tale relazione deve quindi indicare gli edifici esistenti appartenenti all'azienda ed il loro utilizzo.
4. Per i nuovi impianti zootecnici, e per l'ampliamento di quelli esistenti, la superficie colturale dell'azienda deve assicurare almeno il 25% della base alimentare necessaria all'allevamento.
5. Le distanze minime che gli impianti zootecnici devono rispettare dagli ambiti residenziali del PGT e dalle abitazioni esistenti sono rispettivamente di m 200 per le stalle bovine, ovine ed equine e di m 600 per gli allevamenti suinicoli ed avicoli. Eventuali nuove costruzioni realizzate al confine con gli ambiti residenziali esistenti non devono essere destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive quali: stalle, silos, e locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli; fanno eccezione le stalle a conduzioni familiare con meno di 5 capi, per le quali valgono le prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia.
6. In tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento di impianti zootecnici dovranno essere previste idonee schermature da realizzarsi con piantumazione di alto fusto, in modo da mitigare l'impatto visivo delle strutture.
7. Sono prescrittivi i disposti di cui al precedente art. 18.

ART. 61. TESSUTO AGRICOLO STRATEGICO CON VALENZA PAESAGGISTICA COLLINA - MONTAGNA – "TAS2"

Tale ambito comprende comparti rurali dove produzione agricola, elementi e valori naturali ed antropici, e morfologia dei luoghi si integrano strettamente determinando caratteri territoriali di particolare rilievo dal punto di vista paesaggistico e storico testimoniale delle tradizioni rurali. Tale integrazione è particolarmente evidente per le zone collinari e montane, dove le colture legnose di pregio sono spesso associate a filiere e produzioni tipiche, e ne costituisce carattere distintivo da tutelare anche rispetto alle modifiche dell'assetto agrario determinato da finalità produttive

L'individuazione di tali ambiti coincide con le perimetrazioni desunte dal vigente PTCP della Provincia di Pavia.

Per tali ambiti si applicano i seguenti criteri di tutela e valorizzazione:

- Mantenimento delle aziende agricole insediate sul territorio, e della continuità con le zone agricole esistenti nei comuni confinanti, anche ai fini della valorizzazione del comparto produttivo agricolo come opportunità occupazionale
- Priorità alla produzione agricola per uso alimentare, che utilizzi le migliori tecniche e metodi per limitare l'impatto sull'ambiente, con particolare riferimento alla qualità delle acque ed al risparmio

della risorsa idrica potabile.

- Adozione di misure per favorire le aziende multifunzionali, orientate all'offerta di servizi agroambientali, ecosistemici, ricreativi e turistici, e alla realizzazione di infrastrutture verdi.
- Valorizzazione delle produzioni tipiche, di pregio, e di nicchia, promuovendo la qualità dei prodotti e la filiera corta.
- Sono ammesse le attività di fruizione pubblica del territorio agricolo, attraverso la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri e percorsi turistici culturali ed enogastronomici.
- Limitazione delle attività diverse da quelle necessarie per l'attività agricola ai casi in cui siano di interesse pubblico e non siano fattibili soluzioni alternative, in particolare se possano compromettere la qualità dei suoli, delle acque, e la continuità funzionale dei fondi. Tali attività devono comunque essere sviluppate in modo da garantire coerenza con i caratteri rurali del territorio.
- Adozione delle migliori tecniche e modalità possibili ai fini di limitare la frammentazione poderale dovuta alla realizzazione di infrastrutture, anche attraverso la promozione di piani ed iniziative volte a favorire la ricomposizione fondiaria.
- Adozione delle migliori tecniche e modalità possibili ai fini di limitare gli impatti delle coltivazioni agricole su ecosistemi naturali e altre componenti dell'ambiente, declinando alla scala locale le indicazioni in materia della regione.
- Ai sensi dell'articolo 96 del RD 523/1904 le attività agricole non sono ammesse all'interno della fascia di 10 m di distanza dai corsi d'acqua, come definiti nell'elenco regionale delle acque pubbliche, allegato D della DGR 7/7868 del 25 gennaio 2002.
- Priorità allo sviluppo di attività agricole che siano ambientalmente sostenibili e che caratterizzino l'identità paesaggistica del territorio.
- Priorità alle colture che costituiscono carattere identitario per il territorio e che siano funzionali a filiere e produzioni tipiche.
- Nelle aree dedicate a monocoltura intensiva si dovranno adottare iniziative volte a ricostituire il paesaggio rurale tradizionale con interventi di reintroduzione di siepi, filari arborei e fasce filtro, anche sulla base delle risorse economiche disponibili attraverso il PSR.
- Tutela e valorizzazione degli elementi storico testimoniali del paesaggio rurale, compresi impianti idraulici, edicole, ed altri impianti tecnici e elementi architettonici minori.
- Chiara definizione dei margini urbani, qualificando il rapporto tra città e campagna attraverso l'inserimento di filari e macchie boscate, anche sulla base delle risorse economiche disponibili attraverso il PSR.
- Divieto di collocazione di cartelli pubblicitari, fatta eccezione per quelli di interesse pubblico relativi all'informazione ed orientamento sul territorio.

- Gli impianti per la trattazione e gestione dei rifiuti sono consentiti solo se funzionali al soddisfacimento del fabbisogno aziendale.
- La viabilità sovracomunale è consentita solo se non sono fattibili diverse soluzioni di localizzazione dei tracciati e dei manufatti. Si dovranno prevedere idonei progetti di inserimento ambientale delle opere che riconoscano e valorizzino i caratteri paesaggistici esistenti nell'intorno dell'opera. L'ampiezza dell'intorno è da intendersi variabile in funzione della distanza alla quale l'opera è visibile.
- Gli interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità collegati con l'incremento del contributo di costruzione di cui al comma 2bis dell'articolo 43 della LR 12/2005 dovranno svolgere anche una funzione di valorizzazione dei caratteri del paesaggio, ed essere localizzati in via prioritaria nelle zone interessate dai progetti di valorizzazione del territorio rurale ai fini fruitivi e turistici.
- Mantenimento delle coltivazioni esistenti viticole e frutteti, che costituiscono elementi identitari del paesaggio collinare e del territorio.
- Mantenimento degli alpeggi e delle aree verdi a pascolo che rientrano nelle filiere corte per la realizzazione dei prodotti tipici di elevata qualità.
- Organizzazione e gestione degli impianti viticoli e dei frutteti devono essere tali da contribuire, sulla base delle caratteristiche e della morfologia dei luoghi, alle funzioni di protezione dei versanti, degli alvei fluviali e delle sponde.
- Salvaguardia dei punti di vista panoramici e delle visuali sensibili, come specificati nei PGT.

Il *"Tessuto agricolo strategico con valenza paesaggistica collina - montagna – TAS2"* viene classificato come *"Zona Omogenea E"* sulla base del D.M. 1444/68.

e) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U2 Uso Primario

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U3 Uso Secondario

U4 Uso Terziario

U5 Uso Servizi (ad eccezione dell'uso U5/6 Attrezzature per il verde)

U6 Uso Mobilità e Parcheggi (ad eccezione degli usi U6/1 Attrezzature per la Mobilità meccanizzata, U6/2 Attrezzature per la Mobilità pedonale e ciclabile, U6/5 Parcheggi a raso

e attrezzati)

U7 Uso Turistico – alberghiero

f) Parametri urbanistici ed edilizi

Valgono le disposizioni contenute alla lettera b) del precedente art. 59, con le seguenti limitazioni:

- è consentita l'attività edificatoria esclusivamente per le aziende agricole che hanno sede in tale ambito urbanistico;
- è vietato qualunque tipo di attività edilizia da parte di altri soggetti, seppur titolari dei requisiti della L.R. n. 12/05 e s.m.i.: i terreni di questi ultimi, ricadenti in tale ambito, partecipano, ai fini edificatori esercitabili nel solo "Tessuto Agricolo – TA", al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

g) Modalità di attuazione

Valgono, per i soggetti titolati di cui al precedente comma b), le disposizioni contenute alla lettera c) del precedente art. 59.

h) Prescrizioni particolari:

1. È vietata la realizzazione di nuovi edifici isolati fuori scala.
2. Gli edifici esistenti in queste zone possono essere recuperati con interventi che conservino e valorizzino le caratteristiche tipologiche preesistenti e con l'adozione dei materiali tipici della tradizione locale.
3. La richiesta di costruzione di nuovi edifici ed attrezzature o di ampliamento di quelli esistenti dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici colturali dell'azienda, tale relazione deve quindi indicare gli edifici esistenti appartenenti all'azienda ed il loro utilizzo.
4. Per i nuovi impianti zootecnici, e per l'ampliamento di quelli esistenti, la superficie colturale dell'azienda deve assicurare almeno il 25% della base alimentare necessaria all'allevamento.
5. Le distanze minime che gli impianti zootecnici devono rispettare dagli ambiti residenziali del PGT e dalle abitazioni esistenti sono rispettivamente di m 200 per le stalle bovine, ovine ed equine e di m 600 per gli allevamenti suinicoli ed avicoli. Eventuali nuove costruzioni realizzate al confine con gli ambiti residenziali esistenti non devono essere destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive quali: stalle, silos, e locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli; fanno eccezione le stalle a conduzioni familiari con meno di 5 capi, per le quali valgono le prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia.
6. In tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento di impianti zootecnici dovranno essere previste idonee schermature da realizzarsi con piantumazione di alto fusto, in modo da mitigare l'impatto visivo delle strutture.

7. Sono prescrittivi i disposti di cui al precedente art. 18.

ART. 62. TESSUTO AGRICOLO STRATEGICO DI INTERAZIONE CON IL SISTEMA ECOLOGICO E NATURALISTICO – “TAS3”

Tale ambito comprende comparti rurali prevalentemente inedificati interessati da vegetazione ripariale lungo il Torrente Scuropasso comprese le aree di esondazione.

Sono inoltre comprese le aree poste ad Est e a Ovest della “Villa Rivara”.

In tale ambito si riscontra un’elevata vocazione naturalistico - ambientale la cui connotazione ed i cui contenuti risultano semplificati o compromessi a seguito della crescente pressione antropica esercitata dalle frange periurbane.

L’individuazione di tali ambiti coincide con le perimetrazioni desunte dal vigente PTCP della Provincia di Pavia.

Per tali ambiti si applicano i seguenti criteri di tutela e valorizzazione:

- Mantenimento delle aziende agricole insediate sul territorio, e della continuità con le zone agricole esistenti nei comuni confinanti, anche ai fini della valorizzazione del comparto produttivo agricolo come opportunità occupazionale
- Priorità alla produzione agricola per uso alimentare, che utilizzi le migliori tecniche e metodi per limitare l’impatto sull’ambiente, con particolare riferimento alla qualità delle acque ed al risparmio della risorsa idrica potabile.
- Adozione di misure per favorire le aziende multifunzionali, orientate all’offerta di servizi agroambientali, ecosistemici, ricreativi e turistici, e alla realizzazione di infrastrutture verdi.
- Valorizzazione delle produzioni tipiche, di pregio, e di nicchia, promuovendo la qualità dei prodotti e la filiera corta.
- Sono ammesse le attività di fruizione pubblica del territorio agricolo, attraverso la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri e percorsi turistici culturali ed enogastronomici.
- Limitazione delle attività diverse da quelle necessarie per l’attività agricola ai casi in cui siano di interesse pubblico e non siano fattibili soluzioni alternative, in particolare se possano compromettere la qualità dei suoli, delle acque, e la continuità funzionale dei fondi. Tali attività devono comunque essere sviluppate in modo da garantire coerenza con i caratteri rurali del territorio.
- Adozione delle migliori tecniche e modalità possibili ai fini di limitare la frammentazione poderale dovuta alla realizzazione di infrastrutture, anche attraverso la promozione di piani ed iniziative volte a favorire la ricomposizione fondiaria.
- Adozione delle migliori tecniche e modalità possibili ai fini di limitare gli impatti delle coltivazioni agricole su ecosistemi naturali e altre componenti dell’ambiente, declinando alla scala locale le

indicazioni in materia della regione.

- Ai sensi dell'articolo 96 del RD 523/1904 le attività agricole non sono ammesse all'interno della fascia di 10 m di distanza dai corsi d'acqua, come definiti nell'elenco regionale delle acque pubbliche, allegato D della DGR 7/7868 del 25 gennaio 2002.
- Priorità alle colture biologiche, o che comunque adottino le migliori tecniche disponibili ai fini della sostenibilità ambientale delle coltivazioni.
- L'attività agricola dovrà essere attuata nel rispetto delle normative vigenti con particolare riferimento agli aspetti relativi al mantenimento e alla riqualificazione dell'assetto eco sistemico compatibile con la pratica colturale in ragione della particolare valenza attribuita.
- Introduzione, sulla base delle condizionalità e delle incentivazioni rese disponibile con il PSR, di fasce filtro, para-naturali di protezione, tra corridoi e aree naturalistiche e le zone interessate dalle produzioni agricole, definendo percentuali adeguate di suolo da destinare alla realizzazione di tali fasce in funzione degli impatti potenziali e dei valori ambientali interessati.
- Adozione di tecniche e metodi per valorizzare gli elementi della rete ecologica regionale, provinciale e comunale.
- Introduzione, sulla base delle condizionalità e delle incentivazioni rese disponibili con il PSR, di fasce verdi di transizione, con siepi e alberi di alto fusto, ai margini urbani per favorire il collegamento ecologico tra le aree verdi interne all'abitato e il territorio rurale.
- Gli impianti per lo smaltimento e gestione dei rifiuti sono consentiti solo se funzionale soddisfacimento del fabbisogno aziendale.

Il *"Tessuto agricolo strategico di interazione con il sistema ecologico e naturalistico – TAS3"* viene classificato come *"Zona Omogenea E"* sulla base del D.M. 1444/68.

a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

- U2 Uso Primario (se esistente)
- U1 Uso Residenziale (se esistente)

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

- U3 Uso Secondario
- U4 Uso Terziario
- U5 Uso Servizi (ad eccezione dell'uso U5/6 Attrezzature per il verde)
- U6 Uso Mobilità e Parcheggi (ad eccezione degli usi U6/1 Attrezzature per la Mobilità)

meccanizzata, U6/2 Attrezzature per la Mobilità pedonale e ciclabile, U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati)

U7 Uso Turistico – alberghiero

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali ricadenti in tale ambito partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel “Tessuto Agricolo”, al computo degli appezzamenti costituenti l’azienda agricola.

c) Modalità di attuazione

Per gli edifici esistenti adibiti ad uso agricolo alla data di adozione del PGT, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento non comportanti il cambio di destinazione d’uso, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici, anche attraverso la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, con le seguenti limitazioni:

- ampliamenti degli edifici residenziali pari al 20% della Su esistente alla data di adozione del PGT, fino ad un massimo di 50 mq;
- ampliamenti edifici produttivi pari al 20% della Sc esistente alla data di adozione del PGT, fino ad un massimo di 200 mq;
- $H = H_e$, eventualmente incrementabile per gli edifici residenziali fino al raggiungimento dei requisiti normativi minimi richiesti per l’abitabilità, qualora gli stessi non siano già verificati.

