P.G.T. PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

COMUNE DI BORGO PRIOLO

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE:
PARTE I: DOCUMENTO DI PIANO - DdP
PARTE II: PIANO DEI SERVIZI - PdS
PARTE III: PIANO DELLE REGOLE

INDICE

ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PGT

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 NORME DI SALVAGUARDIA
Articolo 2 POTERI DI DEROGA
Articolo 3 EDIFICAZIONE ESISTENTE
Articolo 4 TITOLI ABILITATIVI ANTECEDENTI
Articolo 5 CONFORMITA' AGLI STUDI E PIANI DI SETTORE
Articolo 6 INDICI E PARAMETRI
Articolo 7 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI
Articolo 8 DISTANZE DA RISPETTARE NELL'EDIFICAZIONE
Articolo 9 DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PRIVATI
Articolo 10 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI
Articolo 11 CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO
Articolo 12 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONE D'USO
Articolo 13 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE
Articolo 14 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
Articolo 15 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
Articolo 16 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
Articolo 17 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PGT
Articolo 18 RISPARMIO ENERGETICO E RISORSE NATURALI
Articolo 19 INTERVENTO DI BONIFICA
Articolo 20 TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE
Articolo 21 PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE URBANISTICA
Articolo 22 CRITERI PER L'APPLICAZIONE DEI MECCANISMI DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE URBANISTICA
Articolo 23 DISCIPLINA PER IL SETTORE COMMERCIALE
Articolo 24 COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA
Articolo 25 INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE ED INDIVIDUAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO
Articolo 26 DISCIPLINA DEL PAESAGGIO
Articolo 27 ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI
Articolo 28 SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI

DOC. 3.5 PARTE I - DOCUMENTO DI PIANO

DOC. 4.5 PARTE II - PIANO DEI SERVIZI

DOC. 5.1 PARTE III - PIANO DELLE REGOLE

ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO:

DdP - DOCUMENTO DI PIANO

1.		**QUADRO CONOSCITIVO**		
Tavola	1.1	Sistema delle infrastrutture e della mobilità	scala	1:25.000
Tavola	1.2	Sintesi previsioni di livello sovraordinato-PTCP (Stralcio)		
Tavola	1.3	MISURC (Stralcio)		
Tavola	1.4	Vincoli e rilevanze territoriali	scala	1:10.000
Tavola	1.5	Viabilità e commercio comunale e sovracomunale		
Tavola	1.6	Stato di attuazione del PRG vigente	scala	1:10.000
Tavola	1.7	Individuazione delle istanze pervenute su rappresentazione PRG e PTCP vigenti		
Tavola	1.8	Analisi nucleo di antica formazione	scala	1:25.000
Tavola	1.9	Sistema insediativo - analisi tipologica	scala	1:10.000
Tavola	1.10	Sistema insediativo - analisi morfologica	scala	1:10.000
Tavola	1.11	Uso del suolo	scala	1:10.000
Tavola	1.12	Servizi intercomunali nell'area vasta di riferimento		
Tavola	1.13	Mappatura dei servizi esistenti	scala	1:10.000
Tavola	1.14	Reti e Servizi nel Sottosuolo	scala	1:10.000
		a) rete gas metano		
		b) rete fognaria		
Docum.	1.15	Relazione PdS - Parte I - Stato attuale delle attrezzature e dei servizi		
Tavola	1.16	Sistema rurale: Valore agricolo – Aree agricole di pregio	scala	1:25.000
Tavola	1.17	Carta del paesaggio	scala	1:10.000
Tavola	1.18	Schema REC		
		a) Ecosistema area vasta	scala	1:.25.000
		b) Ecosistema locale	scala	1:10.000
2.		**SCENARI DI PIANO**		
Tavola	2.1	Individuazione dei nuclei di antica formazione	scala	1:10.000
Docum.	2.2	Analisi nucleo antico		
Tavola	2.3	Sintesi degli elementi di rilevanza paesistico ambientale	scala	1:10.000
Tavola	2.4	Carta della sensibilità paesistica dei luoghi	scala	1:10.000
Docum.	2.5	Analisi del settore commerciale		
3.		**DETERMINAZIONI DI PIANO**		
Docum.	3.1	Relazione DdP		
Tavola	3.2	Previsioni di piano - DdP	scala	1:10.000
Tavola	3.3a	Previsioni di piano di maggior dettaglio - DdP	scala	1:5.000
Tavola	3.3b	Previsioni di piano di maggior dettaglio - DdP	scala	1:5.000
Tavola	3.3c	Previsioni di piano di maggior dettaglio - DdP	scala	1:5.000
*Docum.	3.4	Norme tecniche d'attuazione – Parte I – DdP		
Tavola	3.5	Compatibilità previsioni di piano con vincoli e classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica - DdP	scala	1:10.000
Tavola	3.6	Individuazione delle aree agricole nello stato di fatto e confronto con le previsioni di piano	scala	1:10.000

PdS - PIANO DEI SERVIZI

Docum.	4.1	Relazione PdS - Parte II - Previsioni di piano		
Tavola	4.2	Carta eco paesistica – Schema REC	scala	1:10.000
Tavola	4.3	Previsioni di piano - PdS	scala	1:10.000
Tavola	4.4a	Previsioni di piano di maggior dettaglio - PdS	scala	1:5.000
Tavola	4.4b	Previsioni di piano di maggior dettaglio - PdS	scala	1:5.000
Tavola	4.4c	Previsioni di piano di maggior dettaglio - PdS	scala	1:5.000
*Docum.	4.5	Norme tecniche d'attuazione - Parte II – PdS		

PdR – PIANO DELLE REGOLE

*Docum.	5.1	Norme tecniche d'attuazione – Parte III - PdR		
Tavola	5.2	Previsioni di piano - PdR	scala	1:10.000
Tavola	5.3a	Previsioni di piano di maggior dettaglio - PdR	scala	1:5.000
Tavola	5.3b	Previsioni di piano di maggior dettaglio - PdR	scala	1:5.000
Tavola	5.3c	Previsioni di piano di maggior dettaglio - PdR	scala	1:5.000
Tavola	5.4.1	Previsioni di piano - Vincoli e prescrizioni di livello sovraordinato	scala	1:10.000
Tavola	5.4.2	Previsioni di piano - Vincoli idrogeologici e classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica	scala	1:10.000
Tavola	5. 5	Previsioni di piano nucleo antico - PdR	scala	1:1.000
Tavola	5. 6.1	Previsioni di piano di maggior dettaglio - PdR	scala	1:2.000
Tavola	5. 6.2	Previsioni di piano di maggior dettaglio - PdR	scala	1:2.000
Tavola	5. 6.3	Previsioni di piano di maggior dettaglio - PdR	scala	1:2.000
Tavola	5. 6.4	Previsioni di piano di maggior dettaglio - PdR	scala	1:2.000
Tavola	5. 6.5	Previsioni di piano di maggior dettaglio - PdR	scala	1:2.000
Tavola	5. 6.6	Previsioni di piano di maggior dettaglio - PdR	scala	1:2.000
Tavola	5. 6.7	Previsioni di piano di maggior dettaglio - PdR	scala	1:2.000
Tavola	5. 6.8	Previsioni di piano di maggior dettaglio - PdR	scala	1:2.000
Tavola	5. 6.9	Previsioni di piano di maggior dettaglio - PdR	scala	1:2.000
Tavola	5. 6.10	Previsioni di piano di maggior dettaglio - PdR	scala	1:2.000
Tavola	5. 6.11	Previsioni di piano di maggior dettaglio - PdR	scala	1:2.000
Tavola	5. 6.12	Previsioni di piano di maggior dettaglio - PdR	scala	1:2.000
Tavola	5. 6.13	Previsioni di piano di maggior dettaglio - PdR	scala	1:2.000
Tavola	5. 6.14	Previsioni di piano di maggior dettaglio - PdR	scala	1:2.000
Tavola	5. 6.15	Previsioni di piano di maggior dettaglio - PdR	scala	1:2.000
Tavola	5. 6.16	Previsioni di piano di maggior dettaglio - PdR	scala	1:2.000
Tavola	5. 6.17	Previsioni di piano di maggior dettaglio - PdR	scala	1:2.000
Tavola	5. 6.18	Previsioni di piano di maggior dettaglio - PdR	scala	1:2.000

* costituiscono un unico documento

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PGT

Il presente fascicolo costituisce la base regolamentare dei tre atti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio:

DOC. 3.4 - PARTE I - DOCUMENTO DI PIANO

DOC. 4.5 - PARTE II - PIANO DEI SERVIZI

DOC. 5.1 - PARTE III - PIANO DELLE REGOLE

è composto dalla premessa ***Disposizioni generali*** che riguarda gli aspetti della disciplina edilizia ed urbanistica di carattere generale per qualunque tipo di trasformazione e dai fascicoli relativi al ***Documento di Piano*** per quanto attiene le schede degli ambiti di trasformazione, al ***Piano dei Servizi*** per quanto attiene alla normativa per le aree ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico e al ***Piano delle Regole*** per quanto riguarda la normativa per le restanti parti del territorio.

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 NORME DI SALVAGUARDIA

Con la pubblicazione sul BURL del Piano di Governo del Territorio, ogni disposizione e norma urbanistico-edilizia in contrasto con esso, decade e viene sostituita da quanto contenuto negli elaborati del PGT.
Dalla data di adozione del PGT da parte del Consiglio Comunale, fino alla data di Pubblicazione sul BURL, si applicano le norme di salvaguardia previste di legge per qualunque intervento o trasformazione in contrasto con le previsioni del PGT.

Articolo 2 POTERI DI DEROGA

Sono ammesse deroghe a quanto contenuto nel PGT nei casi previsti dall'art. 40 della Legge Regionale n.12/2005.

Articolo 3 EDIFICAZIONE ESISTENTE

E' vietata qualsiasi trasformazione e/o alterazione dello stato di fatto dei luoghi che non si adegui alle previsioni del PGT.
Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con esso, sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, con la conferma della destinazione d'uso in atto alla data di adozione del PGT.

Articolo 4 TITOLI ABILITATIVI ANTECEDENTI

Tutti i titoli abilitativi (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività) aventi efficacia anteriore alla data di adozione del PGT, conservano la loro efficacia a condizione che abbiano inizio e terminino entro i limiti previsti dallo stesso titolo abilitativo.
I Piani Attuativi già approvati alla data di adozione del PGT conservano la loro efficacia anche se la relativa convenzione non è ancora stata stipulata; si applica il regime urbanistico ed edilizio previsto dal piano attuativo; una volta completato il piano attuativo, l'ambito corrispondente viene assoggettato alla disciplina del Piano delle Regole.

Articolo 5 CONFORMITA' AGLI STUDI E PIANI DI SETTORE

Tutti gli interventi previsti dal PGT dovranno essere conformi agli strumenti e piani di settore quali il "Piano di Zonizzazione Acustica" approvato e lo "Studio geologico, idrogeologico e sismico" che, conformemente a quanto previsto dall'art. 57 della L.R.n.12/2005, il PGT recepisce come parte integrante.

Articolo 6 INDICI E PARAMETRI

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici previsti dagli atti del PGT sono regolati dai seguenti indici e/o parametri:

St - superficie territoriale (mq)
È la superficie complessiva delle aree comprese nel perimetro di uno strumento urbanistico attuativo (Piano Attuativo, Permesso di Costruire Convenzionato, programma integrato d'intervento) e comprende la superficie fondiaria destinata all'edificazione e le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e di mitigazione; esclude le strade pubbliche esistenti.
Concorre in modo unitario alla determinazione della capacità edificatoria complessiva.

Sf - superficie fondiaria (mq)
È la superficie a destinazione omogenea nella quale il PTG si attua con di intervento diretto, successivo o meno all'approvazione di un PUA ed è misurata al netto delle le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e di mitigazione e delle strade esistenti destinate al pubblico transito, ed al lordo delle eventuali strade private di distribuzione ai lotti .

Slp - superficie lorda di pavimento (mq)

E' la somma della superfici lorde di ogni piano, comprensiva delle murature interne ed esterne,
essa comprende:
- ogni piano agibile che abbia i requisiti per la permanenza di persone
- i sottotetti, i soppalchi, i locali seminterrati, i locali di servizio che abbia i requisiti per la permanenza di persone

essa esclude:
- i vani scala, gli spazi di distribuzione e di accesso alle singole unità immobiliari, i vani ascensore ed i volumi tecnici di uso condominiale

- i porticati, gli aggetti aperti, le logge rientranti, i volumi tecnici di vani scala ed ascensore emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano abitabile, i serbatoi e la cabine elettriche
- i sottotetti la cui altezza interna all'imposta non sia superiore a m. 1,00, con pendenza massima di falda non superiore a 40%, che abbiano una altezza media ponderale totale non superiore a m 2,40 e che non abbiano i requisiti per la permanenza di persone
- gli spazi di servizio quali cantine, locali caldaia, lavanderie, depositi, locali adibiti al ricovero delle autovetture ed i relativi spazi di manovra, ecc., qualora siano interrati; seminterrati o al piano terreno, sottostanti al primo piano abitabile, a condizione che abbiano altezza interna non superiore a m. 2,40
- i locali adibiti al ricovero delle autovetture ed i relativi spazi di manovra, se realizzati fuori terra esternamente alla sagoma dell'edificio, nei limiti minimi prescritti dalla presente normativa e a condizione che l'altezza media interna non sia superiore a m. 2,40 e l'altezza esterna, misurata al punto più alto, dalla quota zero convenzionale, non sia superiore a m. 3,00; l'altezza media interna è elevata a m. 4,50 per i locali adibiti al ricovero delle autovetture a servizio di edifici a destinazione produttiva o commerciale.

Sc - superficie coperta (mq)

È la superficie risultante dalla proiezione orizzontale al suolo di tutte le parti edificate fuori terra, compresi gli aggetti chiusi, i porticati, le autorimesse con esclusione dalla superficie coperta dei locali adibiti al ricovero delle autovetture, nei limiti previsti dalla esclusione dalla Slp. Sono esclusi gli aggetti aperti, quali le gronde, i balconi, le pensiline e simili che abbiano una sporgenza massima di m. 1,50 dal filo esterno del muro perimetrale. Eventuali maggiori sporgenze rispetto al limite di cui sopra, verranno computate nella superficie coperta.

H - altezza massima degli edifici (m)

È l'altezza massima consentita nei diversi ambiti territoriali; è verificata su tutti i fronti del fabbricato, a partire dalla quota zero convenzionale fino alla quota più alta tra: l'intradosso della gronda e quello dell'ultimo piano agibile o dell'eventuale parapetto pieno di coronamento delle fronti.
Nel caso di coperture a falde inclinate, l'altezza verrà misurata all'intradosso nel punto medio; per falde inclinate di pendenza superiore al 45%, la quota più alta al fine della verifica dell'altezza sarà quella della linea di colmo.
La quota zero convenzionale è data dalla quota media del marciapiede posto lungo il lotto di intervento. Qualora il marciapiede non esista o non sia previsto, si assume la quota media della strada nel tratto antistante il lotto, maggiorata di cm 15.
Per terreni posti a quota più bassa rispetto la strada o a quota non coerente con i profili plano-.altimetrici delle aree confinanti, è ammessa la possibilità di riempimento e di raccordo.
Non sono soggetti al rispetto dell'altezza massima le attrezzature tecnologiche, gli impianti tecnici e le strutture adibite a funzioni particolari, sempre che coerenti con il contesto paesistico-ambientale.

Ve - Volume esistente

Questo parametro, utilizzato per gli edifici esistenti, esprime la somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano, la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, se orizzontale.
Qualora il solaio sia inclinato, viene conteggiata la media ponderata delle altezze.
Sono considerati volumi esistenti gli edifici rustici che abbiamo struttura in muratura, altezza minima al colmo della copertura di m. 3,50, siano accatastati alla data di adozione del presente PGT.

Vt - Volume teorico

Va utilizzato per le nuove costruzioni ed è ottenuto moltiplicando la superficie lorda di pavimento (SLP), fatto salvo lo scomputo degli involucri edilizi previsto dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico, di ogni singolo piano, per un'altezza virtuale pari a m 3,00.

Sd - Superficie drenante

È la parte di superficie fondiaria permeabile naturalmente e comprende le aree a giardino e quelle pavimentate con elementi autobloccanti posati a secco su sottofondo drenante idoneo a disperdere le acque meteoriche in sottosuolo.

Pp - Parcheggio privato

È la superficie minima da destinare a parcheggio pertinenziale di unità immobiliari, residenziali e non, ai sensi della Legge 24/03/1989 n. 122 e della L.R. n. 12/2005.
Comprende, oltre allo spazio di sosta, le superfici accessorie atte a garantire la funzionalità del parcheggio quali le rampe di accesso, le corsie di distribuzione, le aereazioni, i collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per la loro accessibilità e per lo scopo specifico.

Ce – superficie di cessione (mq)

E' la superficie minima da cedere per la realizzazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Ut - indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

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

Uf - indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

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

It - indice di densità territoriale (mc/mq)

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

If - indice di densità fondiaria (mc/mq)

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

Rc - rapporto di copertura (%)

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

Ip - indice di permeabilità (%)

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

A - densità arborea

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

Df - distanze tra fabbricati

È la distanza che intercorre tra le pareti di edifici diversi fronteggianti, disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto.
Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperte) e di ogni aggetto superiore a mt. 1,50.
Nel caso in cui le pareti o parti di pareti si fronteggino in parallelo, la distanza è misurata sulla perpendicolare alle proiezioni orizzontali delle pareti stesse.
Nel caso invece in cui le pareti o parti di pareti si fronteggino tra di loro con un angolo inferiore a quello retto, la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra le pareti.

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

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

Ds - distanze dal ciglio della strada

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

De - diritto edificatorio

E' il diritto edificatorio derivante dai meccanismi di perequazione, compensazione, incentivazione previsti dal PGT.

Articolo 7 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

La totale utilizzazione degli indici di densità e di utilizzazione, territoriale e fondiaria, di cui al precedente articolo, esclude ogni ulteriore utilizzazione della stessa area, salvo nei casi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
In ogni intervento, la verifica degli indici urbanistici è estesa all'intera area di pertinenza del fabbricato esistente o da edificare. L'area di pertinenza, da asservire all'intervento, deve essere individuata con apposita simbologia sugli elaborati a corredo della richiesta del titolo abilitativo, sia che si tratti di intervento edilizio diretto che in attuazione di PUA.
Eventuali frazionamenti successive alla data di adozione del PGT, non potranno determinare aumenti di edificabilità rispetto a quella definita applicando i criteri di cui al comma precedente.
Qualora un ambito a destinazione omogenea, su cui insistono costruzioni che si intende conservare, venga frazionato allo scopo di realizzare nuovi lotti edificabili, vanno verificati tutti gli indici di cui al precedente articolo, sia per le costruzioni esistenti che per i nuovi lotti.
Non è ammesso il trasferimento di volumetria e/o di superficie coperta tra le aree a diversa destinazione, nonché tra aree non contermini, salvo che nelle zone agricole all'interno di ogni singola azienda produttiva; è ammesso il trasferimento di volumetria nelle Aree di Trasformazione e ove puntualmente previsto a seguito del trasferimento dei diritti edificatori derivanti da meccanismi perequativi.
Tutti i trasferimenti di volumetria e/o di superficie coperta devono avvenire con apposito atto trascritto sui registri immobiliari.

Articolo 8 DISTANZE DA RISPETTARE NELL'EDIFICAZIONE

Df - distanze tra fabbricati
Nei "Nuclei di antica formazione", per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto delle parti aggiuntive o incongrue, prive di valore storico, artistico o ambientale.
Per eventuali interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione con modifica della sagoma dell'edificio, è prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate di edifici antistanti, salvo esigenze di allineamento o di mantenimento della cortina edilizia.
Nel caso di sopralzo al fine esclusivo di conseguire le altezze di interpiano prescritte per l'agibilità dei locali, è ammesso il mantenimento delle distanze esistenti.
Per i nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate di edifici antistanti
La norma di cui al precedente comma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt. 12,00, anche quando ambedue le finestre sono cieche.
Nel caso di pareti cieche che si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a mt.12,00, la distanza può essere pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di mt. 5,00.
Per parete finestrata si intende chiusura perimetrale dotata di aperture finalizzate alla aeroilluminazione interna.
Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi o di Permessi di Costruire Convenzionati con previsioni planivolumetriche.
Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino la modifica della sagoma, possono essere mantenute distanze non inferiori a quelle precedenti.
Nel caso in cui anche uno solo dei fabbricati prospicienti sia destinato a costruzione accessoria (box o simili) con altezza massima lorda non superiore a mt. 3,00 possono essere mantenute distanze non inferiori a quelle precedenti.
La distanza minima tra pareti non finestrate può essere annullata a mt. 0,00 se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente trascritto e registrato, o se preesiste un edificio in confine. In quest'ultimo caso, la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non dovrà estendersi oltre quella dell'edificio confinante.

Dc - distanze dai confini di proprietà e dai limiti di zona
Al'interno dei Nuclei di antica formazione la distanza minima delle nuove costruzioni dai confini di proprietà è di m 3,00.
Nelle zone del tessuto urbano consolidato, è prescritta una distanza minima dei nuovi edifici dai confini di proprietà pari a mt. 5,00 indipendentemente dall'altezza dell'edificio stesso. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione o sopralzo, è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi o di Permessi di Costruire Convenzionati con precisioni planivolumetriche.
La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere annullata a mt. 0,00, se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti recepito con atto regolarmente registrato e trascritto, o se preesiste un edificio con parete non finestrata in confine. In quest'ultimo caso, la sagoma a confine del nuovo fabbricato non dovrà estendersi oltre quella dell'edificio confinante.
È comunque consentito, anche senza accordo con il proprietario confinante, elevare sul confine pareti non finestrate di locali accessori (box e simili), a condizione che abbiano un'altezza lorda non superiore a mt. 3,00.
I limiti di zona sono equiparati ai confini di proprietà ai fini del rispetto delle distanze, solamente quando la zona adiacente a quella oggetto di intervento è destinata ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico.

Ds - distanze minime dei fabbricati dalle strade
Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di adeguamento delle altezze interne minime di legge, è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.
All'interno del Centro Abitato delimitato ai sensi dell'Art. 4 del Nuovo Codice, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, vanno osservate le seguenti distanze:
- ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
- ml 7,50 per strade di larghezza compresa ml 7,00 e ml 15,00;
- ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml 15,00.

È ammessa una distanza inferiore a quella minima prescritta, qualora sia già in atto un allineamento tra fabbricati esistenti.
La distanza dalle strade da osservare nella nuova edificazione, nella ricostruzione e/o ampliamento di fabbricati e di recinzioni al di fuori del perimetro di Centro Abitato e delle zone edificabili previste dallo strumento urbanistico, è stabilita dal Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada approvato con D.P.R. n. 495/92 modificato con D.P.R. n. 147/93.

Articolo 9 DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PRIVATI

Ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ampliamento, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione, con qualunque destinazione d'uso, ai sensi della Legge 122/1989, deve dotarsi di parcheggio privato nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc del volume previsto, calcolato sulla base del volume teorico Vt di cui all'art.6.
Ai sensi del Capo II della L.R. n.12/2005, i parcheggi possono essere realizzati nel sottosuolo, in aree pertinenziali esterne, al piano terreno dei fabbricati, nonché esternamente al lotto di pertinenza nell'ambito del territorio comunale, purché sia garantito il rapporto di pertinenza con atto unilaterale trascritto sui registri immobiliari.

Articolo 10 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi sul territorio, come di seguito riportato, sono definiti dall'Art. 27 della L.R.n.12/2005:

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

MS - Manutenzione straordinaria
le opere e le 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 di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità.

RC - Restauro e Risanamento conservativo
gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed 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 dell'organismo edilizio.

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

NC -Nuova costruzione
quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai punti precedenti e precisamente:

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 5;
2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
4. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
5. gli interventi pertinenziali che gli Atti di Pianificazione Territoriale e i Regolamenti Edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
6. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

RU - Ristrutturazione urbanistica
quelli volti 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 isolanti e della rete stradale.

Inoltre viene definita:

D - **DR** - Demolizione con o senza ricostruzione
interventi di demolizione, quelli che comportano la demolizione totale di un edificio. Nel caso di demolizione e ricostruzione, quando l'intervento non rientra nella definizione di ristrutturazione edilizia, è consentita la successiva ricostruzione, in conformità con le previsioni del PGT.

Articolo 11 CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio, ai sensi dell'art. 51 della L.R. n.12/2005, la funzione o il complesso di funzioni ammessi dallo strumento urbanistico per l'area o per l'edificio ivi comprese.
E' **principale** la funzione d'uso qualificante, è **complementare** o **accessoria o compatibile** qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico a titolo di pertinenza o custodia.

Elenco destinazioni d'uso definite dal PGT:

R - Residenziale
Destinazione d'uso principale - **DuP**:
- abitazioni

Destinazione d'uso compatibile - **DuC**:
- esercizi commerciali e para-commerciali di vicinato
- artigianato di servizio (laboratori che erogano servizi)
- studi professionali ed uffici pubblici e privati
- attrezzature ricettive
- bar, ristoranti
- attrezzature ricreative, civili, culturali, religiose, politiche, sociali, sanitarie, ricettive, per l'istruzione
- servizi pubblici o di uso pubblico

- autorimesse pubbliche
- accessori, pertinenze, impianti tecnologici a servizio della residenza

a condizione che non siano insalubri, come definito dal Decreto Ministero della Sanità del 05/09/94

A - Agricola

Destinazione d'uso principale - **DuP**:
- abitazioni agricole
- attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività (stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita de prodotti agricoli)

Destinazione d'uso compatibile - **DuC**:
- accessori, pertinenze, impianti tecnologici
- strutture agrituristiche nei limiti fissati dalla L.R. n.10/07

P - Produttiva

Destinazione d'uso principale - **DuP**:
- attività artigianali ed industriali
- artigianato di servizio (laboratori che erogano servizi)
- attività di stoccaggio dei prodotti dell'azienda
- attività logistica
- depositi anche a cielo aperto
- attività per l'esposizione e la vendita di merci ingombranti
- attività di produzione di energia da fonti rinnovabili FER a basso impatto ambientale

Destinazione d'uso compatibile - **DuC**:
- uffici e locali di servizio connessi all'attività produttiva
- attrezzature di servizio, sociali, sanitarie e ricreative integrate all'attività
- servizi pubblici
- autorimesse pubbliche
- accessori, pertinenze, impianti tecnologici
- esercizi per il commercio all'ingrosso ed al dettaglio con tipologia di superficie di vendita e quota proporzionale definita puntualmente dalla normativa di ogni zona e ambito
- abitazioni destinate esclusivamente agli imprenditori ed al personale di custodia con un massimo di Slp complessiva di 150 mq per aziende con Slp fino a 2.000 mq e Slp complessiva di 200 mq per aziende con Slp superiore a 2.000 mq; la superficie destinata a residenza deve essere asservita all'impianti produttivo con apposito atto di vincolo registrato.