Il recupero degli edifici esistenti deve avvenire con interventi che conservino e valorizzino le caratteristiche tipologiche preesistenti e con l’adozione dei materiali tipici della tradizione locale.

Nei casi di mutamento di destinazione d’uso, gli interventi edilizi sono assentiti mediante Permesso di Costruire Convenzionato con progetto esteso al fabbricato o, se esistente, all’intero nucleo cascinale: la convenzione dovrà definire il contributo al sistema dei servizi, le opere di urbanizzazione primaria necessarie all’insediamento, la dotazione e la localizzazione degli spazi a parcheggio pubblico.

d) Prescrizioni particolari:

1. In questo ambito è espressamente vietato realizzare:
 - discariche di ogni tipo (ad esclusione di quelle per materiali inerti se finalizzate ad interventi di recupero ambientale);
 - attività estrattive non giustificate da necessità di regimazione idraulica;
 - opere di regimazione idraulica (difese spondali radenti e trasversali, briglie, traverse, ecc.) se non effettuate sulla base di appositi studi di impatto; i relativi progetti devono essere comunque approvati dagli organismi competenti in materia di regimazione idraulica e dissesto idrogeologico.

2. Le eventuali opere di regimazione idraulica e di fruizione compatibile del corso d'acqua a fini ricreativi devono essere attuate adottando tecniche di ingegneria naturalistica.

ART. 63. EDIFICI EXTRAGRICOLI ESISTENTI NEI TESSUTI AGRICOLI

Ai sensi dell'art. 10 comma 4 della L.R. n. 12/2005, il PR individua, con apposita simbologia, i fabbricati residenziali esistenti nel Tessuto Agricolo di cui ai precedenti artt. 59, 60, 61 e 62, o comunque utilizzati a scopo non agricolo.

La perdita di rapporto con l'attività agricola deve essere dimostrata tramite idonea documentazione (*dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, assenza di provvidenze e contributi, ecc.*).

Per tali edifici valgono le modalità di intervento *M1 Manutenzione ordinaria, M2 Manutenzione straordinaria, M3 Restauro, M4 Risanamento conservativo, M5 Ristrutturazione edilizia*, di cui all'art. 11 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

È inoltre consentito un incremento un tantum del 30% della Superficie Utile – Su esistente, finalizzato al miglioramento degli standard abitativi.

Tali interventi possono essere assentiti anche attraverso la presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Per tali edifici le destinazioni d'uso principali coincidono con quelle in esercizio nel fabbricato alla data di approvazione del PGT.

Ai fini di un eventuale cambio di destinazione d'uso, non sono ammesse le destinazioni d'uso comprese nei gruppi funzionali U3 Uso Secondario e U4 Uso Terziario.

La nuova utilizzazione, in seguito alla modifica di destinazione d'uso, non deve essere limitativa dello svolgimento delle normali pratiche agricole esercitate secondo le norme vigenti (*irrorazione, concimazione, arature, uso di macchinari e di motori agricoli, ecc.*); inoltre il cambio di destinazione d'uso di detti manufatti può essere consentito solo se gli stessi si trovano alle distanze previste dalle disposizioni di legge (*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.

Il cambio di destinazione d'uso è assoggettato ad intervento edilizio diretto e/o a Permesso di Costruire Convenzionato.

Per il cambio di destinazione d'uso verso una destinazione diversa dall'uso U1/1 Abitazioni, l'intervento edilizio è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato e dovranno essere reperite (o monetizzate) le aree per servizi e/o parcheggi pubblici funzionali alla nuova destinazione, ai sensi del successivo art. 80, per le quali occorrerà procedere alla realizzazione e successiva cessione o asservimento all'uso pubblico.

ART. 64. EDIFICI E SEDIMI AGRICOLI CON SPECIFICI USI FUNZIONALI

Il PR individua, con apposita simbologia, edifici e sedimi esistenti nel Tessuto Agricolo di cui ai precedenti artt. 59, 60, 61 e 62, con specifici usi funzionali.

Per tali edifici e/o sedimi oltre alle destinazioni funzionali consentite di cui ai precedenti artt. 59, 60, 61, 62 è ammessa anche la seguente destinazione funzionale:

- U2/8 Complessi agricoli con specifici usi funzionali

Sono i complessi agricoli costituiti da edifici e sedimi delle aziende agricole in attività che, tramite rifunzionalizzazione, possono essere dedicate ad attività complementari a quella agricola principale.

Tale uso comprende gli spazi da dedicare alle esposizioni di prodotti, degustazioni, somministrazione di alimenti, attività ricettive e commerciali legate alla filiera agricola. Sono sempre ammesse inoltre le abitazioni funzionali alla conduzione aziendale e al servizio delle esigenze dei soggetti di cui all'uso U2/1 - Abitazioni agricole.

Per quanto riguarda i "Parametri urbanistici ed edilizi" e le "Modalità di attuazione" si faccia riferimento a quanto previsto al precedente articolo 59.

TITOLO VI – AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE**ART. 65. AMBITO RICOMPRESO IN CLASSE 4 DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA (FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI)**

Trattasi degli ambiti ai quali lo Studio Geologico del Territorio Comunale, alla cui lettura si rimanda, hanno attribuito la Classe di Fattibilità geologica 4 – “Fattibilità con gravi limitazioni”.

Tale classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate gravi limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso delle aree per le condizioni di pericolosità e vulnerabilità individuate.

La classe è stata poi scissa in sottoclassi conformemente alla natura dei terreni che ne fanno parte, alle quali fa riferimento una specifica vincolistica legislativa.

Le classi e sottoclassi risultano essere, ai sensi degli studi geologici, le seguenti:

- **classe 4**

Aree di tutela assoluta delle captazioni idropotabili; Fasce di rispetto dei corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrico principale (R.D. 503/1904 fascia di 10 metri di ampiezza misurata dal ciglio della scarpata di erosione o dal piede esterno dell'eventuale argine), Area del laghetto artificiale con fascia di rispetto con ampiezza di 10 metri.

- **sottoclasse 4A**

Fasce di rispetto del reticolo idrico minore di competenza comunale DGR 7/7868 (fascia con ampiezza di 4 metri misurata dal ciglio della scarpata di erosione o dal piede esterno dell'eventuale argine).

a) Normativa funzionale:**Uso principale:**

Uso esistente

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

- U1 Uso Residenziale
- U2 Uso Primario (limitatamente alle attività di carattere edificatorio)
- U3 Uso Secondario
- U4 Uso Terziario
- U5 Uso Servizi (ad eccezione dell'uso U5/6 Attrezzature per il verde)
- U6 Uso Mobilità e Parcheggi (ad eccezione degli usi U6/1 Attrezzature per la Mobilità meccanizzata, U6/2 Attrezzature per la Mobilità pedonale e ciclabile, U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati)
- U7 Uso Turistico – alberghiero

b) Parametri urbanistici ed edilizi

Per i fabbricati esistenti si applicano le normative disposte dalla “Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica a supporto del Piano di Governo del Territorio”.

c) Modalità di attuazione

È esclusa qualunque attività di carattere edificatorio, ad eccezione di quella consentita nelle “Norme geologiche di Piano” di cui alla “Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica a supporto del Piano di Governo del Territorio”.

d) Prescrizioni particolari

Ai fini della disciplina urbanistica ed edilizia applicabile in questi ambiti, si fa riferimento alle norme allegate alla “Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica a supporto del Piano di Governo del Territorio” che costituisce parte integrante e sostanziale del PGT.

ART. 66. AMBITO A VERDE PRIVATO E/O DI MITIGAZIONE AMBIENTALE – AVP

Trattasi di zone destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per orti, giardini e parchi privati.

a) Normativa funzionale:Uso principale:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U1 Uso Residenziale

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U2 Uso Primario (limitatamente alle attività di carattere edificatorio)

U3 Uso Secondario

U4 Uso Terziario

U5 Uso Servizi (ad eccezione dell’uso U5/6 Attrezzature per il verde)

U6 Uso Mobilità e Parcheggi (ad eccezione degli usi U6/1 Attrezzature per la Mobilità meccanizzata, U6/2 Attrezzature per la Mobilità pedonale e ciclabile, U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati)

U7 Uso Turistico – alberghiero

b) Parametri urbanistici ed edilizi

Non sono consentite nuove edificazioni.

Fanno eccezione gli eventuali edifici presenti in queste zone, che possono essere ristrutturati ed ampliati con un incremento massimo una tantum di mq 50 di Superficie (Su o Slp), finalizzato al miglioramento igienico e

funzionale e dello standard abitativo, comunque nel rispetto della consistenza e della morfologia della vegetazione presente.

Si considera ampliamento anche la costruzione delle pertinenze quali box o legnaie anche se edificati in corpi staccati da quello principale esistente.

In detta zona è ammessa, con opportuno provvedimento abilitativo, la realizzazione di attrezzature sportive private scoperte (campo da tennis, piscina, ecc.) ad uso esclusivo del fabbricato di cui l' "Ambito a verde privato" è pertinenza. Gli eventuali locali accessori (spogliatoi ecc.) devono essere ricavati nell'ambito dei fabbricati esistenti, sulle aree edificabili limitrofe o applicando l'incremento di Superficie "una - tantum".

c) Modalità di attuazione

È previsto l'intervento edilizio diretto.

d) Prescrizioni particolari

1. La vegetazione esistente deve essere mantenuta e curata, secondo le indicazioni di cui al precedente art. 17.
2. Per gli eventuali ampliamenti valgono, ai fini del rispetto della valenza paesaggistica del territorio, le prescrizioni di cui al precedente art. 16.

ART. 67. AMBITO BOSCATO – AB

Trattasi di numerosi ambiti siti prevalentemente in contesto di bassa e media collina, in cui è sorta una vegetazione avente caratteri di elevata naturalità, per la quale deve essere perseguita la tutela assoluta, finalizzata alla protezione del verde, al mantenimento e al potenziamento della funzione ecologica e naturalistica svolta dal patrimonio vegetazionale.

Nello specifico trattasi di numerosi comparti diffusi su tutto il territorio e sui quali si sono venuti a costituire, per via naturale o artificiale, popolamenti di specie prevalentemente legnose forestali arboree e arbustive che creano un ecosistema tale che la superficie coperta dalle chiome risulti almeno la metà dell'area totale.

Risultano altresì compresi in tali ambiti le biocenosi frammentarie di consistenza e dimensioni minori rispetto a quelle dei popolamenti boschivi, comprensiva dei terreni interessati da vegetazione erbacea e/o arbustiva spontanea.

La puntuale identificazione delle aree boscate è finalizzata alla protezione del verde, alla protezione dal dissesto idrogeologico, al mantenimento ed al potenziamento della funzione ecologica e naturalistica svolta dal patrimonio vegetazionale.

L'obiettivo primario è la tutela dell'esistente, nel rispetto delle esigenze fitosanitarie e biologiche delle cenosi e con riferimento all'assetto ecosistemico paesaggistico complessivo della zona.

A prescindere da quelli già individuati sugli elaborati grafici del PR, sono comunque da considerare boschi le superfici interessate da formazioni vegetali aventi le caratteristiche qualitative e quantitative di cui all'art. 42

della L.R. n. 31/2008.

Ferme restando le disposizioni regionali in materia (in particolare la citata L.R. n. 31/2008) 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.

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.

Il taglio degli alberi deve essere autorizzato secondo le norme vigenti in materia. È vietata la riconversione di tali ambiti alla coltivazione agricola.

a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U2 Uso Primario (se esistente)

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U1 Uso Residenziale

U3 Uso Secondario

U4 Uso Terziario

U5 Uso Servizi (ad eccezione dell'uso U5/6 Attrezzature per il verde)

U6 Uso Mobilità e Parcheggi

U7 Uso Turistico – alberghiero

b) Parametri urbanistici ed edilizi

Non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali ricadenti in tale zona partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel "Tessuto Agricolo", al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

In caso di interventi di Ristrutturazione Edilizia su fabbricati esistenti:

Uf = Uf esistente

H = H esistente

c) Modalità di attuazione

Non è previsto alcun intervento edilizio.

d) Prescrizioni particolari

1. Non sono consentite modificazioni della morfologia del suolo che non siano necessarie al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale della zona; non è consentita la coltivazione industriale di qualsiasi essenza arborea.
2. È vietata l'introduzione in qualsiasi forma di specie vegetali spontanee non autoctone. È inoltre vietata l'installazione di sostegni per elettrodotti e impianti di radiodiffusione.
3. Su queste aree insiste il vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004.

TITOLO VII – DISPOSIZIONI DI URBANISTICA COMMERCIALE**ART. 68. DEFINIZIONI DI SETTORE**

Per commercio al dettaglio deve intendersi l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fisse o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

Gli esercizi commerciali sono classificati, in relazione alle superfici di vendita, con riferimento alle definizioni di cui all'art. 4 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 «Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della L. 15 marzo 1997 n. 59» e successive disposizioni regionali.

Viene definita quale superficie di vendita di un esercizio commerciale 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 ed i relativi corselli di manovra).

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

La tipologia distributiva "esercizi di vicinato" (uso U4/1 dell'art. 7) per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare, definita dall'art. 4 del D. Lgs. 114/98, ha superficie di vendita non superiore a 150 mq.

La tipologia distributiva "medie strutture di vendita" (uso U4/2 dell'art. 7) per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare, definita dall'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, ha superficie di vendita ricompresa tra 151 e 1.500 mq.

Ai soli fini della valutazione della domanda di autorizzazione di cui agli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 114/1998, la superficie di vendita delle medie strutture di vendita che presentano una superficie lorda di pavimento (Su) superiore al doppio della superficie di vendita oggetto di richiesta di autorizzazione, viene incrementata di una quantità pari al 50% della superficie lorda di pavimento eccedente il predetto rapporto.

Relativamente alla valutazione di ammissibilità delle medie strutture di vendita nel tessuto urbano consolidato, occorrerà procedere alla Verifica di Compatibilità Infrastrutturale di cui al precedente art. 10, prendendo in considerazione anche:

- il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico
 - l'apporto di riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonalizzazione.
- Relativamente alla dotazione di aree per servizi pubblici da reperire in occasione dell'insediamento delle medie strutture di vendita si rimanda alla lettura del successivo art. 71.