C – Terziaria Commerciale e Para-commerciale

Destinazione d'uso principale - **DuP**:
- esercizi commerciali e para commerciali all'ingrosso ed al dettaglio
  - V – esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 150 mq
  - MS1 – medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a 600 mq
  - MS2 – medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a 1.500 mq
  - GS – grandi strutture di vendita con superficie di vendita oltre a 1.500 mq
  - CC1 – centro commerciale con superficie di vendita fino a 1.500 mq
  - CC2 – centro commerciale con superficie di vendita oltre a 1.500 mq
- attrezzature ricettive
- bar, ristoranti
- sale per pubblici spettacoli e per attività ricreative e sportive

Destinazione d'uso compatibile - **DuC**:
- artigianato di servizio (laboratori che erogano servizi)
- uffici pubblici e privati
- centri congressuali
- attrezzature civili, culturali, religiose, politiche, sanitarie, per l'istruzione
- servizi pubblici
- autorimesse pubbliche
- autorimesse collettive
- accessori, pertinenze, impianti tecnologici
- abitazioni destinate esclusivamente ai proprietari ed al personale di custodia con un massimo di Slp complessiva di 150 mq per attività; la superficie destinata a residenza deve essere asservita all'attività con apposito atto di vincolo registrato.

T - Terziaria direzionale

Destinazione d'uso principale - **DuP**:
- uffici amministrativi e tecnici pubblici e privati
- uffici direzionali o commerciali pubblici e privati
- studi professionali
- laboratori di ricerca ed analisi
- attrezzature para-commerciali con sevizio di sportello
- centri congressuali

Destinazione d'uso compatibile - **DuC**:
- esercizi commerciali di vicinato e magazzini pertinenziali
- artigianato di servizio (laboratori che erogano servizi)
- attrezzature ricreative, civili, culturali, religiose, politiche, sanitarie, per l'istruzione
- servizi pubblici
- autorimesse pubbliche
- autorimesse collettive
- accessori, pertinenze, impianti tecnologici
- abitazioni destinate esclusivamente ai proprietari ed al personale di custodia con un massimo di Slp complessiva di 150 mq per attività; la superficie destinata a residenza deve essere asservita all'attività con apposito atto di vincolo registrato.

Ri - Ricettiva

Destinazione d'uso principale - **DuP**:
- alberghi, pensioni, hotel, motel
- case di riposo, case-albergo, collegi e pensionati
- attrezzature turistico-ricettive

Destinazione d'uso compatibile - **DuC**:
- centri congressuali
- attrezzature per lo sport ed il tempo libero
- servizi pubblici
- autorimesse collettive
- accessori, pertinenze, impianti tecnologici
- massimo n°2 abitazioni destinate esclusivamente ai proprietari ed al personale di custodia con un massimo di Slp complessiva di 150 mq per attività; la superficie destinata a residenza deve essere asservita all'attività con apposito atto di vincolo registrato.

Ac - Accessori
- cantine, ripostigli

P - Pertinenze
- orti e giardini
- serre ornamentali, gazebo, pergolati
- pensiline, balconi e terrazzi
- recinzioni
- pozzi
- piscine ed altre attrezzature sportive private all'aperto, a sevizio dell'abitazione
- autorimesse

It - Impianti tecnologici
- cabine elettriche e di trasformazione
- locali tecnici ascensori, ecc.

S - Servizi pubblici

I servizi pubblici e/o privati di interesse pubblico sono regolati e normati dal PdS.

Per destinazioni d'uso non espressamente elencate nei paragrafi precedenti, si procede per analogia.

Articolo 12 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONE D'USO

Fermo restando quanto previsto dagli articoli 51 e 52 della L.R. n.12/2005, le norme del DdP e del PdR definiscono le quote percentuali minime e massime delle diverse destinazioni d'uso per ciascun ambito omogeneo.

Negli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo possono essere conservate le destinazioni d'uso in atto anche in deroga alle previsioni dello strumento urbanistico

Negli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione devono essere rispettate le destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico.
I mutamenti di destinazione d'uso dovranno avvenire nel rispetto delle previsioni del PGT e sono disciplinati come segue:

- i mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni del PGT, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione degli interventi e sono ammessi anche nell'ambito di Piani Attuativi in corso di esecuzione;
- i mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni di PGT ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune; sono fatte salve le previsioni del D.Lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali;
- qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei 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;
- i mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a Permesso di Costruire;

il Piano dei servizi definisce i casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso comportino un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, e le modalità di cessione e/o monetizzazione.
La destinazione d'uso di atto di un immobile è determinata dalla categoria catastale o dai relativi provvedimenti autorizzativi.

Articolo 13 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Tutti i progetti che modificano le aree esterne di pertinenza dovranno prevedere la sistemazione dell'area esterna, in particolare dovranno:

- rilevare l'area esterna con indicazione degli alberi esistenti e relativa documentazione fotografica
- rispettare gli alberi ad alto fusto esistenti, avendo inoltre cura di non offendere l'apparato radicale osservando adeguate distanze nella realizzazione degli scavi
- può essere consentito l'abbattimento di piante ove sussistano particolari ed inderogabili esigenze motivate, solo se previsto dal progetto autorizzato con la previsione di nuove piantumazioni
- includere il progetto dell'area esterna a verde con indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino, delle zone pavimentate e delle recinzioni
- prevedere, per le nuove piantumazioni, essenze arboree ed arbusti di essenze tipiche della zona.

Il taglio dei boschi e l'abbattimento di alberi ad alto fusto, ad esclusione delle colture produttive, deve essere autorizzato.

Articolo 14 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Ai sensi dell'articolo 44 della L.R. n. 12/2005 sono opere di urbanizzazione primaria:

- strade
- spazi di sosta o parcheggio
- fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni
- pubblica illuminazione
- spazi di verde attrezzato

Le opere di urbanizzazione primarie devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi;
i titoli abilitativi per tutti gli interventi di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, qualunque ne sia la destinazione d'uso, sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Articolo 15 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Ai sensi dell'articolo 44 della L.R. n.12/2005 sono opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne
- scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
- mercati di quartiere
- presidi per la sicurezza pubblica
- delegazioni comunali
- chiese e altri edifici religiosi
- impianti sportivi di quartiere

- aree verdi di quartiere
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- cimiteri

Ai sensi degli articoli 9 e 51 della L.R. n.12/2005, la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da prevedere in relazione agli interventi di trasformazione edilizia, urbanistica e relativa alla modifica delle destinazioni d'uso, è regolata dalle Norme Tecniche del PIANO DEI SERVIZI.

Articolo 16 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Tutti gli interventi sia diretti che urbanistici attuativi, sono subordinati alla corresponsione di un contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura determinata dal comune secondo le modalità stabilite dalla Legge n.10/1077 e dagli articoli 44 e 45 della L.R. n.12/2005.

Per gli interventi diretti gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono assolti con la corresponsione di un contributo al comune per la realizzazione ed il potenziamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie;

a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, il richiedente titolo abilitativo, può essere autorizzato a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, secondo le modalità previste dall'articolo 45 della L.R. 12/2005 e nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. n.163/2005 e successive modifiche o integrazioni;

ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trascrivere a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle arre necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento; resta comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'istallazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

Per gli interventi urbanistici attuativi, previa stipula di convenzione ai sensi dell'articolo 46 della L.R. n.12/2005, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si assolvono con le seguenti modalità:

- cessione gratuita, entro termine di validità del PUA, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria
- la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione);
- realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondaria previste o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, con caratteristiche tecniche esattamente definite; l'entità e la tipologia delle garanzie da prestare a fronte degli impegni assunti nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo è stabilita in base al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione previste nel Piano Attuativo o nel Permesso di Costruire Convenzionato, redatto con riferimento ai prezzi indicati nel *Prezziario delle Opere Edili* e simili della CCIAA di Pavia;
- ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per le urbanizzazioni primarie e secondarie ai sensi di legge, deve essere corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa delibera comunale;
- i base a quanto previsto dal PdS, i richiedenti potranno gestire direttamente i servizi realizzati;
- possono essere stabiliti accordi fra i contraenti per il raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana ed ambientale previsti dal DdP.

Articolo 17 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PGT

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

interventi edilizi diretti:

ogni trasformazione del territorio conforme alle previsioni del PGT, non soggetta ad intervento urbanistico preventivo o successiva all'approvazione dello stesso, si attua con intervento edilizio diretto secondo le procedure previste dalla normativa nazionale e regionale vigente e dal Regolamento Edilizio Comunale

Permesso di costruire convenzionato - PCC:
si ricorre al PCC quando, relativamente a piccoli lotti, con il Permesso di Costruire è prevista la cessione gratuita delle aree da destinare alle urbanizzazioni o la realizzazione diretta di opere di interesse pubblico, nei modi e nei tempi determinati con la stipula di un Atto unilaterale d'obbligo che impegni il richiedente alla realizzazione di quanto previsto anche mediante il ricorso ad idonee forme di garanzia.
Il PGT individua i casi in cui è obbligatorio il ricorso al PCC;
inoltre si ricorre al PCC nei seguenti casi:
quando l'intervento prevede la modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti con la realizzazione di opere edilizie, comportante un incremento del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi;
in alternativa ai Piani Urbanistici Attuativi previsti, quando le aree interessate dall'intervento appartengono ad una unica proprietà e sono già parzialmente servite dalle urbanizzazioni, previo parere preventivo della Giunta Comunale e dei competenti Organismi Tecnici comunali, con la stipula della convenzione prevista dall'art. 46 della L.R. 12/2005 per i PUA.

Piani urbanistici attuativi - PUA:
tutti gli interventi di trasformazione indicati nel Documento di Piano avvengono attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale:
- **PP** - Piani Particolareggiati, di cui all'Art. 13 della Legge 17/08/1942 n.1150, di iniziativa pubblica, si attuano nelle zone individuate dal PdR, ed in qualsiasi altra parte del territorio comunale individuata dall' Amministrazione comunale con deliberazione del C.C. per conseguire un più organico assetto urbanistico. Sono PP i Piani di zona per l'edilizia residenziale pubblica PEEP, di cui alla L.167/62, i Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi PIP ci cui alla L.865/71
- **PR** - Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della Legge 05/08/1978 n.457 (PR), possono essere di iniziativa pubblica o privata, si attuano all'interno delle zone del tessuto edilizio consolidato quali zone di recupero del patrimonio edilizio esistente; l' Amministrazione comunale con deliberazione del C.C. può individuare, anche successivamente all'approvazione del PGT, ambiti da assoggettare a PR
- **PLC** - Piani di Lottizzazione Convenzionata, di cui alla Legge 06/08/1967 n.765
  I Piani di Lottizzazione Convenzionata sono, di norma, di iniziativa privata fatta salva l'iniziativa comunale nei casi previsti dall'art. 28 della Legge 1150/41.

Il ricorso al piano attuativo è obbligatorio negli Ambiti di Trasformazione individuati e disciplinati direttamente dal DdP e nei casi previsti dal PdR, anche se non specificatamente indicati.
Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planovolumetriche , 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 generale.
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 n.166/2002.
Nelle zone individuate da Piani Urbanistici Attuativi, in assenza del piano, saranno ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.
I Piani Urbanistici Attuativi avranno i contenuti previsti dalla Legislazione Nazionale e Regionale vigente, e la relativa istruttoria/approvazione, avverrà con le modalità di cui all'Art. 14 della L.R. 12/2005.
Il progetto planivolumetrico dovrà essere redatto in una scala non inferiore a 1:200 e deve essere completo di tutte le indicazioni tipo-morfologico ed ambientali, per la verifica della coerenza con il contesto ambientale e con gli obiettivi ed indicazioni definite dal DdP.
Il rilascio dei titoli abilitativi relativamente agli interventi contemplati dai PUA è subordinato alla stipula della Convenzione di cui all'Art. 46 della L.R. 12/2005.

Procedimenti speciali e di settore:
possono essere attivati dai soggetti proponenti anche in variante alle previsioni del PGT:
- **PII** - Programma Integrato d'Intervento ai sensi degli artt. 87-94 della L.R. 12/2005, finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbanistico ed ambientale del territorio e coerenti con i contenuti del DdP; possono essere presentate al Comune proposte di programmazione integrata da parte di soggetti pubblici e privati, singolarmente, riuniti in consorzio o associati tra loro secondo quanto previsto dall'art. 12 della L.R. 12/2005.

- **PRU** - Programmi di recupero urbano e programmi integrati di recupero ai sensi dell' art. 94 della L.R. 12/2005
- Progetti presentati allo Sportello Unico per le Attività Produttive, ai sensi del DPR 447/98 art.5, in contrasto con le previsioni del PGT, ai sensi dell' art. 97 della L.R. 12/2005

Articolo 18 RISPARMIO ENERGETICO E RISORSE NATURALI

Tutti gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento (limitatamente al volume aggiunto) e di ristrutturazione, devono rispettare i parametri minimi stabiliti dal Regolamento Edilizio e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia di efficienza energetica.

Articolo 19 INTERVENTO DI BONIFICA

Ai sensi del D.lgs. 152/06 e normativa regionale di settore, le richieste di trasformazioni urbanistiche da realizzare su aree precedentemente utilizzate per attività produttive con presenza di sostanze pericolose, dovranno essere precedute da indagine preliminare sul suolo e sottosuolo, al fine di accertarne la compatibilità, secondo le disposizioni legislative vigenti in materia.

Articolo 20 TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE

Nella realizzazione delle nuove opere devono essere preservati gli ambiti dei corsi d'acqua:

- ai sensi del'articolo 115 del D.lgs. 152/06 è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità
- ai sensi dell'articolo 94 del D.lgs. 152/06 sono posti divieti per opere ed attività nelle aree di rispetto dei pozzi di captazione idro-potabile
- per tutti i corpi idrici dovranno essere verificate le fasce di rispetto del reticoli idrico minore, cosi come individuate nell' '"**Individuazione del Reticolo Minore ed Indicazione delle fasce di Rispetto"** (ai sensi D.G.R. n.7/7868 del 25 gennaio 2002 e D.G.R. n.7/13950 del 1 agosto 2003)

Articolo 21 PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE URBANISTICA

Sulla base dei criteri definiti dal DdP, il PGT prevede, in ottemperanza a quanto indicato dall'articolo 11 della L.R. n.12/2005 i seguenti meccanismi:

perequazione:
nell'ambito dei piani attuativi e degli interventi di programmazione negoziata, può essere attribuito un identico indice di edificabilità all'intera superficie individuata da DdP; i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione possono essere ripartiti tra tutti i proprietari; i suddetti piani individueranno le aree dove è concentrata la realizzazione della volumetria derivante dall'intero indice di edificabilità e le aree da cedere per la realizzazione dei servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e delle infrastrutture.

compensazione:
alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non comprese o disciplinate dai PUA, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, aree in permuta o diritti edificatori commerciabili o trasferibili su aree edificabili previste dal PGT anche non soggette a PUA.
I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione sono commerciabili; il comune istituisce un registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo le modalità che lo stesso stabilirà.

Incentivazione:
il DdP, può prevedere una disciplina di incentivazione in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa per interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico, per interventi finalizzati al recupero delle aree degradate o dismesse, per la conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del Dlgs n. 42/2004.

Articolo 22 CRITERI PER L'APPLICAZIONE DEI MECCANISMI DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE URBANISTICA

Sulla base dei criteri e degli obiettivi strategici definiti dal DdP, sono previsti i seguenti meccanismi, nonché le modalità di gestione e di trasferimento dei relativi diritti edificatori:

PEREQUAZIONE NEI COMPARTI:

la potenzialità edificatoria prevista dagli indici e parametri urbanistici per ogni singolo Ambito di trasformazione, viene attribuita uniformemente a ciascun metro quadrato di superficie compresa all'interno del perimetro dell' Ambito di trasformazione.
Tale potenzialità edificatoria, è ripartita tra i diversi proprietari, in proporzione alle superfici delle rispettive proprietà, indipendentemente dalla collocazione delle aree sulle quali si può realizzare di fatto la Slp o la volumetria previste dallo strumento attuativo; allo stesso modo è ripartita tra i diversi proprietari la quota di cessione di aree per uso pubblico e/o le monetizzazioni e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle urbanizzazioni.
La normativa del DdP stabilirà, all'interno della perimetrazione di ogni singolo Ambito di trasformazione le aree di concentrazione dell'edificazione e le aree da cedere, le aree nelle quali realizzare i servizi, le aree per le infrastrutture.

COMPENSAZIONE URBANISTICA:
i diritti edificatori trasferibili, derivanti dalla cessione di aree di interesse pubblico o generale, anche non previste dal PdS, sono determinati dalla capacità edificatoria virtuale attribuita alle aree oggetto di cessione, come di seguito stabilito:

aree per attrezzature pubbliche previste dal PdS esterne agli AT	IT	=	0,4 mc/mq
aree per urbanizzazione primaria in ambito urbano	IT	=	0,4 mc/mq
aree per urbanizzazione primaria in ambito extraurbano	IT	=	0,3 mc/mq
aree di mitigazione e compensazione ambientale	IT	=	0,3 mc/mq

i diritti edificatori così generati, possono essere trasferiti:
- negli ambiti di trasformazione definiti dal DdP, ove espressamente previsto e nei limiti stabiliti per ogni ambito di trasformazione;
- nel *tessuto urbano consolidato di recente formazione*, comunque non comportanti un indice di zona superiore al 10% dell'esistente e nel rispetto degli altri parametri urbanistici;

Tali diritti edificatori trasferibili, acquisiscono efficacia contestualmente alla cessione, a titolo gratuito, delle aree al comune da cui viene sottratto l'indice volumetrico, a condizione che non sia già in corso una procedura di esproprio, con stipula di atto pubblico con il comune trascritto sui registri immobiliari.
I diritti edificatori possono essere trasferiti con la medesima convenzione del piano attuativo dell'ambito in cui si intende trasferire i diritti volumetrici o attraverso atto pubblico, trascritto sui registri immobiliari, con la partecipazione del soggetto cedente il diritto volumetrico, il soggetto a favore del quale avviene la cessione ed il comune.
Il trasferimento dei diritti edificatori può avvenire a titolo oneroso a prezzo di mercato, ed è regolato dalla vigente normativa in materia
Gli atti di trasferimento dei diritti edificatori sono stipulati a cura e spese dell'operatore privato.
E' fatto obbligo ai soggetti che acquisiscono dei diritti edificatori di depositare presso il comune copia dell'atto di trasferimento ed il comune istituirà un registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo le modalità che lo stesso stabilirà.

Il PdS ed il PdR stabiliranno gli indici ed i parametri urbanistici relativi alle aree di interesse pubblico o generale cedute al comune e dalle quali sono stati generati i diritti edificatori trasferibili, per la realizzazione delle attrezzature ed infrastrutture previste.

Possono essere generati diritti edificatori, con la medesima procedura, per interventi di recupero delle aree degradate o dismesse, risanamento e riqualificazione urbanistico ed ambientale con l'eliminazione di volumetrie di fabbricati che il PGT individui come incongrui o incompatibili con il tessuto urbanistico-ambientale;
tali diritti edificatori, corrispondenti alla slp del fabbricato demolito o in misura stabilita dalla normativa del PdR per quanto riguarda il recupero delle aree degradate o dismesse, possono essere trasferiti in ambiti di trasformazione secondo quanto stabilito per ogni ambito o in ambiti del tessuto urbano consolidato in aumento rispetto all'indice volumetrico previsto nella misura massima del 10% e nel rispetto degli altri parametri urbanistici, a condizione che venga stipulata idonea convenzione con il comune riguardo gli interventi da realizzare e venga istituito vincolo di inedificabilità sulle aree, da trascrivere sui registri immobiliari.
Può essere applicato il meccanismo della compensazione anche ad aree, indipendentemente dalla loro destinazione, dove si intenda realizzare in tutto o i parte attrezzature private di interesse pubblico; i diritti edificatori derivanti dalla quota di interesse pubblico possono essere trasferiti con la procedura sopra esposta, il trasferimento, previa convenzione con il comune, avverrà con atto pubblico con la partecipazione del comune e con l'istituzione di vincolo di uso pubblico per la quota generante diritti edificatori.
Il Comune, a compensazione della cessione gratuita di aree di interesse pubblico o generale, può cedere in permuta aree del patrimonio pubblico, di cui, con delibera di Consiglio Comunale, abbia stabilito la dismissione.

INCENTIVAZIONE:
sono ammessi incrementi di volume fino al limite massimo del 10% della volumetria realizzabile per ogni ambito interessato, per la realizzazione dei seguenti interventi:

1) adozione di sistemi volti al risparmio energetico finalizzati al raggiungimento di classi energetiche "A" e "B", alla riduzione delle emissioni inquinanti e nocive, nonché riduzione di quelle acustiche, al risparmio idrico, all'utilizzo di metodi e materiali di architettura bio-climatica nelle nuove costruzioni:
   elevata qualità bio-ambientale ed architettonica;
   applicazione di soluzioni che limitino il fabbisogno di energia per esigenze residenziali e produttive, in misura superiore del 15% rispetto quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente;
   applicazione di soluzioni che determinino una riduzione del consumo di acqua potabile quali: ricircolo per irrigazione, pulizia dei wc e dei cortili, accumulo di acqua piovana;
   utilizzo di energia da fonti rinnovabili;
   sistemi di gestione ambientale nel settore produttivo,quali certificazione iso 14001 e registrazione EMAS;
   utilizzo sulle coperture degli immobili produttivi di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
2) interventi di recupero conservativo su edifici di interesse storico-artistico ai sensi del Dlgs 42/04 o individuati dal PGT e recupero delle aree degradate o dismesse e bonifiche di aree dismesse; in questo caso, se l'incremento volumetrico non è ammesso dalla norma specifica o non risulta coerente con l'organismo architettonico, può essere trasferito come diritto edificatorio in ambiti di trasformazione secondo quanto stabilito per ogni ambito o in ambiti del tessuto urbano consolidato, con la procedura sopra esposta nel paragrafo precedente.

secondo criteri che il comune stabilirà con apposito regolamento.

Gli incentivi non possono essere fra loro cumulati;

Il comune, per i casi sopra elencati, con apposita deliberazione del Consiglio comunale, può prevedere la riduzione degli oneri di urbanizzazione.

Articolo 23 DISCIPLINA PER IL SETTORE COMMERCIALE

Il PGT, sulla base degli indirizzi di programmazione urbanistica del settore commerciale di cui alla DCR 8/352 del 13/03/07, ha individuato le azioni relative alle previsioni per l'insediamento di strutture commerciali; la presente normativa, correlata alle norme urbanistico-edilizie delle presenti NTA, contiene le disposizioni di settore della normativa nazionale e regionale, in particolare: Dlgs. n. 114 del 31/03/99, L.R. n. 14 del 23/07/99, D.G.R. n. 8/5258 del 02/08/07.

Sono ***destinazioni d'uso commerciali***, quelle relative alle seguenti attività:
vendita al dettaglio e all'ingrosso
somministrazione di alimenti o bevande
paracommerciali (attività di artigianato di servizio, intrattenimento e spettacolo, sale giochi, laboratori analisi e cliniche private, centri internet e telefonia, parrucchieri, centri estetico/abbronzatura, laboratori per vendita gastronomia/pizza d'asporto, lavanderie, ecc…)

Le attività commerciali sono classificate:

- ***alimentari***
- ***non alimentari***

Gli esercizi commerciali, ai sensi dell'articolo 4 del Dlgs 114/07, sono ***classificati*** in relazione alla superficie di vendita come segue:

V	- esercizi di vicinato	- superficie di vendita fino a 150 mq
MS1	- medie strutture di vendita 1° liv.	- superficie di vendita da 151 mq a 600 mq
MS2	- medie strutture di vendita 2° liv.	- superficie di vendita da 601 mq a 1.500 mq
GS	- grandi strutture di vendita	- superficie di vendita superiore 1.500 mq

Centro commerciale:

CCM1	- medie strutture di vendita 1° liv.	- superficie di vendita da 151 mq a 600mq
CCM2	- medie strutture di vendita 2° liv.	- superficie di vendita da 601 mq a 1.500mq

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffali e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di

lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree sosta automezzi e aree di manovra); l'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata, distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali anche se contigui.
La superficie di vendita delle medie e grandi strutture che presentano una SLP superiore al doppio della superficie di vendita oggetto di richiesta di autorizzazione, viene incrementata di una quantità pari al 50% della superficie lorda eccedente il predetto rapporto.
La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionari automobili ed altri veicoli a motore, rivendite di legname, materiali edili, e tipologie simili) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione.

Ai sensi della D.G.R. n. 8/5258 del 02/08/07, paragrafo 4.2, ***medie e grandi strutture di vendita organizzate in forma unitaria***, sono una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.
A tale definizione sono riconducibili:
centro commerciale costituito da una media o grande struttura
centro commerciale tradizionale
centro commerciale multifunzionale
factory outlet centre
parco commerciale

Le attrezzature ed i servizi ed i servizi pubblici e di uso pubblico relativi alle attività commerciali devono avere le seguenti superfici minime, non monetizzabili:

destinazione terziaria:	***100 mq/100 mq SLP in progetto***
destinazione commerciale GS:	***200% SLP in progetto***

di cui almeno la metà destinata a parcheggio pubblico.
I predetti parametri valgono anche per mutamenti della destinazione d'uso con destinazione commerciale, anche senza opere, per unità immobiliari superiori a 150 mq. di SLP.