La tipologia distributiva "grandi strutture di vendita" (uso U4/3 dell'art. 7) per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare, definita dall'art. 4 del D. Lgs. 114/98, ha superficie di vendita superiore a

quella stabilita per le medie strutture di vendita.

Il PGT riconosce la presenza della grande struttura di vendita esistente denominata “Centro Commerciale Oltrepò” e non consente l’insediamento di nuove grandi strutture di vendita.

La tipologia distributiva “strutture di vendita organizzate in forma unitaria” (uso U4/4 dell’art. 7) per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare indica 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.

Alla definizione sopra richiamata sono riconducibili:

1. il Centro Commerciale costituito da una media o da una grande struttura che si caratterizza, in tutto o in parte, per l’unicità della struttura o dell’insediamento commerciale, la destinazione specifica o prevalente della struttura, gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture comuni; la normativa di riferimento distingue:
 - il centro commerciale tradizionale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall’intero complesso;
 - il centro commerciale multifunzionale, inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;
 - il Factory Outlet Centre, costituito da una media struttura, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.
2. il Parco Commerciale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

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.

Non è 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.

Relativamente alla valutazione di ammissibilità delle medie o dell'ampliamento delle grandi strutture di vendita nel tessuto urbano consolidato, occorrerà procedere alla Verifica di Compatibilità Infrastrutturale di cui al precedente art. 10, prendendo in considerazione anche:

- il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico
- l'apporto di riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonalizzazione.

Relativamente alla dotazione di aree per servizi pubblici da reperire in occasione dell'insediamento delle medie strutture di vendita si rimanda alla lettura del successivo art. 71.

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, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114 per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Nei casi di vendita non autorizzata di merci diverse, è applicata la sanzione di cui all'art. 22 comma 6 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114.

Per i predetti insediamenti, la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali è stabilita nella misura del cento per cento delle superfici di pavimento degli edifici previsti negli ambiti governati dal DP e del settantacinque per cento della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti negli ambiti governati dal PR e dal PS. Di tali aree almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Si intende per:

- *apertura*: la costituzione di un esercizio commerciale realizzata mediante nuova superficie di vendita;
- *modificazione*: la variazione di un esercizio commerciale esistente mediante variazione del settore merceologico, ampliamento, accorpamento, concentrazione, trasferimento e rilocalizzazione;
- *variazione del settore merceologico*: la trasformazione di parte del settore merceologico alimentare in quello non alimentare e viceversa ferma restando la superficie complessivamente autorizzata;
- *ampliamento*: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale esistente mediante l'aggiunta di nuova superficie di vendita;
- *ampliamento eccessivo*: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale esistente mediante l'aggiunta di nuova superficie di vendita in misura superiore al doppio della stessa;
- *accorpamento*: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale mediante

aggiunta di superficie di vendita esistente;

- *concentrazione*: la costituzione di un esercizio commerciale mediante utilizzo di superficie di vendita esistente in una sede diversa da quelle degli esercizi oggetto di concentrazione;
- *trasferimento*: il cambiamento di sede di un esercizio commerciale nell'ambito del medesimo Comune;
- *rilocalizzazione*: il cambiamento di sede di un esercizio commerciale in un ambito sovra comunale.

ART. 69. TIPOLOGIE DI ESERCIZI COMMERCIALI INSEDIABILI NEL TERRITORIO COMUNALE

Nel territorio in esame può essere autorizzato esclusivamente l'insediamento delle seguenti tipologie di esercizi commerciali:

Tipologia di vendita ammesse	Sigla identificativa	Superficie di vendita
Esercizi di vicinato	EV	< 150 mq
Medie Strutture di Vendita	MSV	Tra 151 mq e 1.500 mq
Centro Commerciale	CC	Tra 151 mq e 1.500 mq
Grandi Strutture di Vendita	GSV	> 1.500 mq

ART. 70. INSEDIAMENTO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI

Il Comune di Cigognola determina l'insediamento degli esercizi commerciali sulla base dei limiti stabiliti nelle seguenti tabelle:

Ambito territoriale	Settore Alimentare			
	EV	MSV	CC	GSV
Piano delle Regole	Sempre ammessi ad eccezione degli Ambiti Agricoli e degli Ambiti non soggetti a trasformazione	Ammessi gli ampliamenti di esercizi esistenti. Nuovi esercizi: nei tessuti urbani consolidati prevalentemente produttivi e commerciali	Non ammessi	Ammessi gli ampliamenti di esercizi esistenti nella misura massima del 20% della superficie utile e superficie coperta esistente
Piano dei Servizi	Sempre ammessi	Non ammessi	Non ammessi	Non ammessi
Documento di Piano	Sempre ammessi ad eccezione degli A.T.P. e A.T.T.	Nuovi esercizi: negli A.T.R.	Nuovi esercizi: negli A.T.R.	Non ammessi

Ambito territoriale	Settore Extra - Alimentare			
	EV	MSV	CC	GSV
Piano delle Regole	Sempre ammessi ad eccezione degli Ambiti Agricoli e degli Ambiti non soggetti a trasformazione	Ammessi gli ampliamenti di esercizi esistenti. Nuovi esercizi: nei tessuti urbani consolidati prevalentemente produttivi e commerciali	Non ammessi	Ammessi gli ampliamenti di esercizi esistenti nella misura massima del 20% della superficie utile e superficie coperta esistente
Piano dei Servizi	Sempre ammessi	Non ammessi	Non ammessi	Non ammessi
Documento di Piano	Sempre ammessi	Nuovi esercizi: negli A.T.R. e A.T.T.	Nuovi esercizi: negli A.T.R. e A.T.T.	Non ammessi

ART. 71. DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI CONNESSE AGLI ESERCIZI COMMERCIALI

La dotazione di aree per servizi e per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, indispensabili per l'attuazione, la funzionalità e la fruibilità delle strutture commerciali insediabili nel territorio comunale, viene prescritta con le modalità riportate nella seguente tabella:

Tipologia di vendita	Ambiti governati dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi	Ambiti governati dal Documento di Piano
EV	<p>75% SIp. Considerata la necessità di favorire la presenza di dette attività che agevolano le fasce sociali più deboli prive di mezzi di trasporto, l'insediamento in edifici esistenti non è soggetta al reperimento di aree a standard.</p>	<p>100% SIp. Almeno la metà della superficie deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico.</p>
<p>MS V CC In edifici esistenti</p>	<p>100% SIp. Almeno la metà della superficie deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico. È consentita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura del 50%, di aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale. Nel caso di ampliamento della Media Struttura di Vendita esistente non superiore al 40% della superficie esistente di vendita, deve essere assicurata la dotazione minima globale di standards urbanistici con particolare riferimento agli spazi destinati al parcheggio.</p>	<p>100% SIp. Almeno la metà della superficie deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico. È consentita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura del 50%, di aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.</p>
<p>GSV ampliamento Centro Commerciale Oltrepò</p>	<p>150% Almeno la metà della superficie deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico. È consentita la facoltà di monetizzazione totale o parziale di aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale. La percentuale di standard si applica alla sola porzione in ampliamento.</p>	<p>Non ammessi</p>

Tipologia di vendita	Ambiti governati dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi	Ambiti governati dal Documento di Piano
MS V CC In aree libere	100% Slp. Almeno la metà della superficie deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico. È consentita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura del 50%, di aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale. In caso di insediamento di nuove medie strutture di vendita viene assicurata una adeguata dotazione di verde, aggiuntiva alle aree da destinarsi a parcheggi pubblici, sia come componente essenziale delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, sia come elemento qualificante della sistemazione delle aree scoperte e permeabili di proprietà privata (per cui si consiglia una piantumazione nella misura di 2 essenze d'alto fusto ogni 100 mq di superficie fondiaria, oltre alla messa a dimora di essenze arbustacee quali componenti di un coerente progetto di sistemazione delle aree libere dall'edificazione), sia come elemento di arredo e di qualificazione ambientale nelle aree destinate a parcheggio e lungo i bordi esterni dell'intervento, dove si consiglia di prevedere spazi a verde per una profondità di almeno 10 metri).	100% Slp. Almeno la metà della superficie deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico. È consentita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura del 50%, di aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale. In caso di insediamento di nuove medie strutture di vendita viene assicurata una adeguata dotazione di verde, aggiuntiva alle aree da destinarsi a parcheggi pubblici, sia come componente essenziale delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, sia come elemento qualificante della sistemazione delle aree scoperte e permeabili di proprietà privata (per cui si consiglia una piantumazione nella misura di 2 essenze d'alto fusto ogni 100 mq di superficie fondiaria, oltre alla messa a dimora di essenze arbustacee quali componenti di un coerente progetto di sistemazione delle aree libere dall'edificazione), sia come elemento di arredo e di qualificazione ambientale nelle aree destinate a parcheggio e lungo i bordi esterni dell'intervento, dove si consiglia di prevedere spazi a verde per una profondità di almeno 10 metri).

ART. 72. CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI URBANISTICO - COMMERCIALI

Il procedimento di autorizzazione all'apertura degli esercizi commerciali può essere contestuale o non contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico - edilizio.

Ai fini dell'apertura di un esercizio commerciale occorre procedere con le distinzioni di seguito stabilite.

Contestualità tra autorizzazione di apertura di un esercizio commerciale e istanza di rilascio di provvedimento abilitativo edilizio.

In tale situazione l'istanza di autorizzazione di apertura di un esercizio commerciale deve essere presentata

presso il Comune, allegando alla stessa l'istanza provvedimento di abilitativo edilizio.

- Nei casi in cui per l'apertura di un esercizio di vicinato, di una media struttura di vendita, di un centro commerciale ci si avvalga della facoltà di S.C.I.A., alle comunicazioni o richieste autorizzative previste dal D. Lgs 114/98 va allegata la relazione tecnica asseverata di cui all'art. 23 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
- Qualora non ci si avvalga della facoltà di S.C.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione commerciale va presentata istanza del permesso di costruire, allegando ad entrambe le istanze la necessaria documentazione tecnica prevista dalle rispettive normative; in tal caso il permesso di costruire è rilasciato negli stessi termini di tempo previsti per il rilascio dell'autorizzazione commerciale.

L'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenuti in un unico atto. L'autorizzazione commerciale, nel caso produca effetti di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire; se la struttura comunale possiede due strutture distinte che si occupano di commercio e di edilizia, l'atto va sottoscritto congiuntamente da entrambi i responsabili delle due strutture, eventualmente tramite conferenza di servizi tra le competenti strutture comunali.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate di competenza comunale, l'autorizzazione paesaggistica viene richiesta contestualmente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, nel rispetto delle specifiche procedure previste per l'espressione del parere ambientale da parte della Commissione Edilizia o, se istituita, della Commissione per il paesaggio.

L'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica dovrà essere inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia o, se istituita, della Commissione per il paesaggio, alla competente Soprintendenza ai fini dell'esercizio dell'eventuale potere di annullamento dell'atto stesso.

Nelle aree paesaggisticamente non vincolate, occorre che i progetti siano accompagnati dall'Esame di Impatto paesistico in ottemperanza alle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti".

Nei casi in cui l'intervento edilizio necessiti di preventivo piano attuativo, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Non contestualità tra autorizzazione di apertura di un esercizio commerciale e istanza di rilascio di provvedimento abilitativo edilizio

Nel caso in cui non sussista la condizione di contestualità tra istanza di autorizzazione di apertura di un

esercizio commerciale e istanza di rilascio di provvedimento abilitativo edilizio, in quanto l'attività in oggetto va ad inserirsi all'interno di un fabbricato esistente su cui non occorre eseguire alcuna opera edilizia, occorre procedere con le modalità di seguito riportate.

L'istanza di autorizzazione di apertura di un esercizio commerciale (esercizio di vicinato, media struttura di vendita e centro commerciale) deve essere presentata presso il Comune allegando alla stessa la verifica della dotazione di aree per servizi pubblici e, eventualmente, la Verifica di Compatibilità Infrastrutturale.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione paesaggistica in merito alla realizzazione di opere e/o alla installazione di manufatti tali da alterare lo stato di fatto dei luoghi, anche non insistenti sul sedime dell'area oggetto di intervento, (per es.: apposizione di cartellonistica, di insegne, di modificazione degli spazi aperti, ecc.), viene richiesta allegando copia dell'istanza di autorizzazione commerciale.

L'autorizzazione paesaggistica viene rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, nel rispetto delle specifiche procedure previste per l'espressione del parere ambientale da parte della Commissione Edilizia o, se istituita, della Commissione per il paesaggio.

L'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica dovrà essere inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia o, se istituita, della Commissione per il paesaggio, alla competente Soprintendenza ai fini dell'esercizio dell'eventuale potere di annullamento dell'atto stesso.

Nelle aree paesaggisticamente non vincolate, occorre che l'autorizzazione per la realizzazione di opere e/o l'installazione di manufatti tali da alterare lo stato di fatto dei luoghi, anche non insistenti sul sedime dell'area oggetto di intervento (per es.: apposizione di cartellonistica, di insegne, di modificazione degli spazi aperti, ecc.), sia accompagnata dall'Esame di Impatto paesistico in ottemperanza alle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti".

ART. 73. DISCIPLINA DEL PROCEDIMENTO AUTORIZZATORIO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Vengono adottate le presenti disposizioni sull'ammissibilità e sul procedimento concernenti le domande relative a richieste di autorizzazione alla vendita al dettaglio in sede fissa per medie strutture di vendita si faccia riferimento alle disposizioni di cui alla Legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 "*Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere*" pubblicata sul BURL n. 5, 3° suppl. ord. Del 05 febbraio 2010 e successive modifiche e integrazioni.

Le richieste di autorizzazione di nuove aperture devono essere assoggettate, ove necessario, a verifica preventiva relativa al superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento del suolo, sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee, così come stabilito dalla normativa vigente in

materia ambientale ovvero, in caso di bonifica dell'area, ed a verifica della necessità di previsione del piano di caratterizzazione di cui alla normativa vigente, ad avvenuta realizzazione delle opere sulle aree oggetto di richiesta di autorizzazione.

Tale verifica preventiva deve essere effettuata anche in caso di concentrazione di esercizi di vicinato o medie che nel loro insieme configurano una struttura organizzata in forma unitaria avente le dimensioni di una media struttura.

È in ogni caso preferibile che gli interventi sulle Medie Strutture di Vendita siano realizzati attraverso progetti di riqualificazione complessiva del contesto territoriale, economico e distributivo in cui sono inserite ed in stretto raccordo con lo sviluppo della rete degli esercizi di vicinato esistenti e di nuovo insediamento.

Sono in particolare valorizzati gli interventi di configurazione di Medie Strutture di Vendita in ampliamento degli esercizi di vicinato esistenti, come modalità di sostegno e di crescita della piccola imprenditoria (piccole e medie imprese e microimprese).

In ogni caso non possono essere autorizzate singole Medie Strutture di Vendita, anche se previste all'interno di piani attuativi o di strumenti di programmazione negoziata, che configurano una grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria ancorché allocate in uno o più insediamenti edilizi non concepiti e gestiti in modo unitario, privi di spazi comuni e allocati su strade o piazze pubbliche.

È opportuno che la previsione di nuove aperture sia supportata da un'analisi della domanda e dell'offerta all'interno del bacino di attrazione commerciale dell'insediamento che giustifichi la necessità di garantire un servizio al consumatore.

L'Amministrazione Comunale prevede le seguenti modalità di valutazione degli impatti commerciali, urbanistico - territoriali ed ambientali degli interventi di cui alle domande per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, al fine di accertare gli effetti d'impatto sul contesto socioeconomico e sulla rete distributiva esistente, sul contesto territoriale, urbanistico, paesistico e ambientale di riferimento sulla base di appositi criteri e parametri:

- a) Verifica di compatibilità dell'impatto commerciale:
 - coerenza con i fabbisogni rilevati a scala comunale (analisi della domanda e dell'offerta);
 - ricadute occupazionali del nuovo punto di vendita;
 - impatto sulla rete distributiva di vicinato;
 - integrazione con le altre tipologie di vendita.
- b) Verifica di compatibilità infrastrutturale, urbanistica, ambientale e paesistica:
 - condizioni di accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile e con i mezzi del trasporto pubblico locale;
 - sistema dei parcheggi;

- relazioni con il sistema logistico;
- relazioni con gli spazi pubblici e con il sistema dei servizi comunali;
- integrazione funzionale con l'assetto urbano;
- rapporto con le caratteristiche naturali, paesistiche ed ambientali dell'ambito interessato dall'intervento;
- emissioni acustiche, emissioni gassose e polveri da traffico generato – attenzione al non superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento del suolo, sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee, nonché variazioni di esposizione al rumore ed il rispetto dei valori limite;
- emissioni luminose.

I criteri ed i parametri prefissati risultano essere i seguenti:

Componenti e compatibilità	Peso delle singole componenti (%)	Peso dei singoli fattori sul totale delle singole componenti (%)
COMMERCIALE		
Coerenza con i fabbisogni rilevati a scala comunale	15	25
Ricadute occupazionali del nuovo punto di vendita	15	25
Impatto sulla rete distributiva di vicinato	15	25
Integrazione con le altre tipologie di vendita	15	25
Totale	60	100
Punteggio minimo nella componente commerciale ai fini della procedibilità della domanda: 30 punti (50% del totale)		
INFRASTRUTTURALE, URBANISTICA, AMBIENTALE e PAESISTICA		
Condizioni di accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile e con i mezzi del trasporto pubblico locale	6	15
Sistema dei parcheggi	6	15
Relazioni con il sistema logistico	2	5
Relazioni con gli spazi pubblici e con il sistema dei servizi comunali	2	5
Integrazione funzionale con l'assetto urbano	4	10
Rapporto con le caratteristiche naturali, paesistiche ed ambientali dell'ambito interessato dall'intervento	8	20
Emissioni acustiche, emissioni gassose e polveri da traffico generato – attenzione al non superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento del suolo, sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee, nonché variazioni di esposizione al rumore ed il rispetto dei valori limite	8	20
Emissioni luminose	4	10
Totale	40	100
Punteggio minimo nella componente infrastrutturale ai fini della procedibilità della domanda: 20 punti (50% del totale)		

Per valutare la compatibilità dell'insediamento è adottato un sistema a punteggi che si articola nel seguente modo:

- ai singoli fattori di valutazione delle componenti di compatibilità è attribuito un punteggio come indicato nella Tabella;
- è previsto un punteggio massimo di compatibilità;
- è previsto un punteggio minimo di compatibilità per ogni singola componente commerciale, urbanistica e ambientale (50% del punteggio massimo assegnato per ogni singola componente).

Ai fini della compatibilità complessiva, la domanda deve conseguire il predetto punteggio minimo di compatibilità (50% del punteggio massimo assegnato per ogni singola componente) in ciascuna delle componenti di valutazione.

Il mancato conseguimento del punteggio minimo in ciascuna componente determina la non accoglibilità della domanda.

L'Amministrazione Comunale, ai fini del rilascio dell'autorizzazione commerciale:

- segue i disposti di cui all'art. 8 del D. Lgs 114/98;
- stabilisce nel termine di 90 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza, entro il quale le domande devono ritenersi accolte in assenza di comunicazione da parte del Comune del provvedimento di diniego.

L'autorizzazione allo svolgimento dell'attività commerciale deve essere richiesta, qualora si configuri una media o una grande struttura di vendita ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e s.m.i. e successive disposizioni regionali, per l'apertura o per la modificazione di un esercizio commerciale esistente.

In caso di apertura di medie strutture che hanno un'attrazione sovralocale per le dimensioni e/o per la particolare allocazione territoriale, l'Amministrazione Comunale deve acquisire i pareri dei Comuni contermini.

La struttura assume carattere sovracomunale qualora il peso insediativo del Comune, costituito dal rapporto tra residenti e addetti e superfici di vendita sia uguale o inferiore a 1,5; il suddetto peso insediativo è dato dalla somma di residenti e addetti occupati in unità locali in relazione alla superficie di vendita richiesta e a quelle di media struttura già esistenti.

L'Amministrazione Comunale provvede a comunicare, alla Direzione Generale competente in materia di commercio interno della Regione Lombardia, il rilascio dei titoli autorizzatori per medie strutture di vendita, in attuazione dei criteri di cui sopra.

ART. 74. DISCIPLINA DEL PROCEDIMENTO AUTORIZZATORIO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ORGANIZZATE IN FORMA UNITARIA

Alle Strutture di Vendita unitarie è rilasciata una autorizzazione avente carattere unitario con le modalità di cui agli articoli 8 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e s.m.i. e delle disposizioni regionali vigenti in materia.

La predetta autorizzazione deve puntualmente indicare anche una delle tipologie di struttura unitaria di vendita (centro commerciale - centro commerciale tradizionale, centro commerciale multifunzionale Factory Outlet Centre - parco commerciale). Il passaggio da una tipologia ad un'altra può essere soggetto ad una nuova valutazione limitatamente agli aspetti ed alle caratteristiche che inducono ad un maggior impatto socioeconomico e di sostenibilità.

In relazione a tale autorizzazione unitaria, sono rilasciate tante singole autorizzazioni quanti sono gli esercizi commerciali di vicinato e di media struttura inseriti o considerati facenti parte della struttura di vendita unitaria.

Il primo passaggio dall'autorizzazione unitaria, in nessun caso autonomamente attivabile neanche parzialmente, alle autorizzazioni per i singoli esercizi non costituisce una fattispecie di subingresso.

Le superfici di vendita autorizzate dei singoli esercizi discendono dalla autorizzazione unitaria e il loro totale deve corrispondere a quello della citata autorizzazione unitaria. La superficie di vendita della struttura di vendita unitaria è pertanto pari a quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali in essa presenti nel rispetto anche dei settori merceologici autorizzati.

L'allocazione o il trasferimento di uno o più esercizi all'interno o in prossimità di una struttura di vendita unitaria configura un ampliamento della autorizzazione unitaria in essere e necessita quindi dell'avvio del relativo procedimento autorizzatorio. Non è consentito il trasferimento di uno o più esercizi al di fuori dalla struttura di vendita unitaria.

La domanda di apertura e di modificazione di una struttura di vendita unitaria può essere presentata anche da un unico soggetto promotore con le modalità di cui all'art. 5 della legge regionale 23 luglio 1999 n. 14. Nella domanda il richiedente deve indicare, a pena di inammissibilità della stessa, la tipologia di struttura unitaria per cui si chiede l'autorizzazione (centro commerciale - centro commerciale tradizionale, centro commerciale multifunzionale Factory Outlet Centre - parco commerciale). Il richiedente l'autorizzazione unitaria può non dichiarare il possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 5, comma 5 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114, fatto salvo il possesso dei predetti requisiti da parte dei richiedenti le singole autorizzazioni.

Il Comune non può rilasciare autorizzazioni concernenti distinti esercizi commerciali che nel loro insieme configurino strutture commerciali unitarie.

Gli insediamenti commerciali privi di autorizzazione unitaria non possono adottare soluzioni strutturali, funzionali o formali e fornire informazioni al pubblico riguardanti uno o più esercizi, atte a rappresentare gli stessi quali struttura unitaria di vendita. Il ricorrere della fattispecie sopra richiamata configura svolgimento abusivo dell'attività ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e s.m.i.

ART. 74bis. DISCIPLINA DEL PROCEDIMENTO AUTORIZZATORIO DI AMPLIAMENTO DELLA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA ESISTENTE

La modifica della grande struttura di vendita esistente è soggetta ad autorizzazione rilasciata dal Comune di Cigognola, con le procedure di cui all'articolo 5 della legge regionale 23 luglio 1999 n. 14, salvo le procedure di cui al paragrafo 5.5, comma 6, della DGR 5054/2007 e s.m.i.

Le tipologie di interventi di modifica sono definite al paragrafo 4.1, comma 3 della DGR 5054/2007 e s.m.i.

La domanda di modifica è presentata al Comune di Cigognola al rilascio dell'autorizzazione il quale, dopo l'immediata trasmissione della stessa alla Provincia e alla Regione, corredata degli elementi essenziali, procede alla relativa istruttoria.

Gli elementi costitutivi ed i presupposti di ammissibilità della domanda per l'autorizzazione sono contenuti al paragrafo 5.1 della DGR 5054/2007 e s.m.i.

L'iter di autorizzazione si esplicita nella convocazione di una Conferenza di Servizi di cui al paragrafo 5.2 della DGR 5054/2007 e s.m.i.

I soggetti partecipanti alla Conferenza di Servizi sono elencati al paragrafo 5.3. della DGR 5054/2007 e s.m.i.

La disciplina autorizzatoria della modifica di Grandi Strutture di Vendita è contenuta al paragrafo 5.5 della DGR 5054/2007 e s.m.i.

In particolare, in presenza di entrambi i settori merceologici è consentita la variazione degli stessi entro il 25% della superficie di vendita complessiva esistente al momento della richiesta per la quota di superficie non superiore a 15.000 mq ed entro il 10% per la quota di superficie eccedente il predetto limite. In presenza del solo settore merceologico alimentare è consentita la variazione a favore del settore non alimentare entro i limiti sopra indicati. In presenza del solo settore merceologico non alimentare la predetta variazione è consentita entro il 20% della superficie di vendita complessiva con contestuale riduzione del 5% della restante superficie del settore non alimentare. I Comuni procedono alla modifica delle autorizzazioni per una sola volta nel corso del triennio di vigenza del Programma triennale sentita preventivamente la Direzione Generale della Giunta regionale competente in materia di commercio interno.

Le modalità di valutazione delle domande, i contenuti del Rapporto di Impatto, le modalità di esame di ammissibilità e procedibilità della domanda, la verifica delle condizioni di sostenibilità dell'intervento, le

modalità di espressione ed applicazione delle determinazioni finali della Conferenza di Servizi, nonché gli interventi da sottoporre a procedura di VIA, sono contenute al paragrafo 6 della DGR 5054/2007 e s.m.i. oltre che, limitatamente ai contenuti del Rapporto di Impatto, all'allegato 1 della citata DGR e, limitatamente ai criteri per la verifica di sostenibilità dell'intervento, all'allegato 2 della citata DGR nonché alla DDG 15387/2008 e s.m.i.

TITOLO VIII – COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**ART. 75. CONTENUTI ED ELABORATI**

Il PGT definisce l'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio nel DP e nel PR individua le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, oltre alle norme e alle prescrizioni a cui le aree stesse sono assoggettate.

Il PGT recepisce come parte integrante e sostanziale lo studio della componente geologica idrogeologica e sismica del territorio comunale, in quanto essenziale nella definizione della normativa d'uso del territorio.

Le normative contenute nello studio della componente geologica idrogeologica e sismica del territorio comunale sono prescrittive ed integrano le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

PARTE IV – PIANO DEI SERVIZI

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 76. CONTENUTI

Il Piano dei Servizi, di seguito denominato PS, costituisce uno dei tre atti in cui è articolato il PGT. Le prerogative e i contenuti del Piano dei Servizi sono indicati negli art. 9 e 10 bis della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e s.m.i.

ART. 77. ELEMENTI COSTITUTIVI

Il PS è costituito dalle seguenti tavole grafiche ed elaborati scritti:

- PS0: Relazione descrittiva e prescrittiva;
- PS01: Servizi esistenti, di previsione e Rete Ecologica Comunale R. 1:5.000

Sono inoltre da considerare fin d'ora elementi costitutivi del PS gli elaborati e le tavole a corredo delle eventuali future varianti al PS stesso, che interverranno successivamente all'approvazione del PGT.

Nell'eventualità di riscontrate differenze o discordanze tra elaborati grafici a differente scala, prevale la tavola con scala a denominatore più piccolo; nella eventualità di riscontrate discordanze tra indicazioni planimetriche ed indicazioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, prevalgono queste ultime.

Il PS è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), di cui all'art. 38 della L.R. 26/2003.

ART. 78. VALIDITÀ ED EFFICACIA

Il PS non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Le previsioni contenute nel PS, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del PS che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

ART. 79. RAPPORTO CON GLI ALTRI ATTI DI PGT

Il PS disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal DP in coerenza e coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.

ART. 80. DEROGA AGLI ATTI DI PGT PER EDIFICI E IMPIANTI PUBBLICI

La deroga agli atti di PGT può essere disposta esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo nulla osta regionale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 40 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

ART. 81. RIMANDO AD ULTERIORI DISPOSIZIONI

In caso di difformità e/o di incompatibilità, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono sui contenuti del PS.

La disciplina nazionale e regionale vigente in materia di edilizia privata, edilizia pubblica, ecologia, ambiente e superamento delle barriere architettoniche si intende integralmente recepita nel PS.