Nei piani attuativi e nei titoli abilitativi devono essere specificatamente indicate le destinazioni d'uso commerciali; non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso le variazioni non superiori al 30% della SU esistente, con un massimo di 20mq. per unità e a condizione che non si configuri autonoma attività.

E' ammesso un ***ampliamento una tantum*** fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita esistente, a condizione che non superi il limite della classificazione a cui appartiene.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT , non rispondenti alle sue previsioni ed alla presente normativa, non sono ammessi rinnovi dell'attività commerciale e sub-ingressi.

Articolo 24 COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA

Il PGT contiene l'individuazione delle zone di pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, sulla base dello studio geologica redatto in conformità a quanto previsto dall'articolo 57 della L.R. n. 12/2005.

Qualsiasi intervento sul territorio è soggetto all'osservanza delle "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni" (D.M. 14 gennaio 2008).

Lo studio geologico che è parte integrante del PGT.

La **Tavola 3.5** - Compatibilità previsioni di piano con vincoli e classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica - -scala 1:5.000, del DdP , individua le classi di fattibilità geologia,idrogeologica e sismica.

La **Tavola 5.4.2** - Vincoli idrogeologici e classi di fattibilità geologia,idrogeologica e sismica - scala 1:5.000, del PdR, individua le classi di fattibilità geologia,idrogeologica e sismica.

Lo studio redatto dal Dott. Geol. Paola Guado, in conformità alle direttive della D.G.R. 22 dicembre 2005 n.8/1566 "*Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n.12" e D.G.R. IX/2616 del 30/11/11* , ha elaborato la seguente Normativa che si riporta fedelmente e diviene parte integrante delle Norme tecniche di Attuazione del PGT:

Premessa

Il presente documento illustra la normativa d'uso della Carta di Fattibilità Geologica (Tav. 10 in scala 1:10000 e relative carte di dettaglio derivate alla scala di piano) elaborata nell'ambito dello Studio Geologico, Idrogeologico e sismico a supporto del PGT.

In tali norme, per ciascuna delle quattro classi e relative sottoclassi di fattibilità in cui è stato suddiviso il territorio comunale sono indicati:

- le caratteristiche geologiche omogenee identificative della classe di rischio/pericolosità;
- lo scenario di pericolosità sismica;
- le attività consentite e le relative limitazioni/regolamentazioni;
- gli obiettivi di studi/indagini di approfondimento prescritti;
- la tipologia delle indagini e degli studi di approfondimento prescritti sia in fase preliminare di valutazione di fattibilità che nelle successive fasi di dettaglio/progettazione;
- le eventuali opere di mitigazione del rischio da attuarsi ante o post operam, o per il monitoraggio del rischio.

Si precisa che ai fini della realizzazione di interventi di trasformazione d'uso del suolo, oltre alle limitazioni derivanti dall'analisi del rischio geologico illustrate nelle presenti norme, sussistono anche prescrizioni derivanti da vincoli geologico-idrogeologici ed ambientali conseguenti a normative sovraordinate nazionali e regionali come riportati nella carta dei vincoli (Tav. 8) ed illustrati nella Relazione Geologica Illustrativa e nel Piano delle Regole del P.G.T.

Articolo 1 Prescrizioni generali - richiamo alle NTC 2008

1. Le indagini e gli studi geologico-geotecnici di approfondimento previste dalle presenti norme geologiche di piano non sostituiscono anche se possono comprendere quelle prescritte dal D.M. 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove Norme Tecniche per le costruzioni" (NTC 2008) pubblicato sulla G.U. n. 29 del 04 febbraio 2008, supplemento ordinario n. 30 e relativa circolare applicativa.
2. Le Relazione Geologica e Geotecnica contenenti le indagini di approfondimento ai sensi delle presenti norme devono essere consegnate, unitamente alla restante documentazione di progetto, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (L.R. 12/2005 art..14), di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/2005 art. 38) o di presentazione della denuncia di inizio attività (L.R. 12/2005 art. 42.) o altro titolo abilitativo previsto dalle vigenti norme.
3. La Relazione Geologica e quella Geotecnica ai sensi delle presenti Norme e delle NTC 2008 dovranno essere redatte da professionista abilitato; esse saranno mirate a certificare la fattibilità dell'intervento previsto e a prescrivere le specifiche costruttive/di monitoraggio ante e post opera, sulla base di indagini adeguatamente estese finalizzate alla ricostruzione del modello geologico del sito e alla caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati.

4. La modellazione geologica riportata nella Relazione geologica ai sensi delle NTC 2008 deve consentire di ricostruire i caratteri litologici, stratigrafico-strutturali, idrogeologici e geomorfologici nonché la pericolosità geologica del sito.
5. Le indagini geotecniche in sede di progettazione ai sensi delle NTC 2008 devono essere programmate in funzione del tipo di opera e/o di intervento e devono riguardare il volume significativo, consentendo la definizione del modello geotecnico di sottosuolo.
6. I parametri geotecnici "caratteristici" da utilizzarsi nella modellazione geotecnica ai sensi del par. 6.2.2. delle NTC 2008 devono essere ottenuti mediante specifiche prove di laboratorio su campioni indisturbati di terreno e attraverso l'interpretazione dei risultati di prove e misure in sito.
7. Ricadendo il territorio comunale in zona sismica 4, per le costruzioni di tipo 1 e 2 e le classi d'uso I e II[1], è ammesso il metodo di verifica alle tensioni ammissibili facendo riferimento, per le opere ed i sistemi geotecnici, al D.M. 11.03.1988 e relativa circolare applicativa[2]; in questo caso le azioni sismiche devono essere valutate assumendo pari a 5 il grado di sismicità S quale definito al par. B.4. del D.M. LL.PP. 16.01.1996.

   Per le restanti tipologie di edifici come definiti dalle NTC 2008 trovano applicazione i metodi degli stati limite di cui alla norma medesima. Per gli edifici strategici e rilevanti[3] di nuova previsione ricadenti in aree interessate dallo scenario di pericolosità sismica Z1 e Z2 e nelle aree Z3 e Z4 nelle quali gli studi sismici di approfondimento di 2° livello, come definiti dall'All. 5 della D.G.R. 8/1566 e succ. mod. e integrazioni, hanno evidenziato un fattore di amplificazione Fa superiore al valore soglia comunale, occorrerà procedere con gli studi di 3° livello previsti dalla norma regionale.

Art. 2 –CLASSE 2 Fattibilità con modeste limitazioni

1. La classe comprende le zone geologicamente impostate in terreni alluvionali antichi caratterizzati da eterogeneità geomeccaniche e da prevalenti litologie fini nonché dalla presenza di locali falde sospese; per tali ambiti sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso che possono essere superate mediante approfondimento di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi senza l'esecuzione di opere di difesa.
2. Le aree ricadenti in tale classe sono ricomprese nello scenario di pericolosità sismica Z4a corrispondente a zone di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e fluvio-glaciali granulari e/o coesivi che in caso di sisma possono dare origine ad effetti di amplificazione litologiche e geometriche. Nel caso di progettazione/pianificazione di edifici strategici e rilevanti come definiti dalla D.d.u.o. 19904 del 21.11.2003 occorrerà procedere con gli studi di 2° livello ai sensi della D.G.R. 8/1566 e succ. mod. e integrazioni come specificato al punto 7 dell'art. 1.
3. In tali ambiti non sussistono particolari limitazioni alla tipologia di interventi edificatori ammissibili, fatta salva l'adozione delle necessarie preventive verifiche geologiche di cui ai punti successivi che dovranno avere come obiettivo l'approfondita valutazione preventiva dell'assetto litostratigrafico, geomeccanico ed idrogeologico del sottosuolo interessato dalle opere, al fine di valutare la

[1] Cfr. par. 2.4.1. e 2.4.2 delle NTC 2008
[2] Cfr. par. 2.7. delle NTC 2008
[3] Elenco tipologico di cui al d.d.u.o. Reg. Lomb. N. 19904 del 21.11.2003

deformabilità dei terreni per effetto di possibili cedimenti assoluti e differenziali e le eventuali interferenze con la falda sospesa.

4. Preventivamente alla progettazione degli interventi di trasformazione del suolo dovranno pertanto essere eseguite indagini di dettaglio mirate alla caratterizzazione approfondita del sottosuolo, sia dal punto di vista geologico-stratigrafico che dal punto di vista idrogeologico e fisico-meccanico; in relazione all'entità delle opere di progetto dovranno essere acquisiti i parametri fisico-meccanici del terreno mediante un congruo numero di indagini indirette (prove penetrometriche statiche/dinamiche) e/o dirette (sondaggi geognostici o scavi corredati da specifiche prove geotecniche di laboratorio) facendo riferimento a quanto indicato dalle norme A.G.I. '77 e succ. mod. Le indagini dovranno consentire una caratterizzazione sufficientemente rappresentativa della situazione locale per tutta l'area di intervento e la porzione di sottosuolo interessate dagli effetti indotti dall'opera in progetto (volume significativo). Le risultanze delle indagini e degli studi dovranno essere illustrate in una Relazione Geologica conformemente a quanto indicato al comma 2 dell'art. 1 delle presenti Norme geologiche di piano.
5. Resta inteso che in sede di progettazione delle opere occorrerà espletare gli studi e le indagini di cui alle NTC 2008, richiamando quanto indicato ai punti 3 e 6 dell'articolo 1 delle presenti Norme Geologiche, al fine di effettuare la necessaria caratterizzazione geotecnica di progetto.
6. Nel caso in cui gli accertamenti geologici preventivi alla progettazione degli interventi evidenziassero la possibile interferenza tra le opere in progetto e le falde idriche sotterranee, anche sospese, dovrà essere evitata la progettazione di vani interrati, seminterrati, cantine; diversamente occorrerà adeguatamente motivare la scelta progettuale e dovranno essere proposte nello studio geologico idonee soluzioni volte a preservare la stabilità delle opere in progetto e dell'equilibrio geostatico ed idrogeologico del sottosuolo interessato, anche in riferimento alle reti infrastrutturali e di smaltimento delle acque reflue.
7. Nel caso in cui gli accertamenti geologici preventivi alla progettazione degli interventi evidenziassero la presenza di eterogeneità litostratigrafiche e geomeccaniche del sottosuolo nonché la presenza di terreni particolarmente scadenti dal punto di vista fisico-meccanico in relazione alla tipologia di opere in progetto, occorrerà prestare particolare attenzione nella scelta della tipologia di fondazione.
8. Per opere di modesta rilevanza che non prevedano strutture in c.a. in elevazione quali, a titolo esemplificativo: muri per recinzioni, tettoie, piccoli edifici adibiti a ricovero attrezzi con un piano fuori terra non destinati alla presenza di persone o al contenimento di sostanze pericolose per la salute e l'incolumità pubblica, ristrutturazioni o risanamenti conservativi che non comportino modifiche strutturali dell'esistente e dei carichi trasmessi al sottosuolo, la preventiva verifica di fattibilità geologica e geotecnica dell'intervento potrà essere basata sull'esperienza e su dati pregressi disponibili.

Art. 3 –CLASSE 3 Fattibilità con consistenti limitazioni

1. La classe comprende le aree in cui sono state rincontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso a causa delle condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari

interventi e/o studi specifici o opere di difesa. Nell'ambito di tale classe sono state individuate cinque sottoclassi in relazione ai diversi fattori di pericolosità riscontrati ed in particolare: stabilità dei versanti, accentuata acclività, aree prossime a frane attive/quiescenti con litotipi dalle scadenti caratteristiche geomeccaniche, aree estrattive attive, aree con bassa soggiacenza della falda e vulnerabili dal punto di vista idrogeologico.

2. Secondo quanto specificato agli articoli seguenti, per le diverse sottoclassi individuate nell'ambito della classe 3, preventivamente alla progettazione degli interventi di trasformazione del suolo dovranno eseguite indagini di dettaglio finalizzate all'approfondimento degli scenari di pericolosità riferiti alle diverse casistiche considerate. Le risultanze delle indagini e degli studi eseguiti dovranno essere illustrate in una Relazione Geologica conformemente a quanto indicato al comma 2 dell'art. 1 delle presenti Norme geologiche di piano.