TITOLO II – DISPOSIZIONI PARTICOLARI ATTUATIVE

Art. 82. MODALITA' DI ATTUAZIONE

L'attuazione del PS può avvenire mediante:

- intervento edilizio diretto, nel rispetto delle prescrizioni generali e d'ambito contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, qualora l'intervento venga effettuato dalla Pubblica Amministrazione e/o da altri enti o società pubbliche preposti;
- Piano Attuativo, Permesso di Costruire Convenzionato, Programma Integrato di Intervento, Accordo di Programma qualora l'intervento sia demandato al proprietario dell'area.

In relazione al reperimento delle aree necessarie, l'attuazione delle previsioni del PS avviene nei seguenti modi:

a - Aree con vincolo di destinazione

Le aree del Piano dei Servizi per le quali è previsto il solo vincolo di destinazione sono individuate nella *Tavola PS01 Servizi esistenti, di previsione e rete ecologica comunale. R. 1:5.000*

Le previsioni del Piano dei Servizi così definite:

- possono essere acquisite dalla pubblica amministrazione secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia espropriativa;
- possono essere demandate al proprietario delle aree (diretta realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti dal piano stesso).

b - Aree interne agli Ambiti di Trasformazione

Tutte le aree per servizi individuate all'interno degli Ambiti di Trasformazione (AT) devono essere cedute all'amministrazione comunale contestualmente alla trasformazione urbanistica dell'area, secondo le disposizioni della convenzione del Piano Attuativo.

L'Amministrazione Comunale può sempre intervenire direttamente nell'acquisizione delle aree per i servizi e le attrezzature pubbliche previste all'interno degli Ambiti di Trasformazione attraverso le procedure dell'esproprio, qualora l'acquisizione stessa risultasse necessaria per la realizzazione di opere pubbliche.

ART. 83. DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE, NEGLI AMBITI DI RICOVERSIONE URBANA E NEI PIANI ATTUATIVI

Il PS definisce la dotazione quantitativa di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, degli insediamenti produttivi, degli insediamenti commerciali e terziari, da assicurare negli Ambiti di Trasformazione (AT) e nei piani attuativi.

Le dotazioni minime sono commisurate alla capacità insediativa e in ragione dei seguenti parametri:

- insediamenti residenziali: 30 mq ogni abitante insediabile (corrispondente a 50 mq di Su);
- insediamenti produttivi: 20 mq ogni 100 mq di Su;

- insediamenti commerciali e terziari: 100 mq ogni 100 mq di Su (con le limitazioni previste dalle Norme di Urbanistica Commerciale di cui all'art. 71).

Le aree che concorrono alla determinazione della dotazione minima prescritta devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale con l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione (AT) e dei piani attuativi.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale accettare, in luogo della cessione delle aree, l'asservimento perpetuo delle aree che assicuri comunque lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinate.

L'atto di asservimento deve prevedere l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria dei servizi, delle attrezzature e delle aree di pertinenza, a cura e spese del soggetto obbligato e l'approntamento di idonee garanzie, anche finanziarie, ove ritenute necessarie dall'Amministrazione Comunale.

Negli Ambiti di Trasformazione, la previsione cartografica di aree a servizi potrà essere modificata in ragione di un migliore assetto paesistico - ambientale e di funzionalità urbanistica, fermo restando il rispetto della dotazione minima, comunque non inferiore alla quantità individuata dalle schede tecnico - progettuali citate nel precedente art. 28.

Negli Ambiti di Trasformazione, ove la scheda tecnico - progettuale lo preveda espressamente, è comunque consentita la parziale monetizzazione delle aree per servizi; permane comunque l'obbligatorietà di cessione all'Amministrazione Comunale di una quota minima di aree per attrezzature pubbliche con le seguenti modalità:

- per gli insediamenti prevalentemente residenziali, 10 mq per ogni nuovo abitante teorico insediabile per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- per gli insediamenti prevalentemente produttivi, 5 mq ogni 100 mq di Superficie Lorda Su realizzabile.
- per gli insediamenti prevalentemente commerciali e terziari, 50 mq ogni 100 mq di Superficie Lorda Su realizzabile.

Le dotazioni di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale indicate, si intendono riferite alla destinazione d'uso principale individuata; nei piani attuativi deve essere verificata, per ogni specifica destinazione prospettata, la dotazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale commisurata all'effettiva articolazione funzionale prevista.

ART. 84. MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO COMPORTANTI VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI

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

Il mutamento di destinazione d'uso, ammissibile secondo le norme del PGT e connesso alla realizzazione di opere edilizie, tra usi appartenenti a diversi gruppi funzionali, comporta una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei casi di seguito specificati.

- mutamento di destinazione d'uso che interessi una $S_u > m_q 150$, nel caso di mutamenti dal gruppo funzionale U1 Uso Residenziale al gruppo funzionale U4 Uso Terziario;
- mutamento di destinazione d'uso che interessi una $S_u > m_q 150$, nel caso di mutamenti dal gruppo funzionale U3 Uso Secondario al gruppo funzionale U4 Uso Terziario;
- mutamento di destinazione d'uso che interessi una $S_u > m_q 150$, nel caso di mutamenti dal gruppo funzionale U3 Uso Secondario al gruppo funzionale U1 Uso Residenziale;
- mutamento di destinazione d'uso finalizzato alla realizzazione di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato.

Per questi interventi sarà verificata, con riferimento anche alle eventuali precedenti modifiche delle destinazioni d'uso dell'immobile o dell'area, la sufficienza delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

In caso di accertata carenza, le aree mancanti (dovute per differenza tra il fabbisogno richiesto dalla nuova destinazione rispetto a quelle attribuite alla precedente destinazione) dovranno essere reperite prioritariamente nell'area o nell'edificio oggetto del mutamento di destinazione d'uso.

Il reperimento e la cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovute ai sensi del precedente comma, avviene con atto unilaterale d'obbligo nel caso di intervento edilizio diretto o con apposita convenzione nel caso di Piano Attuativo e/o Permesso di Costruire Convenzionato.

ART. 85. PARCHEGGI PERTINENZIALI E DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEGLI AMBITI GOVERNATI DAL PIANO DELLE REGOLE

Ogni intervento che comporti aumento del peso insediativo previsto negli ambiti governati dal Piano delle Regole, compreso il recupero di sottotetti, concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ove non presenti, delle opere di allacciamento ai pubblici servizi ed al reperimento delle aree necessarie.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per i parcheggi pertinenziali, in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 3,3 mq di S_u , fatte salve le quote superiori previste dalle presenti norme.

La superficie dei parcheggi è comprensiva dello spazio di sosta e degli spazi di manovra (corselli). Quale che sia la superficie risultante dall'applicazione del parametro, la dotazione minima è costituita da un posto auto.

I parcheggi di uso comune o privato sono pertinenti agli abitanti o agli utenti degli organismi edilizi: tali dotazioni non sono quindi computate negli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968.

In particolari ambiti del territorio comunale, di seguito elencati, una quota di questi parcheggi dovrà essere destinata all'uso pubblico.

Per i nuovi insediamenti prevalentemente residenziali, ricadenti nei tessuti urbani consolidati governati dal PR (*TCR1 – TCR3*), riguardanti lotti di intervento con $Sf > 2.000$ mq, è prescritta la dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura di 5 mq per ogni abitante insediato.

Per i nuovi insediamenti prevalentemente produttivi, ricadenti nei tessuti urbani consolidati governati dal PR (*TCP1*), riguardanti lotti di intervento con $Sf > 3.000$ mq, è prescritta la dotazione minima di aree per parcheggi e servizi tecnologici pubblici e di uso pubblico nella misura di 5 mq ogni 100 di Superficie Utile Su realizzata.

Per i nuovi insediamenti a destinazione terziaria e direzionale, ricadenti nei tessuti urbani consolidati governati dal PR riguardanti lotti di intervento con $Sf > 2.500$ mq, è prescritta la dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura di 20 mq ogni 100 mq di Superficie utile Su realizzata.

Negli interventi riguardanti la destinazione commerciale è obbligatorio reperire le aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico prescritte dalla normativa vigente sulla base della tipologia di esercizio commerciale insediato, come indicato nel precedente art. 71.

ART. 86. MONETIZZAZIONE DI AREE NON CEDUTE

Qualora l'acquisizione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, il Comune può prevedere, in alternativa, la monetizzazione totale o parziale delle aree oggetto di mancata cessione o la cessione di altre aree o di immobili, ritenuti idonei, in ambiti del territorio comunale esterni all'intervento urbanistico.

Ai sensi dell'art. 46 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, la monetizzazione per la mancata cessione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale deve essere commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

Gli importi corrisposti a titolo di monetizzazione sono impiegati dall'Amministrazione Comunale per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

ART. 87. AMBITI PER SERVIZI

Questi ambiti comprendono le aree, gli edifici e le attrezzature che costituiscono la dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere urbano e sovracomunale, esistenti ed in progetto, ad eccezione delle infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi.

Gli ambiti destinati alle attrezzature pubbliche sono funzionali al mantenimento, all'ammodernamento e alla realizzazione delle seguenti attrezzature al servizio degli insediamenti:

- attrezzature civiche
- attrezzature religiose
- attrezzature scolastiche
- attrezzature per la mobilità
- attrezzature per il verde
- attrezzature per lo sport
- attrezzature sanitarie
- attrezzature militari e pubblica sicurezza
- attrezzature private di uso pubblico
- attrezzature tecnologiche
- attrezzature cimiteriali

Gli interventi negli ambiti destinati ai servizi sono di norma di competenza della Pubblica Amministrazione.

Sono comunque consentiti anche:

- interventi da parte della Pubblica Amministrazione in aree di proprietà privata concesse in comodato, affitto, diritto d'uso, servitù o altro;
- interventi da parte di operatori privati in aree di proprietà pubblica, in regime di concessione del diritto di superficie, del diritto di concessione di costruzione e gestione poliennale di suolo o di sottosuolo, in regime di convenzionamento;
- interventi da parte di operatori privati in aree di proprietà privata, in regime di convenzione o accreditamento con la Pubblica Amministrazione;
- interventi da parte di Enti ed Associazioni no profit, aventi finalità sociali, assistenziali, sportive, religiose, culturali in aree di proprietà pubblica, in regime di concessione, convenzione, accreditamento, comodato, ecc.;
- interventi da parte di Enti ed Associazioni no profit, aventi finalità sociali, assistenziali, sportive, religiose, culturali in aree di proprietà privata.

Affinché i servizi realizzati da privati, Enti ed Associazioni no profit possano essere considerati di pubblico interesse o di uso pubblico, dovranno essere verificate e comprovate le funzioni di interesse generale previste dal servizio e lo stesso dovrà produrre adeguati benefici collettivi.

A tal fine gli interventi promossi da privati, Enti ed Associazioni no profit dovranno essere preventivamente sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale per il riconoscimento della pubblica utilità, salvo che non si tratti di previsioni contenute nei Piani Attuativi.

Inoltre, tra l'operatore e l'Amministrazione Comunale dovrà essere stipulata una convenzione i cui contenuti siano indirizzati a garantire l'effettivo utilizzo pubblico della struttura e/o delle attrezzature in termini di accessibilità economica, equità del costo di fruizione, qualità prestazionale e continuità temporale.

In particolare, la convenzione dovrà regolamentare:

- la possibilità di usufruire delle attrezzature per manifestazioni pubbliche con modalità e tempi da concordare;
- le condizioni agevolate per l'utilizzo delle strutture da parte di particolari categorie sociali, individuate dall'Amministrazione comunale;
- la garanzia della continuità temporale del servizio, con orari e aperture da concordare;
- il divieto di modifica della destinazione d'uso;
- In funzione della tipologia di servizio, l'Amministrazione comunale ha comunque la facoltà di individuare ulteriori contenuti aventi finalità sociali e collettive;

Sono comunque omologati ai servizi di interesse pubblico:

- i servizi realizzati attraverso modalità di "finanza di progetto" promosse da enti pubblici;
- i servizi dotati dell'accreditamento di autorità pubbliche tramite la verifica dei requisiti di idoneità (servizi sanitari, servizi socioassistenziali e servizi scolastici);
- i servizi che godono di significativi finanziamenti pubblici per la realizzazione o la gestione;
- i servizi gestiti da società miste pubblico – privato.

Affinché le aree, gli edifici e le attrezzature possano essere considerate come servizi, dovranno essere idonee all'uso al quale sono destinate, presentare idonee dotazioni, adeguata fruibilità ed accessibilità, buono stato di conservazione e manutenzione.

In particolare, le aree, gli edifici e le attrezzature che sono cedute o convenzionate con la Pubblica Amministrazione dovranno essere caratterizzate da tipologia e materiali costruttivi, dotazioni impiantistiche e soluzioni tecnologiche, grado di finitura, fruibilità ed accessibilità, completezza di attrezzature, stato di conservazione tali da:

- renderle idonee all'uso al quale sono destinate;
- limitare gli interventi manutentivi successivi;
- essere destinati ad un bacino di utenza congruo alla tipologia di servizio.

a) Normativa funzionale:Uso principale:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

- U5 Uso Servizi
- U6 Uso Mobilità e Parcheggi

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

- U1 Uso Residenziale
- U2 Uso Primario
- U3 Uso Secondario
- U4 Uso Terziario
- U7 Uso Turistico – alberghiero

b) Parametri urbanistici ed edilizi

$U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$

$R_c = 0,50 \text{ mq/mq}$

$H = \text{max } 10 \text{ m}$

$D_c = 5 \text{ m}$ (derogabile mediante convenzione col confinante).

Negli interventi di dimensioni significative ed in assenza di idonei fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione di un alloggio di superficie non superiore ai 150 mq di S_u per il personale di custodia.

c) Modalità di attuazione

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti o con preventivo piano attuativo, Programma Integrato di Intervento e Accordi di Programma.

d) Prescrizioni particolari

1. Negli edifici esistenti è ammesso l'adeguamento igienico, tecnologico e funzionale con aumento massimo del 30% della S_u esistente.
2. Per le attrezzature scolastiche:
 - almeno la metà della S_f dovrà essere destinata a giardino, parco o impianti sportivi a servizio della scuola;
 - le aree da destinare a parcheggio dovranno essere almeno pari al 10% della S_f , piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.
3. Per le attrezzature civiche, le attrezzature religiose e le attrezzature sanitarie e socioassistenziali:
 - Sono ammesse attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico; la dimensione è di norma limitata agli esercizi di vicinato;

- le aree da destinare a parcheggio dovranno essere piantumate per almeno il 15% della Sf.
4. Per le attrezzature per il verde e le attrezzature per lo sport:
- i parcheggi dovranno essere posti marginalmente alle aree verdi, piantumati e progettati, per finiture ed arredo, come componente ambientale delle stesse;
 - le aree da destinarsi a parcheggio per le attrezzature sportive dovranno essere almeno pari al 10% della Sf, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti; in sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.
5. Per le attrezzature per la mobilità:
- i parcheggi a raso dovranno essere realizzati prevedendo fasce di verde alberato e percorsi pedonali;
 - i parcheggi a contatto con il tessuto agricolo dovranno avere carattere di compatibilità paesistica per finiture di superficie, piantumazione, percorsi e recinti;
 - la realizzazione di parcheggi di sottosuolo dovrà comunque garantire in parte piantumazioni d'alto fusto in superficie.

TITOLO III – PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO

Art. 88. GENERALITA'

Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, di seguito denominato PUGSS, è redatto in conformità alla L.R. n. 26/03 *“Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche” ed al relativo Regolamento Regionale n. 3/05 “Criteri guida per la redazione del PUGSS comunale, in attuazione dell’art. 37 comma 1, lettera a), della L.R. 12 dicembre 2003, n. 26”.*

Il PUGSS costituisce parte integrante del PGT come specifica settoriale del PS per quanto concerne il governo del sottosuolo, come richiamato dall’art. 9 comma 8 L.R. n. 12/05.

Il PUGSS contiene le norme tecniche che devono essere rispettate per quanto attiene alla pianificazione, alla progettazione, alla realizzazione, alla gestione e al coordinamento in fase di realizzazione dei manufatti interrati per il contenimento delle reti dei servizi sotterranei.

Il sottostante elenco si riporta la principale normativa di settore attualmente vigente:

- D.Lgs 285/92 *“Nuovo codice della strada”* e D.P.R. 495/92, n. 495 *“Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”* e s.m.i.
- -D.P.C.M. 3 marzo 1999 *“Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici”*
- D.M. 24 Novembre 1984 *“Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l’accumulo e l’utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8”* e s.m.i.
- D.M. 12 Dicembre 1985 *“Norme tecniche relative alle tubazioni”* e Circ. 20 Marzo 1986 – D.M. 12.12.85 *“Istruzioni relative alla normativa per le tubazioni”*
- UNI 10576 30 Aprile 1996 *“Protezione delle tubazioni gas durante i lavori nel sottosuolo”*
- D.Lgs 626/94 *“Attuazione delle Direttive CEE riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro”* e s.m.i. e D.Lgs 494/96 *“Attuazione della Direttiva CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili”* e s.m.i.

ART. 89. CONTENUTO

Il PUGSS ha per contenuto le disposizioni relative all’alloggiamento, da parte delle aziende, delle società erogatrici dei servizi e degli enti gestori, degli impianti sotterranei sottoelencati nelle sedi stradali e nelle aree di uso pubblico di proprietà comunale e/o privata:

- acquedotti;
- condutture fognarie per la raccolta delle acque meteoriche e reflue urbane;
- elettrodotti in cavo, compresi quelli destinati all’alimentazione dei servizi stradali;
- reti di trasporto e di distribuzione per le telecomunicazioni ed i cablaggi di servizi particolari;
- condotte per il teleriscaldamento;

- condutture per la distribuzione del gas;
- le modalità di attuazione dell'esercizio di coordinamento tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti gestori e/o proprietari delle sedi stradali e delle aree di uso pubblico nel campo dell'esecuzione dei succitati impianti.

Tali disposizioni sono estese anche alle correlate opere superficiali di connessione.

Sono escluse dal campo di applicazione del PUGSS le adduttrici / alimentatrici primarie delle reti idriche, i collettori primari di fognature, le condotte primarie per il trasporto di gas e dei fluidi infiammabili, le linee elettriche in alta tensione, nonché le strutture destinate alla concentrazione di diversi servizi quali centrali telefoniche, cabine elettriche e similari, tutti appartenenti a un unico insediamento produttivo.

Il PUGSS non regola l'allacciamento alle utenze attraverso l'uso di linee aeree; in ogni caso l'Amministrazione Comunale può concordare con gli enti gestori la posa interrata dei relativi servizi, attraverso la stipula di opportune convenzioni.

ART. 90. OBIETTIVO, FINALITÀ E CAMPO DI APPLICAZIONE

Gli obiettivi del PUGSS sono così sintetizzabili:

- ottimizzazione dell'uso del sottosuolo, finalizzata ad agevolare la programmazione degli interventi per l'esecuzione dei servizi;
- sviluppo della conoscenza del territorio;
- implementazione della capacità di gestione e di programmazione del territorio;
- istituzione di un confronto tra l'Amministrazione Comunale e gli enti gestori dei servizi;
- abbattimento degli oneri finanziari e dei costi sociali determinati dall'inadeguatezza dei sottoservizi urbani e dall'insufficiente organizzazione degli interventi sui medesimi.

L'Amministrazione Comunale:

- regola l'uso del sottosuolo stradale e delle reti infrastrutturali sottostanti esistenti o in fase di progettazione;
- stabilisce i relativi oneri economici;
- determina le convenzioni.

Il PUGSS persegue le seguenti finalità:

- raggiungimento di un'elevata qualità di erogazione del servizio, riducendo le inefficienze e limitando i fattori di inquinamento;
- razionale uso del sottosuolo, in funzione delle caratteristiche del soprassuolo;
- realizzazione di idonee infrastrutture sotterranee;
- mappatura e georeferenziazione delle infrastrutture e dei servizi di rete di competenza comunale;

- ottimizzazione dell'utilizzo delle reti infrastrutturali esistenti;
- incentivazione all'utilizzo di metodologie di posa dei sottoservizi capaci di ridurre al minimo gli impatti sul flusso dei veicoli in transito lungo la viabilità;
- limitazione delle operazioni di disfacimento della sede stradale attraverso operazioni di scavo e di ripristino;
- coordinamento e controllo degli interventi sul territorio stradale.

Le disposizioni del PUGSS si applicano:

- alla realizzazione delle reti dei sottoservizi negli Ambiti di Trasformazione individuati dal DP;
- alla manutenzione e/o rifacimento delle reti dei sottoservizi esistenti.

ART. 91. DEFINIZIONI

Si intende per:

- suolo pubblico: il suolo e relativo soprassuolo e sottosuolo appartenente al demanio e al patrimonio indisponibile del Comune, il suolo privato gravato di servitù di passaggio pubblico, nonché i tratti di strade non comunali ma compresi all'interno del centro abitato individuato a norma del Codice della Strada.
- Manufatto interrato (o impianto): organismo costituito da gallerie polifunzionali o polifore (cavidotti), da ubicare preferibilmente sotto i marciapiedi della sede stradale, deputato a contenere le reti dei servizi sotterranei.
- Galleria polifunzionale: passaggio percorribile deputato a contenere servizi a rete.
- Polifora (o cavidotto): manufatto con elementi continui, a sezione prevalentemente circolare, affiancati o termosaldati, per l'infilaggio di più servizi di rete.
- Reti dei servizi sotterranei contenute negli impianti:
 - reti di distribuzione dell'acqua (escluse adduttrici/alimentatrici primarie);
 - reti di distribuzione del gas (escluse linee primarie);
 - reti di distribuzione dell'energia elettrica (escluse linee elettriche in alta tensione);
 - reti di telecomunicazioni;
 - reti elettriche e di pubblica illuminazione;
 - reti di teleriscaldamento (escluse adduttrici/alimentatrici primarie).
- Trincea: scavo aperto di sezione adeguata realizzato in concomitanza di marciapiedi, strade o pertinenze di queste ultime.
- Ente concedente: Comune di Cigognola.
- Aziende Erogatrici: Società ed Enti di qualsiasi natura giuridica assegnatari dei servizi a rete.
- Aziende Operatrici: Società ed Enti autorizzate all'esecuzione delle reti.

ART. 92. PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE

La concertazione tra l'Amministrazione Comunale ed Aziende erogatrici e/o operatrici conduce ad un uso del sottosuolo subordinato a reali criteri di pianificazione di intervento, che si esplicano nel coordinamento degli interventi e nel contenimento dei disagi per la popolazione.

Ad avvenuta conclusione della realizzazione del manufatto interrato, le Aziende Erogatrici procedono alla collocazione delle reti al suo interno, per quanto attiene alle reti di nuova installazione.

Spetta all'Amministrazione Comunale la facoltà di richiedere, in qualunque momento, lo spostamento, all'interno del manufatto interrato, delle reti già autorizzate esistenti, qualora necessario e per motivi di pubblico interesse.

L'Ufficio Tecnico gestisce l'azione di programmazione in cooperazione con le Aziende Erogatrici e con l'Ufficio Tecnico Comunale. La programmazione costituisce parte integrante del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e dei relativi aggiornamenti.

L'Ufficio Tecnico ha il compito di dirigere le funzioni di programmazione e di pianificazione degli interventi, di istituire canali preferenziali di comunicazione con le Aziende Erogatrici ed Operatrici e di comunicare a queste ultime gli interventi urbanistici previsti dal PGT e dai Piani Attuativi.

L'Ufficio Tecnico verifica i piani di lavoro redatti dalle Aziende Erogatrici ed Operatrici e, in particolare, ne coordina gli interventi se si configurano come contestuali su di una stessa area, al fine di ottenere un'azione ben strutturata nelle azioni e nella fase di cantiere.

L'Ufficio Tecnico ha la facoltà di prescrivere l'utilizzo del Manufatto multiservizi nel caso di accertata sovrapposizione, nel medesimo tratto stradale e/o sulla stessa area di uso pubblico, di interventi da parte di più Aziende Erogatrici ed Operatrici.

Sono vietati ampliamenti di fabbricati esistenti e la costruzione di nuovi fabbricati in aree di completamento con capacità edificatoria residua in assenza di verifica tecnica della tipologia di impianto depurativo presente o qualora tale verifica riscontrasse la sola presenza di fossa Imhoff con scarico in acque superficiali.

Resta ammessa la possibilità di ampliamento di fabbricati esistenti e la costruzione di nuovi fabbricati in aree di completamento con capacità edificatoria residua qualora la tipologia di impianto depurativo sia una fossa Imhoff con scarico a terra con pozzo perdente, impianto di subirrigazione o impianto di fitodepurazione.

L'ufficio Tecnico provvede ad emanare apposito regolamento per stabilire le forme di incentivazione per la riqualificazione degli impianti depurativi esistenti.

La riqualificazione è obbligatoria nel caso in cui l'impianto di chiarificazione scarichi in acque superficiali.

Ferma restando, invece, l'ammissibilità di tale impianto nel caso esso sia dotato di pozzo perdente, le misure incentivali saranno volte alla combinazione della fossa Imhoff con impianti di subirrigazione o di fitodepurazione, ai sensi del Regolamento Regionale 24 marzo 2006, n. 3 *Disciplina e regime autorizzatorio*

degli scarichi in acque reflue domestiche e di reti fognarie, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 e suo regolamento attuativo approvato con la DGR 5 aprile 2006, n. VIII/2318 Norme Tecniche Regionali in materia di trattamento degli scarichi di acque reflue in attuazione dell'art. 3, comma 1 del regolamento 2006, n. 3.

Qualora i lavori interessino i marciapiedi ed altre pertinenze stradali, al fine di garantire, per quanto possibile, la fruibilità degli spazi stessi da parte anche delle persone con ridotta o impedita capacità motoria, le relative opere dovranno osservare gli adempimenti di cui agli articoli 4 e 5 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503, predisponendo adeguate transennature e ripristinando la continuità dei passi carrai con appositi accorgimenti.

ART. 93. CARTOGRAFIA E MONITORAGGIO

L'Ufficio Tecnico redige la mappatura georeferenziata delle infrastrutture e dei servizi di rete, con le stesse modalità e procedure di gestione del SIT operativo nel Comune, sulla base delle informazioni digitali messe a disposizione dalle Aziende Erogatrici, e ne cura il costante aggiornamento.

Le Aziende Erogatrici provvedono ad aggiornare in maniera costante i dati cartografici relativi alle proprie infrastrutture, sulla base di modalità di rappresentazione grafica e digitale fornite indicate dall'Ufficio Tecnico; tali dati devono essere trasmessi all'Ufficio Tecnico ogni volta che quest'ultimo ne faccia richiesta, senza alcun onere da parte dell'Amministrazione Comunale. Nello scambio delle informazioni sull'occupazione del sottosuolo, le Aziende Erogatrici dovranno precisare, per ciascun tipo di impianto, l'ubicazione indicando, ove possibile, il lato della strada occupato, la profondità e la distanza da punti di riferimento degli edifici e la tipologia e dovranno indicare le seguenti caratteristiche principali:

- gas, acqua: specifica della condotta, materiale, dimensione;
- elettricità: tensione nominale, materiale;
- telecomunicazioni: canalizzazioni, n° tubi affiancati, cavi in trincea.

La creazione del supporto cartografico avviene conformemente alle disposizioni nazionali regionali in materia di creazione di banche dati informatizzate.

ART. 94. NORME TECNICHE PER LA REALIZZAZIONE DELLE GALLERIE POLIFUNZIONALI

In merito ai requisiti, ai criteri generali e particolari delle infrastrutture si rimanda alla lettura degli art. 6, 7 e 8 del R.R. n. 3/05 e dell'art. 39 della L.R. n. 26/03. La struttura sotterranea polifunzionale è considerata quale opera di urbanizzazione primaria.

L'attività di gestione dell'infrastruttura è regolata da una convenzione con il comune, che prevede comunque:

- l'obbligo, a carico del proprietario e del gestore, di consentire l'accesso all'infrastruttura ai titolari delle reti in essa collocabili, a condizioni non discriminatorie e improntate a criteri di economicità, celerità e trasparenza;
- le tariffe per l'utilizzo dell'infrastruttura, definite nel rispetto delle disposizioni in materia di occupazione di spazi ed aree pubbliche, che devono essere rese pubbliche entro quindici giorni dalla loro adozione e trasmesse, nei quindici giorni successivi, all'Osservatorio risorse e servizi;
- i criteri di gestione e manutenzione dell'infrastruttura;
- la presentazione di idonea cauzione, calcolata sulla base delle norme relative ai lavori pubblici prevista ogni qualvolta la superficie dell'area è manomessa per lavori di manutenzione o di rifacimento e di garanzie finanziarie per danni attribuibili a cattiva gestione;
- le clausole sanzionatorie e la loro ricaduta sul rapporto autorizzatorio.

Ai sensi del D.Lgs. n. 507/93, spetta all'Amministrazione Comunale la facoltà di trasferire in altra sede le condutture, i cavi e gli impianti a proprie spese, ovvero trasferire in gallerie appositamente costruite per tali impianti, nel qual caso la relativa spesa resta a carico percentualmente degli utenti secondo le modalità di cui all'art. 47, quarto comma dell'anzidetto decreto legislativo n. 507/93.