Art. 4 –SOTTOCLASSE 3a

1. La classe corrisponde a porzioni di versante con acclività superiore ai 20° impostate su litotipi aventi caratteristiche geomeccaniche scadenti nei primi metri di sottosuolo (terreni a prevalente litologia argilloso-limosa).
2. Le aree ricadenti in tale classe sono ricomprese in parte nello scenario di pericolosità sismica Z2a corrispondente a zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che in caso di sisma possono dare origine ad effetti di cedimento del complesso terreno-fondazione ed in parte nello scenario Z1c corrispondente a zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana.
   Pertanto in caso di nuova costruzione di edifici strategici e rilevanti come definiti dalla D.d.u.o. 19904 del 21.11.2003 è obbligatorio in fase di progettazione degli interventi effettuare gli studi di 3° livello ai sensi della D.G.R. 8/1566 e succ. mod. e integrazioni come specificato al punto 7 dell'art. 1.
3. In tali ambiti si sconsiglia la realizzazione di nuovi interventi edificatori che comportino stabilmente un incremento del carico antropico sul territorio con trasformazioni di uso del suolo e della morfologia locale (nuovi insediamenti produttivi con esclusione di quelli agricoli, nuove urbanizzazioni ad uso residenziale); sono da ritenersi ammissibili interventi (cfr. definizioni di cui all'art. 27 comma 1 della L.R. 12/2005) quali:
   a. Restauro e risanamento conservativo senza aumento di volume;
   b. Ristrutturazione edilizia;
   c. Demolizione con ricostruzione senza aumento di volume e cambiamento destinazione d'uso;
   d. Manutenzione ordinaria;
   e. Manutenzione straordinaria;
   f. Adeguamento igienico-funzionale nella misura masima del 20% della SPL esistente, con un massimo di 50 mq;
   g. Nuovi impianti funzionali agli edifici esistenti e/o alle infrastrutture di pubblica utilità purché non peggiorino l'assetto geostatico dei luoghi;
   h. Edifici agricoli connessi alla conduzione aziendale purché non peggiorino l'assetto geostatico dei luoghi;
   i. Interventi agricoli e di trasformazioni del territorio che migliorino le condizioni di drenaggio superficiale delle acque meteoriche e delle acque sotterranee, nonché la stabilità dei

versanti tramite trincee drenanti, opere di canalizzazione, piantumazione, terrazzamenti morfologici, ecc.

j. Interventi di mitigazione del rischio idrogeologico e per il monitoraggio dei fenomeni;

k. Impianti energetici alimentati da fonti rinnovabili purché non comportino peggioramenti dell'assetto geostatico ed idrogeologico del sottosuolo.

4. Preventivamente alla progettazione degli interventi di trasformazione del suolo ammessi di cui al punto precedente dovranno essere eseguite indagini di dettaglio mirate a:
   - valutare la stabilità geomorfologica dell'area di intervento e del relativo intorno;
   - caratterizzare l'assetto geologico, idrogeologico e fisico-meccanico del sottosuolo;
   - valutare le condizioni di ruscellamento e drenaggio delle acque superficiali;

   allo scopo di definire gli effetti indotti dalle trasformazioni in progetto sulla stabilità complessiva dei luoghi e prescrivere gli eventuali interventi di mitigazione da attuarsi a supporto o preventivamente alla progettazione definitiva degli interventi.
5. Gli studi e le indagini geognostiche dovranno comportare rilievi in sito, prove dirette e/o indirette supportate da test geotecnici di laboratorio di caratterizzazione fisico-meccanica dei terreni facendo riferimento a quanto indicato dalle norme A.G.I. '77 e succ. mod. Le indagini dovranno consentire una caratterizzazione sufficientemente rappresentativa della situazione locale per tutta l'area di intervento e la porzione di sottosuolo interessata dagli effetti indotti; le risultanze delle indagini e degli studi dovranno essere illustrate in una Relazione Geologica conformemente a quanto indicato al comma 2 dell'art. 1 delle presenti Norme geologiche di piano.
6. Nei casi consentiti di nuova edificazione o trasformazione dell'esistente, occorrerà effettuare le verifiche di stabilità del versante a norma di legge ante e post operam al fine di valutare la compatibilità dell'intervento con l'equilibrio geostatico dei luoghi e delle opere preesistenti e quindi prevedere eventuali opere di mitigazione del rischio di dissesto. Nel caso in cui dalle indagini emergessero possibili interferenze negative con l'esistente ovvero le nuove opere in progetto ed i relativi scavi determinassero condizioni di instabilità, anche temporanea, del versante, occorrerà predisporre idonee relative opere di sostegno prima della realizzazione delle nuove opere. Nel caso di terreni con caratteristiche geomeccaniche particolarmente scadenti dal punto di vista fisico-meccanico in relazione alla tipologia di opere in progetto occorrerà valutare accuratamente la scelta della tipologia di fondazione prediligendo la realizzazione di platee o fondazioni profonde; dovrà essere evitata la costruzione di corpi di fabbrica in adiacenza agli esistenti o ad essi strutturalmente collegati per evitare l'insorgenza di fenomeni di cedimento differenziale.

Art. 5 –SOTTOCLASSE 3b

1 La classe corrisponde a porzioni di versante con acclività superiore ai 20°.

2 Le aree ricadenti in tale classe sono ricomprese nello scenario di pericolosità sismica Z1c corrispondente a zone potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana in grado subire effetti di instabilità per effetto di un evento sismico. Pertanto per edifici strategici e rilevanti come definiti dalla D.d.u.o. 19904 del 21.11.2003 di nuova edificazione è obbligatorio in fase di progettazione degli interventi effettuare gli studi di 3° livello ai sensi della D.G.R. 8/1566 e succ. mod. e integrazioni come specificato al punto 7 dell'art. 1.

3. In tali ambiti si sconsiglia la realizzazione di nuovi interventi edificatori che comportino stabilmente un incremento del carico antropico del territorio con trasformazioni rilevanti di uso del suolo e della morfologia locale (nuovi insediamenti produttivi non agricoli, nuove urbanizzazioni ad uso residenziale); sono da ritenersi ammissibili quindi interventi (cfr. art. 27 comma 1 della L.R. 12/2005) quali:
    a. Restauro e risanamento conservativo senza aumento di volume;
    b. Ristrutturazione edilizia;
    c. Completamento delle aree già urbanizzate subordinatamente all'adozione di specifici accorgimenti tecnici in funzione delle risultanze degli studi geologici di approfondimento redatti in sede di progettazione preliminare e definitiva come indicati ai commi 4, 5, 6 seguenti;
    d. Demolizione con ricostruzione senza aumento di volume o cambiamento di destinazione d'uso;
    e. Manutenzione ordinaria;
    f. Manutenzione straordinaria;
    g. Adeguamento igienico-funzionale;
    h. Nuovi impianti funzionali agli edifici esistenti e/o alle infrastrutture di pubblica utilità purché non peggiorino l'assetto geostatico dei luoghi;
    i. Edifici agricoli connessi alla conduzione aziendale purché non peggiorino l'assetto geostatico dei luoghi;
    j. Trasformazioni morfologiche che non comportino significativi sbancamenti e riporti con incremento delle locali condizioni di acclività dei versanti;
    k. Interventi agricoli e di trasformazioni del territorio che migliorino le condizioni di drenaggio superficiale delle acque meteoriche e delle acque sotterranee, nonché la stabilità dei versanti tramite trincee drenanti, opere di canalizzazione, piantumazione, terrazzamenti morfologici.
    l. Interventi di mitigazione del rischio idrogeologico e per il monitoraggio dei fenomeni;
4. Preventivamente alla progettazione degli interventi di trasformazione del suolo ammessi di cui al punto precedente dovranno essere eseguite indagini di dettaglio mirate a:
    - valutare la stabilità geomorfologica dell'area di intervento e del relativo intorno,
    - caratterizzare l'assetto geologico, idrogeologico e fisico-meccanico del sottosuolo,
    - valutare le condizioni di ruscellamento e drenaggio delle acque superficiali;

    allo scopo di definire gli effetti indotti dalle trasformazioni in progetto sulla stabilità complessiva dei luoghi e prescrivere gli eventuali interventi di mitigazione da attuarsi a supporto o preventivamente alla progettazione definitiva degli interventi.
5. Gli studi e le indagini geognostiche dovranno comportare rilievi in sito con prove dirette e/o indirette supportate da test geotecnici di laboratorio di caratterizzazione fisico-meccanica dei terreni facendo riferimento a quanto indicato dalle norme A.G.I. '77 e succ. mod. Le indagini dovranno consentire una caratterizzazione sufficientemente rappresentativa della situazione locale per tutta l'area di intervento e la porzione di sottosuolo interessata dagli effetti indotti; le risultanze delle indagini e

degli studi dovranno essere illustrate in una Relazione Geologica conformemente a quanto indicato al comma 2 dell'art. 1 delle presenti Norme geologiche di piano.

6. Nei casi ammissibili di nuova edificazione o trasformazione dell'esistente occorrerà effettuare le verifiche di stabilità del versante a norma di legge ante e post operam al fine di valutare la compatibilità dell'intervento con l'equilibrio geostatico dei luoghi e quindi prevedere eventuali opere di mitigazione del rischio di dissesto. Nel caso in cui dalle indagini emergessero possibili interferenze negative con l'esistente ovvero le nuove opere in progetto ed i relativi scavi determinassero condizioni di instabilità, anche temporanea, del versante, occorrerà predisporre relative opere di sostegno e/o svolgere attività di consolidamento dei versanti prima della realizzazione degli interventi.

Art. 6 –SOTTOCLASSE 3c

1. La classe corrisponde a porzioni di versante mediamente acclivi (acclività < 20°) impostate su litotipi aventi scadenti caratteristiche geomeccaniche nei primi metri di sottosuolo e/o in prossimità di aree di frana attiva o quiescente .
2. Nell'ambito di tale sottoclasse si individuano ampie porzioni di territorio ricadenti nello scenario di pericolosità sismica Z2a, corrispondente a zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che in caso di evento sismico possono dare origine ad effetti di cedimento del complesso terreno-fondazione, oppure ricadenti nello scenario di pericolosità sismica Z1c, corrispondente a zone potenzialmente franose o esposte al rischio di frana, in grado subire effetti di instabilità per effetto di un evento sismico. Pertanto, in caso di nuova edificazione di edifici strategici e rilevanti come definiti dalla D.d.u.o. 19904 del 21.11.2003, è obbligatorio, in fase di progettazione degli interventi, effettuare gli studi di 3° livello ai sensi della D.G.R. 8/1566 e succ. mod. e integrazioni come specificato al punto 7 dell'art. 1.
3. In tali ambiti la realizzazione di nuovi interventi edificatori (cfr. art. 27 comma 1 della L.R. 12/2005) è da ritenersi ammissibile nei casi di seguito indicati:
    a. Restauro e risanamento conservativo con modesti aumenti di volume alle condizioni di cui alla lettera c seguente;
    b. Ristrutturazione edilizia;
    c. Completamento e ampliamento delle aree già urbanizzate e nuova urbanizzazione con adozione di specifici accorgimenti tecnici in funzione delle risultanze degli studi geologici di approfondimento redatti in sede di progettazione preliminare e definitiva come indicati ai commi 4, 5 e 6 seguenti (es. realizzazione di opere di sostegno o drenaggio dei terreni o utilizzo di fondazioni profonde);
    d. Demolizione con ricostruzione senza cambiamento destinazione d'uso;
    e. Manutenzione ordinaria;
    f. Manutenzione straordinaria;
    g. Adeguamento igienico-funzionale;
    h. Nuovi impianti funzionali agli edifici esistenti e/o alle infrastrutture di pubblica utilità che non peggiorino l'assetto geostatico dei luoghi e fisico-meccanico del sottosuolo;

i. Edifici agricoli connessi alla conduzione aziendale purché non peggiorino l'assetto geostatico dei luoghi;
j. Trasformazioni morfologiche che non comportino significativi sbancamenti e riporti con incremento delle locali condizioni di acclività dei versanti;
k. Interventi agricoli e di trasformazioni del territorio che migliorino le condizioni di drenaggio superficiale delle acque meteoriche e delle acque sotterranee, nonché la stabilità dei versanti tramite trincee drenanti, opere di canalizzazione, piantumazione, terrazzamenti morfologici;
l. Interventi di mitigazione del rischio idrogeologico e per il monitoraggio dei fenomeni;
m. Impianti energetici alimentati da fonti rinnovabili;
n. Piazzole ecologiche ed attività di stoccaggio di rifiuti purché siano adottati adeguati accorgimenti a tutela dell'inquinamento del suolo e delle acque.

4. Preventivamente alla progettazione degli interventi di trasformazione del suolo ammessi di cui al punto precedente dovranno essere eseguite indagini di dettaglio mirate a:
   - valutare la stabilità geomorfologica dell'area di intervento e relativo intorno,
   - caratterizzare l'assetto geologico, idrogeologico e fisico-meccanico del sottosuolo,
   - valutare le condizioni di ruscellamento e drenaggio delle acque superficiali;

   allo scopo di definire gli effetti indotti dalle trasformazioni in progetto sulla stabilità complessiva dei luoghi e prescrivere gli eventuali interventi di mitigazione da attuarsi a supporto o preventivamente alla progettazione definitiva degli interventi.
5. Gli studi e le indagini geognostiche dovranno comportare rilievi in sito con prove dirette ed indirette supportate da test geotecnici di laboratorio di caratterizzazione fisico-meccanica dei terreni facendo riferimento a quanto indicato dalle norme A.G.I. '77 e succ. mod. Le indagini dovranno consentire una caratterizzazione sufficientemente rappresentativa della situazione locale per tutta l'area di intervento e la porzione di sottosuolo interessata dagli effetti indotti; le risultanze delle indagini e degli studi dovranno essere illustrate in una Relazione Geologica conformemente a quanto indicato al comma 2 dell'art. 1 delle presenti Norme Geologiche di piano.
6. Nei casi ammissibili di nuova edificazione o di trasformazione dell'esistente in corrispondenza di versanti ad acclività superiore a 15° o comunque in aree di versante a ridosso di dissesti franosi in atto o quiescenti, occorrerà effettuare le verifiche di stabilità a norma di legge ante e post operam al fine di valutare la compatibilità dell'intervento con l'equilibrio geostatico dei luoghi per prevedere eventuali opere di mitigazione del rischio di dissesto. Nel caso in cui le indagini evidenziassero possibili interferenze negative con l'esistente ovvero le nuove opere in progetto ed i relativi scavi determinassero condizioni di instabilità, anche temporanea, del versante, occorrerà predisporre relative opere di sostegno e/o svolgere attività di consolidamento prima della realizzazione degli interventi in progetto. Nel caso di terreni con caratteristiche geomeccaniche particolarmente scadenti dal punto di vista fisico-meccanico in relazione alla tipologia di opere in progetto occorrerà privilegiare la realizzazione di fondazioni dirette a platea o di fondazioni indirette profonde; dovrà essere evitata la costruzione di corpi di fabbrica in adiacenza agli esistenti o ad essi strutturalmente collegati per evitare l'insorgenza di fenomeni di cedimento differenziale.