Il Comune ha facoltà di trasferire a proprie spese i servizi a rete delle varie Aziende Erogatrici nelle infrastrutture polifunzionali. In tal caso il Comune può imporre alle Aziende Erogatrici, oltre alla tariffa per l'utilizzo dell'infrastruttura, un contributo a tantum nelle spese di costruzione delle gallerie, che non può superare il 50% delle spese medesime.

Il maggiore onere economico sostenuto dalle Aziende Erogatrici per la realizzazione delle infrastrutture, nonché per i conseguenti spostamenti dei servizi, costituisce costo sostenuto nell'interesse generale per la realizzazione di obiettivi di tutela ambientale e di uso efficiente delle risorse, ai fini del recupero tariffario secondo le determinazioni dell'Autorità per i servizi di pubblica utilità, ai sensi di quanto previsto dalla L.N. 481/95, in misura correlata alle opere progettate e autorizzate.

I criteri generali da seguire per la progettazione delle gallerie polifunzionali devono tenere in debita considerazione:

- la compatibilità urbanistica, ambientale geologica e idrogeologica del sito;
- le caratteristiche morfologiche del terreno;
- le sollecitazioni alla struttura del cunicolo derivanti dal carico stradale;
- i sistemi impermeabilizzazione e di drenaggio;
- l'entità dei camminamenti (larghezza e altezza), in funzione delle funzioni richieste;
- gli alloggiamenti dedicati a componenti particolari;
- le necessità di manutenzione e di gestione;
- i rischi per la sicurezza e la salute dei lavoratori;

- identico livello di accessibilità per le infrastrutture;
- la protezione dei servizi da cause esterne di danneggiamento;
- la compatibilità dei servizi presenti;
- le interferenze con altri sottoservizi presenti nelle adiacenze;
- gli effetti termici generati dalle reti;
- eventuali rischi di incendio e di atmosfera esplosiva, vibrazioni e rumori.

È da evitare la presenza di gradini e/o di pendenze eccessive del piano di calpestio dei camminamenti presenti all'interno della galleria.

L'accesso alla galleria deve garantire le esigenze di sicurezza dei lavoratori, non interferire con il traffico veicolare e pedonale, assicurare le operazioni di manutenzione e di gestione delle reti interne, impedire l'ingresso a soggetti non autorizzati.

La galleria deve essere dotata di adeguati sistemi di ventilazione, naturale o forzata, di idonea di impiantistica e di qualunque altro macchinario atto a svolgere le operazioni di manutenzione / gestione delle reti in condizioni di sicurezza.

È preferibile dotare la galleria di mirati sistemi per la sorveglianza ed il monitoraggio dei servizi e del manufatto (valutazione di indicatori quali temperatura, umidità, presenza di gas – vapori – fumi, segnalazione di incendio, allagamento, intrusione, sabotaggio).

Per quanto attiene alla sistemazione delle condotte di gas combustibile, le stesse devono essere situate all'esterno di strutture sotterranee polifunzionali, salvo che la tubazione del gas non possa essere collocata in luogo diverso e che debba essere posta, per un tratto di limitata estensione, nella struttura sotterranea.

In tal caso la tubazione del gas non dovrà presentare punti di derivazione, ed essere sistemata con impiego di doppio tubo con sfiati. Per quest'ultime condutture dovranno comunque essere considerate soluzioni compatibili secondo le norme della guida tecnica dell'UNI e CEI, "requisiti essenziali di sicurezza per la coesistenza di servizi a rete in strutture sotterranee polifunzionali" della norma UNI e CEI Servizi tecnologici interrati, della norma UNI-CIG 10576 "Protezioni delle tubazioni gas durante i lavori del sottosuolo", del decreto ministeriale 24 novembre 1984 "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale".

Per quanto attiene alla sistemazione di reti elettriche di distribuzione, per impianti di illuminazione pubblica e per impianti semaforici, le reti posate all'interno devono essere considerate sempre in tensione; i sezionamenti devono essere esterni alle strutture; le strutture metalliche situate all'interno della galleria devono essere collegate all'impianto di terra della galleria stessa.

Per quanto attiene alla sistemazione di reti di telecomunicazioni, tra cui quelle in fibra ottica, la galleria è dotata di idonee canalizzazioni per l'uscita dei cavi destinati alla distribuzione esterna, da collocare di norma alla distanza massima di 50 m l'una dall'altra.

ART. 95. NORME TECNICHE PER LA REALIZZAZIONE DELLE POLIFORE

La posa delle polifore avviene tramite scavo con apertura di trincea oppure tramite utilizzo di tecniche senza scavo a cielo aperto (tipo microtunnelling).

La posa delle polifore avviene generalmente al sotto dei marciapiedi esistenti o comunque nelle fasce di pertinenza stradale (banchine); in tal caso deve essere ridotto al minimo il disagio alla circolazione stradale e deve essere permesso un più agevole ingresso delle infrastrutture negli edifici. Particolare attenzione deve porsi nel caso di interrimento dei servizi nei marciapiedi sui quali si affacciano aree commerciali e produttive; in tal caso devono essere limitati i disagi, fissando i tempi massimi per l'esecuzione delle opere.

In caso di impossibilità dell'uso dei marciapiedi, viene concessa l'opportunità di posare i cavidotti con giacitura longitudinale al di sotto della carreggiata: in tal caso è preferibile la collocazione dei cavidotti in prossimità del limite della carreggiata e/o del limite del cordolo del marciapiede, se esistente.

Per gli attraversamenti e le occupazioni trasversali e longitudinali della sede stradale, realizzati in sotterraneo con impianti inerenti i servizi di cui al primo comma dell'art. 28 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, la profondità minima di interrimento, di cui al terzo comma dell'art. 66 del sopracitato regolamento di esecuzione n. 495, non si applica al di fuori della carreggiata; al di sotto della stessa tale profondità minima può essere ridotta, previo accordo con l'Ente proprietario della strada, ove lo stato dei luoghi o particolari circostanze lo consigliano; sono, comunque, fatte salve le prescrizioni delle norme tecniche UNI e CEI vigenti per ciascun tipo di impianto. Relativamente ai servizi interrati, qualora sussistano dubbi sulla effettiva localizzazione degli impianti tecnologici, deve essere valutata, di volta in volta, la possibilità di impiego di sistemi tecnici innovativi che consentano interventi nel sottosuolo senza l'effrazione della superficie, sia per la conoscenza di quanto sottostante (indagine geognostica), sia per la posa di cavi (perforazione orizzontale controllata).

È vietata la posa longitudinale di cavidotti al di sopra di altri servizi interrati già esistenti.

Nelle aree centrali, o comunque urbanizzate, nelle quali un intervento straordinario comporti l'interruzione dell'intera sede stradale, per una lunghezza di almeno 50 metri, le opere di ripristino devono essere l'occasione per realizzare, per quanto possibile, direttamente un cunicolo polifunzionale o una galleria, in relazione alla tipologia degli impianti allocabili e delle possibili esigenze future.

Al fine di salvaguardare aree pubbliche e/o di uso pubblico caratterizzate da pavimentazioni di pregio, si raccomanda l'utilizzo della tecnica del microtunnelling (esecuzione di microgallerie con l'ausilio di frese telecomandate, con spinta controllata da lontano, e con alta precisione direzionale).

Nell'eventualità di costruzione di cavidotti che interessano sedimi ferroviari, autostradali, stradali gestiti da enti diversi dall'Amministrazione Comunale, occorre verificare le eventuali prescrizioni stabilite dell'ente

gestore o proprietario dell'infrastruttura relative alle modalità di richiesta dei permessi, di posa dei manufatti e di effettuazione dei ripristini.

Il cavidotto posato in trincea deve essere segnalato con l'uso di un nastro segnalatore, di tipo indelebile, interrato sulla verticale del servizio, sul quale devono essere riportati in chiaro i dati relativi alla tipologia del servizio interrato.

ART. 96. AUTORIZZAZIONE

La realizzazione di interventi nel sottosuolo, qualora non sia affidata dal Comune o dalla Provincia, è soggetta ad autorizzazione.

L'autorizzazione non viene concessa qualora il medesimo servizio possa essere assicurato con il ricorso alle infrastrutture di alloggiamento esistenti.

L'autorizzazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza e deve riportare:

- le modalità di esecuzione dei lavori e la loro durata;
- le modalità di ripristino;
- gli oneri e le sanzioni applicabili in presenza di accertate irregolarità nell'esecuzione dei lavori o di danni.

L'istanza di autorizzazione deve essere inoltrata dalle Aziende Erogatrici dei pubblici servizi all'Ufficio per il Sottosuolo per l'esecuzione dei seguenti lavori:

- nuova infrastrutturazione;
- manutenzione straordinaria delle reti esistenti che comporti lo scavo in sede stradale.

L'istanza di autorizzazione per la realizzazione di nuove infrastrutturazioni, che deve pervenire almeno 30 giorni prima dell'esecuzione dei lavori, deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'Azienda Erogatrice richiedente, completa di tutti dati fiscali ad essa relativa, e deve contenere in allegato:

- il progetto tecnico contenente la relazione comprensiva dei dati costruttivi, tecnologici, dei tempi e delle modalità di realizzazione; planimetria generale a livello comunale con l'indicazione dei tratti di nuova installazione; le sezioni significative; i particolari costruttivi dei manufatti e delle apparecchiature;
- l'ubicazione dell'intervento e l'indicazione della superficie di spazio pubblico occupato;
- la durata dell'occupazione;
- le garanzie fideiussorie;
- l'impegno a stipulare una polizza assicurativa per la copertura di responsabilità per danni a terzi;
- la dichiarazione di accettazione del Regolamento Comunale per l'occupazione di spazi ed aree

pubbliche e di conformità delle opere alle disposizioni del D.Lgs. 507/93 e s.m.i.

- documentazione fotografica adeguata

Per l'istanza relativa a interventi di manutenzione straordinaria, l'Ufficio per il sottosuolo predispone una procedura semplificata.

Per gli operatori di impianti per le telecomunicazioni all'istanza va allegata copia autentica della licenza conseguita ai sensi dell'art. 4 della L.N. 249/97, corredata degli eventuali pareri formulati da altri enti competenti richiesti per legge (VVF, ASL, Sovrintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali, ecc.).

L'Ufficio Tecnico per le opere in sottosuolo:

- avvia la pratica;
- valuta la congruità del progetto con le disposizioni tecniche vigenti;
- comunica formalmente al richiedente l'avvio del procedimento ed il nominativo del responsabile del procedimento;
- può richiedere informazioni presso altri uffici comunali o enti interessati a vario titolo in merito alle opere di cui si richiede l'autorizzazione, al fine di verificare eventuali sovrapposizioni tra più Aziende erogatrici;
- può effettuare una riunione con il Richiedente e/o indire una Conferenza dei Servizi;
- può richiedere eventuali integrazioni e/o modifiche alla pratica presentata;
- esprime il parere tecnico entro 30 giorni e, se lo stesso è positivo, richiede l'approvazione del progetto da parte dell'organo comunale competente;
- ad avvenuta approvazione del progetto, procede con la stesura della convenzione con l'operatore.

In caso di parere tecnico negativo motivato, il richiedente può ripresentare la domanda corredata di un nuovo progetto conforme alle osservazioni dell'Ufficio Tecnico.

Conclusa l'istruttoria, l'Ufficio Tecnico rilascia l'autorizzazione.

Qualora il richiedente fosse un'Azienda Operatrice, l'Ufficio Tecnico, preliminarmente al rilascio dell'autorizzazione, procede con la stipula della convenzione, comprensiva di fidejussione.

I provvedimenti di autorizzazione sono rinnovabili alla scadenza con apposito atto scritto.

Nel caso in cui l'occupazione temporanea del suolo pubblico dovesse prolungarsi oltre i termini stabiliti nel progetto, l'Azienda titolare dell'autorizzazione deve inoltrare, con un preavviso di almeno 10 giorni dalla data di scadenza, istanza di rinnovo, indicandone la motivazione e la nuova durata della proroga.

L'autorizzazione è concessa in conformità alle previsioni del PUGSS, del PTCP e del PGT.

L'Ufficio Tecnico, nell'ambito del procedimento autorizzativo, deve informare i proprietari di aree e strade interessate dagli interventi, controdeducendo alle eventuali osservazioni dei medesimi.

Gli interventi d'urgenza possono essere effettuati dall'Azienda Erogatrice / Operatrice con immediata comunicazione dell'inizio dei lavori, indicando nella stessa le ragioni che rendono improrogabile l'intervento; in ogni caso, entro il settimo giorno lavorativo successivo all'inizio dell'occupazione, l'Azienda Erogatrice / Operatrice è tenuta a consegnare presso l'ufficio comunale competente l'istanza di autorizzazione dei lavori effettuati e/o in fase di realizzazione, completa della documentazione prevista, attestando puntualmente le motivazioni di urgenza.

ART. 97. OBBLIGHI E DECADENZA

Spettano all'Azienda Erogatrice / Operatrice:

- il rispetto delle procedure autorizzative di cui al precedente art. 96;
- il ripristino dello stato dei luoghi nelle aree di intervento;
- la riparazione di eventuali danni causati alle sedi stradali ed altri impianti presenti in loco;
- il rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Comunale per l'occupazione del suolo pubblico.

È vietata, se non appositamente richiesta con apposita comunicazione da parte dell'Ufficio Tecnico, la posa di cavidotti in quantità superiori rispetto all'autorizzazione rilasciata.

L'autorizzazione, di cui al precedente art. 96, decade se vengono documentate da parte dell'Ufficio Tecnico le seguenti condizioni:

- mancato rispetto delle prescrizioni oggetto dell'atto autorizzativo;
- mancato rispetto della normativa vigente in materia;
- mancato rispetto dei regolamenti comunali;
- mancata cantierizzazione dell'opera a far tempo dal 180° giorno dalla data di rilascio dell'autorizzazione;
- mancato pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico;
- mancata stipula della eventuale convenzione;
- mancata attivazione della fidejussione richiesta;
- trasferimento della proprietà del suolo occupato a soggetto diverso da parte dell'Amministrazione Comunale.

L'Ufficio Tecnico provvede a comunicare all'Azienda Erogatrice / Operatrice la decadenza con conseguente revoca dell'autorizzazione.

Qualunque operazione effettuata in contrasto e/o in assenza di autorizzazione è considerata abusiva.

In tal caso, l'Ufficio Tecnico provvede alla contestazione all'interessato e ordina, con apposito atto, la rimozione dei materiali, assegnandone una congrua scadenza.

Decorsi i termini la rimozione viene effettuata a cura dell'Amministrazione Comunale, con addebito al

soggetto inadempiente delle spese e delle eventuali sanzioni previste dal Regolamento di Polizia Urbana.

ART. 98. ESECUZIONE DELLE OPERE

La comunicazione di inizio dei lavori deve essere comunicata dall'Azienda Erogatrice all'Ufficio Tecnico con un anticipo di almeno 3 giorni rispetto alla data presunta di inizio dei lavori.

Durante i lavori l'Azienda Erogatrice / Operatrice:

- aggiorna costantemente la base topografica cartacea e digitale con i tracciati e i dati tecnici delle reti installate "*as built*";
- assume a proprio carico gli oneri derivanti da eventuali danni causati a terzi;
- rispetta scrupolosamente le norme vigenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, assicurazioni e previdenza sociale e nei confronti del personale dipendente;
- comunica all'Ufficio Tecnico la presenza di canalizzazioni e/o manufatti che possano interferire anche solo parzialmente con le opere in corso;
- provvede a limitare le condizioni di disturbo o molestia alla cittadinanza;
- evita, per quanto possibile, scarichi o depositi di materiali sull'area pubblica;
- in caso di assoluta necessità provvede alla canalizzazione degli scarichi di acque derivanti dai lavori in atto, con assoluto rispetto delle norme igieniche;
- comunica all'Ufficio Tecnico le eventuali variazioni al progetto autorizzato che si rendano necessarie in sede di esecuzione dei lavori.

L'Ufficio Tecnico può procedere all'effettuazione di controlli in cantiere durante l'esecuzione dei lavori.

L'Azienda Erogatrice / Operatrice comunica all'Ufficio tecnico l'ultimazione dei lavori; a tale comunicazione si allega copia della relazione tecnica relativa alle attività concluse, alle eventuali problematiche emerse ed al piano di manutenzione.

L'Ufficio Tecnico ha la facoltà di effettuare un sopralluogo nell'area oggetto di intervento al fine di verificare l'ultimazione dei lavori e la loro esecuzione a regola d'arte, in conformità con l'atto autorizzativo.

In assenza di difformità, le parti stilano il rapporto di consegna dei lavori, finalizzato alla stesura del collaudo finale.

Qualora si riscontrassero errori di esecuzione e/o lavori eseguiti in difformità da quanto autorizzato, l'Azienda Erogatrice / Operatrice è tenuta ad adeguare le opere eseguite alle prescrizioni contenute nella comunicazione di contestazione eseguita a cura dell'Ufficio per il sottosuolo.

Nel caso di inadempienza, gli interventi di adeguamento vengono effettuati a cura dell'Ufficio Tecnico, addebitando i costi all'Azienda Erogatrice / Operatrice, trattenendo le somme della fidejussione prevista nell'atto autorizzativo.

Le operazioni di collaudo accertano la fine dei lavori e la corretta esecuzione delle fasi di ripristino del sedime stradale, della segnaletica, ecc.

L'esito positivo del collaudo autorizza lo svincolo delle garanzie assicurative.

Le violazioni apportate al progetto in difformità dalle disposizioni di autorizzazione, quando la legge non disponga altrimenti, sono sanzionate con le modalità contenute nel D.Lgs. n. 267/00.

ART. 99. ONERI ECONOMICI E GARANZIE

L'Azienda Erogatrice / Operatrice deve corrispondere all'Amministrazione Comunale i seguenti oneri economici conseguenti all'esecuzione degli interventi ed all'occupazione del suolo e sottosuolo pubblico:

- gestione della pratica;
- taxa di utilizzazione del suolo – sottosuolo pubblico;
- tariffa d'uso dell'infrastruttura;
- tariffa una tantum compensativa.

Ai fini della gestione della pratica, il richiedente è tenuto al pagamento delle:

- spese di istruttoria e di autorizzazione;
- eventuali attività specialistiche svolte dall'Ufficio Tecnico (coordinamento e pianificazione delle attività, sopralluoghi durante lo svolgimento dei lavori, ecc.)

Relativamente al pagamento della taxa di utilizzazione del suolo – sottosuolo pubblico; conformemente alla normativa vigente, la taxa tiene conto:

- dell'occupazione "permanente" del suolo-sottosuolo pubblico, avente durata superiore a 12 mesi, con contestuale installazione di manufatti ed impianti;
- dell'occupazione "temporanea" del suolo-sottosuolo pubblico, avente durata inferiore a 12 mesi.

La taxa viene versata al Comune, sulla base delle indicazioni stabilite nella convenzione.

L'utilizzo delle infrastrutture del sottosuolo di proprietà comunale (gallerie, cavidotti) è subordinato al pagamento di una tariffa, il cui valore viene definito con apposita deliberazione del Consiglio Comunale conformemente alle disposizioni in materia di occupazione di spazi ed aree pubbliche; le modalità di pagamento della tariffa costituiscono parte integrante e sostanziale della convenzione da stipulare con le Aziende Erogatrici, nella quale si fissano anche i criteri di gestione e di manutenzione delle infrastrutture.

A garanzia della realizzazione delle opere a regola d'arte, l'Azienda Erogatrice / Operatrice deve stipulare apposita polizza assicurativa o fideiussoria, da parametrare sull'onere di spesa previsto per l'apertura e la chiusura degli scavi eseguiti su suolo pubblico.

Tale garanzia viene estinta ad avvenuto collaudo positivo verbalizzato delle opere.

Ad ultimazione dei lavori l'Azienda Erogatrice / Operatrice può richiedere lo svincolo di una percentuale della

fidejussione per un valore pari al 40% del relativo importo, fermo restando che il restante 60% verrà svincolato ad avvenuto rilascio del collaudo.

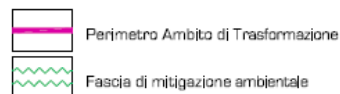
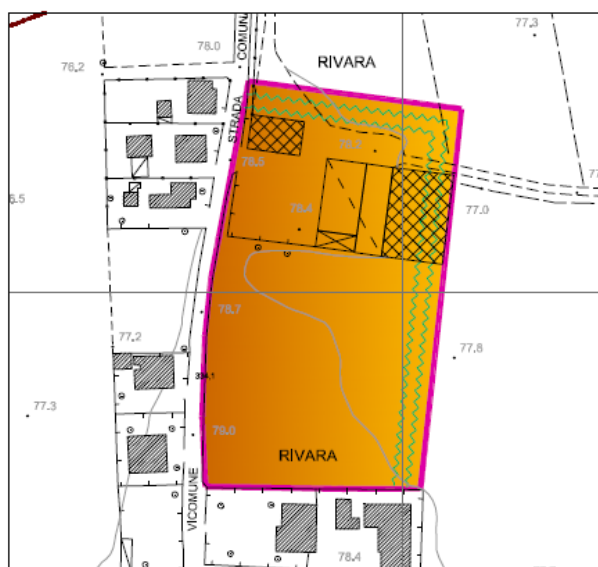
Restano in ogni caso a carico dell'Azienda Erogatrice / Operatrice:

- l'adozione dei sistemi di protezione per la tutela dell'incolumità delle persone e delle cose;
- ogni responsabilità per qualsiasi danno o molestia.

ALLEGATO A – SCHEDE TECNICO PROGETTUALI

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE n. ATR 1 – AMBITO GIA' PREVISTO NEL VIGENTE PGT

strada comunale per Vicomune - località Rivara



scala 1:2.000

PARAMETRI DIMENSIONALI

Estensione territoriale	E	11.200 mq	Abitanti teorici insediabili	56 ab.
Indice di utilizzazione territoriale	ut	0,25 mq/mq	Aree per servizi pubblici	30 mq/ab
Superficie lorda di pavimento massima	Slp	2.800 mq	Dotazione minima di servizi da reperire	10 mq/ab
Altezza massima dei fabbricati	H	7,50 m	Superficie lorda massima per altri usi	20%
Numero di piani fuori terra massimo	n	2+sottotetto	Usi vietati	U2,U3,U7

PRESCRIZIONI ATTUATIVE

Tipologie edilizie coerenti con il contesto circostante (tipologie mono – bifamiliari, a schiera).
 Nella fase esecutiva progettuale dovrà essere posta particolare attenzione all'adeguatezza architettonica "forma, colore, materiali, tecniche costruttive, rapporto volumetrico" del nuovo intervento col contesto circostante, basandosi su criteri di continuità paesaggistica al fine di contribuire a migliorare la qualità complessiva dei luoghi.
 Inserimento elementi di mitigazione ambientale verso il tessuto agricolo.
 Interventi compensativi saranno da realizzarsi negli ambiti individuati nella tavola DP. 12 – Sintesi delle previsioni di piano come Tessuto Agricolo, nelle modalità e quantità da concordarsi con l'Amministrazione comunale in sede di convenzionamento del piano attuativo.

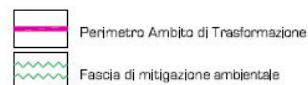
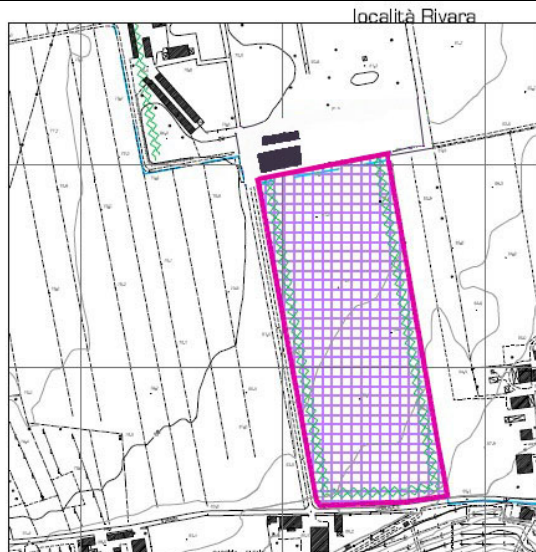
INDIRIZZI ATTUATIVI

Realizzazione di parcheggi pubblici e verde attrezzato a servizio del contesto
 Viabilità principale di tipo A – Viabilità secondaria di tipo B

REGIME VINCOLISTICO

Classe di fattibilità geologica 1

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TERZIARIO DIREZIONALE n. ATT 1 - AMBITO GIA' PREVISTO NEL VIGENTE PGT – SUPERFICIE RIDOTTA NELLA PRESENTE VARIANTE



scala 1:5.000

PARAMETRI DIMENSIONALI

Estensione territoriale	E	43.428 mq	Abitanti teorici insediabili	--
Indice di utilizzazione territoriale	ut	0,20 mq/mq	Aree per servizi pubblici	100% Slp
Superficie lorda di pavimento massima	slp	8.685 mq	Dotazione minima di servizi da reperire	50% Slp
Altezza massima dei fabbricati	H	10,00 m	Superficie lorda massima per altri usi	20%
Numero di piani fuori terra massimo	n	3	Usi vietati	U1,U2

PRESCRIZIONI ATTUATIVE

Tipologie edilizie e materiali costruttivi e di finitura, layout planivolumetrico, da concordare con la Pubblica amministrazione. Verifica dell'areale di rischio archeologico conformemente alle NTA del PTCP. Inserimento di elementi di mitigazione ambientale verso il tessuto agricolo. Progetti delle opere da eseguire assoggettati a preventiva autorizzazione ai sensi della Parte III, Titolo I, Capi IV e V del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. Interventi compensativi saranno da realizzarsi negli ambiti individuati nella Tavola DP. 12 – Sintesi delle previsioni di piano come Tessuto Agricolo, nelle modalità e quantità da concordarsi con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzionamento del piano attuativo. In sede di piano attuativo dovrà essere verificata la necessità di sottoporre il progetto a VIA, ai sensi della L.R. 5/2010 e s.m.i.

INDIRIZZI ATTUATIVI

Realizzazione di parcheggi pubblici e verde attrezzato a servizio dell'insediamento. Realizzazione di un adeguato sistema viabilistico di supporto al nuovo insediamento. Viabilità principale di tipo A – Viabilità secondaria di tipo B. Possibilità di attuazione del comparto in più ambiti funzionali. Inserimento di attività economiche e terziario – direzionali correlate alla filiera della moda.

REGIME VINCOLISTICO

Fascia di rispetto idraulico assoluto e fascia di rispetto paesaggistico di ampiezza 150 m del fosso della Vasca. Zona di interesse archeologico – areali di rischio. Classe di fattibilità geologica 1

**ALLEGATO C– CARATTERISTICHE DELLA VIABILITA' NEGLIA MBITI DI
TRASFORMAZIONE**

Nelle schede tecnico progettuali degli Ambiti di Trasformazione ATR e ATT sono indicate le tipologie delle strade da adottare nella fase attuativa.

Le tipologie da adottare si riconducono a due con larghezza della sede stradale da valutarsi a seconda dell'importanza dell'insediamento, del traffico previsto e della funzione della strada.

Le NTA delineano le caratteristiche geometriche delle tipologie stradali da prevedersi in detti ambiti, indicando misure variabili da valutare in sede attuativa, in modo da permettere un'efficace contestualizzazione dell'infrastruttura.

VIABILITA' DI TIPO "A"

Riguarda le strade di collegamento, di raccordo e di connessione dell'Ambito di Trasformazione con la viabilità urbana principale esistente e i tracciati indicati nelle schede tecnico progettuali.

Caratteristiche geometriche della sezione stradale:

- una corsia per senso di marcia con larghezza da m 2,50 a m 3,00;
- due marciapiedi con larghezza da m 1,50 a m 2,50 (in caso di presenza di alberature).

VIABILITA' DI TIPO "B"

Riguarda le strade interne all'ambito, di distribuzione dei lotti e al servizio dei singoli edifici.

Caratteristiche geometriche della sezione stradale:

- una corsia per senso di marcia con larghezza da m 2,50 a m 3,00;
- almeno un marciapiede con larghezza da m 1,50 a m 2,50 (in caso di presenza di alberature).

ALLEGATO D– CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

DENOMINAZIONE STRADA	TRATTO	CLASSIFICAZIONE D.Lgs. 285/92	VIABILITA' DI STRUTTURA	VIABILITA' DI FRUIZIONE PANORAMICA E AMBIENTALE	VIABILITA' STORICA PRINCIPALE
SP ex SS 10 "Padana Inferiore"	Tutto il tratto che attraversa il comune di Cigognola	C	X		X
SP 198 "Scuropasso"	Tutto il tratto che attraversa il comune di Cigognola	C	X		X
SP 163 "Della Panizza"	Tutto il tratto che attraversa il comune di Cigognola	C		X	
SP 46 "Broni – Oliva Gessi – SS 10 e direzione Verzate"	Tutto il tratto che attraversa il comune di Cigognola	C		X	