Art. 7 –SOTTOCLASSE 3d

1. La classe corrisponde ad aree destinate ad attività estrattive dal Piano Cave provinciale vigente (approvato dalla Regione Lombardia in data 20 febbraio 2007 con D.C.R. VIII/344 e pubblicato in data 29 marzo 2007 sul 2° supplemento straordinario al numero 13). Tali aree corrispondono in particolare all'ambito C38/c90/PV Cava Geocave (ex 278), in loc. Rossolera, a nord-ovest dell'abitato di Borgo Priolo e all'ambito C39/c89/PV Monte del Ronco (ex 279), in località Casa Vescovo.
2. Le aree ricadenti in tale classe sono ricomprese in parte negli scenari di pericolosità sismica Z2a corrispondente a zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che in caso di evento sismico possono dare origine ad effetti di cedimento del complesso terreno-fondazione, in parte nello scenario di pericolosità Z4a corrispondente a zone di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e fluvio-glaciali granulari e/o coesivi che in caso di sisma possono dare origine ad effetti di amplificazione litologiche e geometriche ed in parte nello scenario Z1c corrispondente a zone potenzialmente franose o esposte al rischio di frana, in grado subire effetti di instabilità per effetto di un evento sismico. Nel caso di edifici strategici e rilevanti come definiti dalla D.d.u.o. 19904 del 21.11.2003 occorrerà procedere con gli studi di 2° livello ai sensi della D.G.R. 8/1566 e succ. mod. e integrazioni come specificato al punto 7 dell'art. 1.
3. In tali ambiti sono ammessi esclusivamente gli interventi di modificazione dello stato dei luoghi connessi all'attività estrattiva nel rispetto delle NTA del citato piano provinciale.

Art. 8 –SOTTOCLASSE 3e

1. La classe corrisponde ad aree a bassa soggiacenza della falda caratterizzate da elevata vulnerabilità dell'acquifero.
2. Le aree ricadenti in tale classe sono ricomprese nello scenario di pericolosità sismica Z4a corrispondente a zone di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e fluvio-glaciali granulari e/o coesivi che in caso di sisma possono dare origine ad effetti di amplificazione litologiche e geometriche. Nel caso di edifici strategici e rilevanti come definiti dalla D.d.u.o. 19904 del 21.11.2003 occorrerà procedere con gli studi di 2° livello ai sensi della D.G.R. 8/1566 e succ. mod. e integrazioni come specificato al punto 7 dell'art. 1.
3. In tali ambiti la realizzazione di nuovi interventi edificatori (cfr. art. 27 comma 1 della L.R. 12/2005) è da ritenersi ammissibile nei casi di seguito indicati:
    a. Restauro e risanamento conservativo con modesti aumenti di volume alle condizioni di cui alla seguente lettera c.;
    b. Ristrutturazione edilizia;
    c. Completamento e ampliamento delle aree già urbanizzate e nuova urbanizzazione con adozione di specifici accorgimenti tecnici in funzione delle risultanze degli studi geologici di approfondimento redatti in sede di progettazione preliminare e definitiva come indicati ai commi 4, 5 seguenti (es. previsione di sistemi di drenaggio e recupero delle acque di falda, limitazione di vani interrati o seminterrati, etc.);
    d. Demolizione con ricostruzione senza cambiamento destinazione d'uso;
    e. Manutenzione ordinaria;
    f. Manutenzione straordinaria;

g. Adeguamento igienico-funzionale;
h. Nuovi impianti funzionali agli edifici esistenti e/o alle infrastrutture di pubblica utilità purché non interferiscano con l'assetto idrogeologico dei luoghi;
i. Edifici agricoli connessi alla conduzione aziendale;
j. Trasformazioni morfologiche che non comportino significativi sbancamenti e riporti con incremento delle locali condizioni di acclività dei versanti;
k. Interventi agricoli e di trasformazioni del territorio purché realizzati adottando adeguati accorgimenti a tutela dell'inquinamento del suolo, delle acque superficiali e della falda acquifera sotterranea;
l. Interventi di mitigazione del rischio idrogeologico e per il monitoraggio dei fenomeni;
m. Impianti energetici alimentati da fonti rinnovabili;
n. Piazzole ecologiche ed attività di stoccaggio di rifiuti purché siano adottati adeguati accorgimenti a tutela dell'inquinamento del suolo, delle acque superficiali e della falda acquifera sotterranea.

4. Preventivamente alla progettazione degli interventi di trasformazione del suolo ammessi di cui al punto precedente dovranno essere eseguite indagini di dettaglio mirate a:
   - valutare le caratteristiche idrogeologiche del sottosuolo dell'area di intervento e relativo intorno;
   - caratterizzare l'assetto geologico e fisico-meccanico del sottosuolo,
   - valutare le condizioni di drenaggio delle acque superficiali;

   allo scopo di definire gli effetti indotti dalle trasformazioni in progetto sull'equilibrio idrogeologico del sottosuolo locale, sulla stabilità complessiva delle opere in progetto e prescrivere gli eventuali interventi di mitigazione da attuarsi a supporto o preventivamente alla progettazione definitiva degli interventi.
5. Nel caso in cui gli accertamenti geologici preventivi alla progettazione degli interventi evidenziassero la possibile interferenza tra le opere in progetto e le falde idriche sotterranee, anche sospese, dovrà essere evitata la realizzazione di vani interrati, seminterrati, cantine; diversamente occorrerà adeguatamente motivare la scelta progettuale e dovranno essere proposte nello studio geologico idonee soluzioni volte a preservare la stabilità delle opere in progetto e dell'equilibrio idrogeologico del sottosuolo interessato, anche in riferimento alle reti infrastrutturali e di smaltimento delle acque reflue.

Art. 9 –CLASSE 4 Fattibilità con gravi limitazioni

1. La classe comprende aree a grado di pericolosità tale da porre gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. In tale ambito sono state distinte cinque sottoclassi in funzione dei diversi fattori di rischio individuati: aree interessate da dissesti franosi attivi o in fase di riattivazione, aree interessate da dissesti quiescenti mai interessati da interventi di mitigazione/risanamento idrogeologico; aree interessate da fenomeni di erosione accelerata insistenti su litologie marnoso argillose con scadenti caratteristiche geomeccaniche, aree di alveo attivo dei principali corsi d'acqua, aree potenzialmente esondabili.

2. In queste aree deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, ivi comprese quelle interrate se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente alcuni tipologie di interventi come dettagliati per le specifiche sottoclassi.
3. Per gli interventi ammissibili, alle istanze di approvazione da parte dell'autorità comunale devono essere allegate specifiche Relazione Geologica e Geotecnica che dimostrino, attraverso indagini di approfondimento opportunamente documentate, la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio locale, conformemente a quanto indicato al comma 2 dell'art. 1 delle presenti Norme geologiche di piano ed alle eventuali norme sovraordinate.

Art. 10 –SOTTOCLASSE 4a

1. Comprende le aree interessate da movimenti franosi attivi o in fase di riattivazione.
2. Le aree ricadenti in tale sottoclasse sono ricomprese nello scenario di pericolosità sismica Z1a corrispondente a zone caratterizzate da momenti franosi attivi che in caso di sisma possono dare origine ad effetti di instabilità. Nel caso di edifici strategici e rilevanti non altrimenti localizzabili come definiti dalla D.d.u.o. 19904 del 21.11.2003 occorrerà procedere, in sede di progettazione degli stessi, con gli studi di 3° livello ai sensi della D.G.R. 8/1566 e succ. mod. e integrazioni come specificato al punto 7 dell'art. 1.
3. Nelle aree ricadenti in tale classe è vietato qualsiasi intervento edificatorio o di trasformazione d'uso del suolo ad esclusione di quelli mirati alla mitigazione/risanamento/bonifica dei movimenti gravitativi del versante. La fattibilità di questi ultimi interventi è comunque subordinata al preventivo studio approfondito delle problematiche geologiche/idrogeologiche dei siti e quindi alla valutazione della compatibilità delle opere in progetto con lo stato effettivo del dissesto e alla definizione delle specifiche tecnico-progettuali e di monitoraggio cui la loro realizzazione deve essere subordinata.
4. Per queste aree sono da considerarsi vincolanti le norme previste dal comma 2 dell'Art.9 (Limitazioni all'attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico) del Titolo I delle N.d.A. del P.A.I. per le frane attive (Fa); tali norme, opportunamente aggiornate alle prescrizioni regionali per la classe 4, prevedono che in queste zone siano esclusivamente consentiti i seguenti interventi (cfr. comma 1 art. 27 L.R. 12/2005):
   a) interventi di demolizione senza ricostruzione;
   b) interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 febbraio 1978 n. 457 e s.m.i.;
   c) le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
   d) interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di volume e superficie, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
   e) interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e per gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
   f) opere di bonifica, sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
   g) opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;

h) ristrutturazione e realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

5. Per gli interventi ammissibili, alle istanze di approvazione da parte dell'autorità comunale devono essere allegate specifiche Relazioni Geologica e Geotecniche che dimostrino la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio locale, conformemente a quanto indicato all'art. 1 delle presenti Norme geologiche di piano.
6. Agli edifici abitati esistenti che ricadono in questi ambiti dovranno essere destinate prioritariamente eventuali risorse economiche pubbliche per la realizzazione di monitoraggi strumentali (posa di inclinometri/piezometri in fori di sondaggi, fessurimetri, estensimetri, ecc.) finalizzati al controllo ed allo studio dell'evoluzione del dissesto in atto; tali indagini consentiranno la pianificazione e la progettazione degli interventi di risanamento dei movimenti franosi (realizzazione di opere di drenaggio, sistemazioni morfologiche ed idrogeologiche dei versanti, opere di sostegno con tecniche di ingegneria di naturalistica etc.) e consolidamento degli edifici.
7. In assenza di interventi di risanamento e consolidamento dell'esistente occorrerà predisporre sistemi di allertamento nell'ambito dei piani di protezione civile comunale.

Art. 11 –SOTTOCLASSE 4b

1. Comprende le aree interessate da movimenti franosi quiescenti mai interessati da interventi di mitigazione/risanamento idrogeologico.
2. Le aree ricadenti in tale sottoclasse sono ricomprese nello scenario di pericolosità sismica Z1b corrispondente a zone caratterizzate da momenti franosi quiescenti che in caso di sisma possono dare origine ad effetti di instabilità. Nel caso di edifici strategici e rilevanti non altrimenti localizzabili come definiti dalla D.d.u.o. 19904 del 21.11.2003 occorrerà, in fase di progettazione, procedere con gli studi di 3° livello ai sensi della D.G.R. 8/1566 e succ. mod. e integrazioni come specificato al punto 6 dell'art. 1.
3. In queste aree possono essere ammesse esclusivamente le opere e gli interventi consentiti ai sensi del comma 3 dell'art. 9 delle N.d.A. del P.A.I per le frane quiescenti (Fq), ad esclusione degli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, nonché quelli di nuova costruzione:
   a) interventi di demolizione senza ricostruzione;
   b) interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978 n. 457 e s.m.i.;
   c) interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
   d) opere di bonifica sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
   e) opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
   f) ristrutturazione e realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto

esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

g) interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978 n. 457 senza aumenti di superficie e volume;

h) realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di disseto validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. lgs. 152/2006 e s.m.i.

i) esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D. Lgs. 152/2006 e succ. mod. ed integr. (o per le quali sia stata presentata comunicazione di indizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del citato decreto) alla data di entrata in vigore del PAI, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale Autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica degli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito in conformità alla normativa in materia.

4. Per gli interventi ammissibili, alle istanze di approvazione da parte dell'autorità comunale deve essere allegata una specifica Relazione Geologica e Geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio locale, conformemente a quanto indicato all'art. 1 delle presenti Norme geologiche.
5. Ai fini della mitigazione del rischio, in corrispondenza dei versanti su cui sorgono gli abitati esistenti che ricadono in questa sottoclasse dovranno essere attuati, tramite l'utilizzo di risorse economiche pubbliche, interventi volti al monitoraggio dell'eventuale riattivazione dei fenomeni in atto e, laddove necessari, interventi di sistemazione idrogeologica tramite regimazione e drenaggio delle acque superficiali e sotterranee e/o interventi di rimodellamento morfologico dei versanti per il miglioramento delle condizioni di stabilità.

Art. 12 –SOTTOCLASSE 4c

1. Comprende le aree interessate da movimenti di erosione accelerata insistenti su litologie marnoso-argillose con caratteristiche geomeccaniche scadenti.
2. Gran parte delle aree ricadenti in tale sottoclasse sono altresì ricomprese nello scenario di pericolosità sismica Z2a corrispondente a zone caratterizzate da terreni di fondazione particolarmente scadenti che in caso di sisma possono dare origine a cedimenti e, in subordine, nello scenario Z1c corrispondente a zone potenzialmente franose o esposte a rischio di frana che in caso di sisma possono originare effetti di instabilità.
3. In questi ambiti è precluso qualsivoglia intervento edificatorio a causa delle condizioni di instabilità dovute ai fenomeni di erosione accelerata del suolo in atto.

Art. 13 –SOTTOCLASSE 4d

1. Corrisponde alle aree di alveo attivo del reticolo idrico principale di competenza regionale e dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore comunale; tali aree sono comprensive delle relative fasce di rispetto ai sensi del R.D. 523/1904 come definite dalla citata norma e dall'Elaborato Tecnico per la definizione del Reticolo Idrico minore adottato dal Comune di Borgo Priolo nel 2005, trattandosi di ambiti di pertinenza della naturale divagazione dei corsi d'acqua[4].
2. Le aree ricadenti in tale sottoclasse e riferite al reticolo idrico principale sono ricomprese nello scenario di pericolosità sismica Z4a corrispondente a zone di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi che in caso di sisma possono dare origine ad amplificazioni litologiche e geometriche.
3. Nell'ambito delle aree ricadenti in tale classe ed afferenti al reticolo idrico principale le attività sono disciplinate dagli articoli 96 e 97 e 98 del T.U. delle opere idrauliche n. 523/1904 cui si rimanda integralmente.
4. Nell'ambito delle aree ricadenti in tale classe ed afferenti al reticolo idrico minore le attività sono disciplinate dalle Norme contenute nella Relazione dell'Elaborato Tecnico per la definizione del Reticolo Idrico minore ex D.G.R. 7868/2002 e s.m.i. adottato dal Comune di Borgo Priolo con delib. G. C. n. 5 del 24/01/2005.
5. Per gli interventi ammissibili, alle istanze di approvazione da parte dell'autorità comunale deve essere allegata una specifica Geologica e Geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio locale, conformemente a quanto indicato all'art. 1 delle presenti Norme geologiche; in sede di autorizzazione idraulica da parte dell'autorità competente dovranno inoltre essere ottemperate le prescrizioni previste dalla normativa di settore secondo quanto indicato ai commi 3 e 4 del presente articolo.

Art. 14 –SOTTOCLASSE 4e

1. Comprende le aree del reticolo idrico principale potenzialmente esondabili in occasione di eventi di piena eccezionali.
2. Le aree di tale sottoclasse sono ricomprese nello scenario di pericolosità sismica Z4a corrispondente a zone di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi che in caso di sisma possono dare origine ad amplificazioni litologiche e geometriche.
3. Nell'ambito di tali aree sono consentiti, con riferimento all'art. 27 comma 1 della L.R. 12/2005:
   a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
   b) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
   c) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

[4] Gli impluvi del reticolo minore sono stati cartografati sulla base del rilievo topografico aereo fotogrammetrico del 2008; si precisa tuttavia che al momento della presentazione di istanze/permessi di costruire la delimitazione di tali ambiti deve essere puntualmente verificata in base alla reale morfologia dell'alveo che, come noto, è soggetto a naturale evoluzione.

d) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

e) le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;

f) la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente (Regione Lombardia). Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;

g) l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;

h) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati nella norma citata) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite dalla norma.

4. Per gli interventi ammissibili, alle istanze di approvazione da parte dell'autorità comunale deve essere allegata una specifica Relazione Geologica e Geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio locale, conformemente a quanto indicato al'art. 1 delle presenti Norme geologiche. Dovrà inoltre essere eseguita una verifica di compatibilità idraulica da sottoporre all'autorità idraulica competente secondo quanto indicato al punto f del comma 3.

Articolo 25 <u>INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE ED INDIVIDUAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO</u>

Dovranno essere verificate le fasce di rispetto del reticoli idrico minore, cosi come individuate nel documento adottato con deliberazione della G.C. n° 5 in data 24/01/2005, a firma Dott. Geol. Giancarlo Guado, l'"**Individuazione del Reticolo Minore ed Indicazione delle fasce di Rispetto"** (ai sensi D.G.R. n.7/7868 del 25 gennaio 2002 e D.G.R. n.7/13950 del 1 agosto 2003).

Articolo 26 <u>DISCIPLINA DEL PAESAGGIO</u>

La presente normativa, eventualmente integrata da norme specifiche contenute nel Regolamento Edilizio, che il Comune predisporrà, ***assume carattere di disciplina paesistica e definisce le regole per le modalità d'intervento attraverso cui operare e gestire le trasformazioni*** per il raggiungimento degli obiettivi generali di tutela e qualità paesistica, per la conservazione ed il mantenimento dei caratteri paesistici più qualificanti;
con l'approvazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale la Regione Lombardia aveva stabilito di riservare una doverosa attenzione alla qualità paesaggistica degli interventi di trasformazione territoriale, stabilendo l'obbligo di una valutazione delle trasformazioni in rapporto al contesto paesaggistico; in tali ambiti la salvaguardia del paesaggio è esercitata tramite un esame paesistico condotto dal proponente l'intervento, sulla base delle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" (DGR n. 8/11045 del 8/11/02);
con l'approvazione del PPR , in coerenza con la Convenzione Europea del Paesaggio, il provvedimento sopra citato continua ad esercitare la sua efficacia, per cui è obbligatorio per tutto il territorio regionale, ad eccezione degli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica (D.lgs. 42/04, LR 12/05), che i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici siano soggetti alla valutazione paesistica

applicando i criteri e gli indirizzi dettati dalla citata DGR , sulla base di quanto indicato agli articoli 35 e 39 del PPR.

La DGR n° 9/2727 del 22/12/11 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 – Contestuale revoca della DGR 2121/2006", in adempimento a quanto stabilito dall'articolo 84 della L.R. 12/05, rivede, integra ed aggiorna i ***criteri regionali per la tutela e la valorizzazione dei beni paesaggistici***, nonché le procedure amministrative per il rilascio delle autorizzazioni di competenza degli Enti Locali Lombardi, sulla base dello scenario di riferimento normativo per la tutela del paesaggio che in ambito nazionale è costituito dal D.lgs. 42 del 22/01/04 ed in ambito europeo è costituito dalla Convenzione del Paesaggio , ratificata con L. n.14 del 20/01/06.

Le seguenti norme ed indirizzi, relativi al territorio di Borgo Priolo, integrano la normativa urbanistica:

- ***DGR n° 9/2727 del 22/12/11 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 – Contestuale revoca della DGR 2121/2006"***

- ***nelle aree soggette a vincolo paesistico ai sensi degli artt. 136 e 142 del Dlgs 42/2004***, valgono le procedure previste dal suddetto "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e successive modificazioni ed integrazioni

  nel comune di Borgo Priolo sono stati individuati i seguenti ***Beni paesaggistici:***

  aree tutelate per legge, ai sensi ***dell'articolo 142*** :

  si tratta di ampie fasce e ed aree di territorio di interesse paesaggistico, definite per categorie geografiche a contenuto prevalentemente naturalistico

  c) *fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;*
    - Torrente Coppa
    - Torrente Schizzola
    - Torrente Ghiaia di Coppa o di Montalto
    - Torrente Ghiaia di Borgoratto
    - Rio Crevenzolo

    la tutela si estende alle relative sponde o piede degli argini per una fascia di profondità pari a 150 m. da ciascuna sponda o argine;
    per l'esatta individuazione della fascia dei 150 m., si ritiene, che secondo quanto sostenuto anche da Giurisprudenza consolidata (citata all'articolo 2.2.2 della DGR 2727/11) , "le fasce laterali dei fiumi, per la lunghezza di m. 150, vanno calcolate con riferimento alla delimitazione effettiva del corso d'acqua, cioè a partire dal ciglio di sponda, o dal piede esterno all'argine, quando questi'ultimo esplichi una funzione analoga alla sponda nel contenere le acque di piena ordinaria".

g) *i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;*

  il vincolo paesaggistico riguarda i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.
  In ottemperanza a quanto prescritto dal ***D.lgs 227/01***, la Regione Lombardia ha provveduto alla definizione di bosco con la ***L.R. 31/08, articolo 42***:

  a) l e formazioni vegetali, a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché terreni su cui esse sorgono, caratterizzate simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo , esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore al 20 per cento, nonché da superficie pari o superiore a 2000 metri quadrati e lato minore non inferiore a 25 metri;

  b) i rimboschimenti e gli imboschimenti;

  c) le aree già boscate, prive di copertura arborea o arbustiva a causa di trasformazione del bosco non autorizzate.

  …sono da considerarsi assimilati ai boschi:

a) *i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione delle biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale;*
b) *le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea o arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali o incendi;*
c) *le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2.000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco.*

Le aree boscate sono state individuate dalla rappresentazione contenuta nel PTCP nella tavola 3.3.a. "Quadro sinottico delle invarianti" , nella banca dati del S.I.B.A. e del Dusaf 2.0
L'individuazione del suddetto vincolo è indicativa e dovrà essere verificata, per la effettiva sussistenza dell'area boscata, sulla base del D.lgs 227/01 e L.R. 31/08.

- ***negli ambiti di tutela paesaggistica individuati dal Piano Territoriale Regionale PTR***, approvato con D.C.R. del 19 gennaio 2010, n. 951, ***integrato dalla sezione specifica, disciplina paesistica*** dello stesso, che recepisce, consolida ed aggiorna il Piano Territoriale Paesistici Regionale PTPR vigente in Lombardia dal 2001 e che rappresenta sia il quadro di riferimento per la costruzione del Piano del Paesaggio Lombardo, sia lo strumento di disciplina paesaggistica ed è esteso all'intero territorio operando effettivamente là dove e fino a quando non siano vigenti atti a valenza paesaggistica di maggior definizione, devono essere verificate le misure di indirizzo e prescrittività paesaggistica che si sviluppano in reciproca relazione con il PTR al fine di salvaguardare e valorizzare gli ambiti ed i sistemi di maggiore rilevanza regionale: laghi, fiumi, navigli, rete irrigua e di bonifica, montagna, centri e nuclei storici, geositi, siti UNESCO, percorsi e luoghi di valore panoramico o di fruizione del paesaggio;

  Il Comune di **Borgo Priolo** appartiene all'***Ambito geografico*** dell'***Oltrepò Pavese (n.23),*** ove l'ambito designa un territorio regionale più circoscritto, di riconosciuta identità geografica, spesso dai confini indefiniti ma caratterizzato dalla complessa ed elevata qualità paesistica sia per somma che per integrazione di componenti naturali- storico- culturali.

  Le Unità tipologiche *di paesaggio* che caratterizzano il territorio del Comune sono *l'**Oltrepò Pavese-Paesaggi della fascia pedeappeninica e Paesaggi della montagna appenninica*** *(tavola A)*

  TAVOLA A - AMBITI GEOGRAFICI E UNITÀ TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO
  UNITA' TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO :
  Oltrepò Pavese: Paesaggi della fascia pedeappeninica – Paesaggi della montagna appenninica
  AMBITI GEOGRAFICI DEI PAESAGGI DI LOMBARDIA (Vol.2):
  23. Oltrepo Pavese
  TAVOLA B - ELEMENTI IDENTIFICATIVI E PERCORSI DI INTERESSE PAESAGGISTICO
  AMBITI DI RILEVANZA REGIONALE : DELL'OLTREPO – DELLA MONTAGNA
  strade panoramiche (SP 203) (art. 26)
  TAVOLA C - ISTITUZIONI PER LA TUTELA DELLA NATURA
  - nessuna istituzione per la tutela della natura
  TAVOLA D - QUADRO DI RIFERIMENTO DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA REGIONALE
  AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE PAESISTICO – OLTREPÒ PAVESE
  ambito di tutela - (art.22 comma 7)
  TAVOLA E - VIABILITA' DI RILEVANZA PAESAGGISTICA
  strade panoramiche (art. 26, comma 9) (SP 203)
  TAVOLA F - RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA: AMBITI ED AREE DI ATTENZIONE REGIONALE
  1. aree e ambiti di degrado paesistico provocato da dissesti idrogeologici e avvenimenti calamitosi e catastrofici:
  -aree sottoposte a fenomeni franosi (par. 1.2)
  4. aree e ambiti di degrado paesistico provocato da sottoutilizzo, abbandono e dismissione:
  - cave abbandonate (par. 4.1)
  - aree agricole dismesse (par 4.8)
  TAVOLA G - CONTENIMENTO DEI PROCESSI DI DEGRADO E QUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA: AMBITI ED AREE DI ATTENZIONE REGIONALE
  1. aree e ambiti di degrado paesistico provocato da dissesti idrogeologici e avvenimenti calamitosi e catastrofici:
  - aree sottoposte a fenomeni franosi (par. 1.2)
  4. aree e ambiti di degrado paesistico provocato da sottoutilizzo, abbandono e dismissione:
  - cave abbandonate (par. 4.1)
  - aree agricole sottoposte a fenomeni di abbandono (par 4.8)

TAVOLA G – I INTEGRAZIONE (STRALCIO) AREE DIMESSE: RAPPORTO PERCENTUALE TRA SUPERFICIE DELLE AREE DISMESSE E SUPERFICIE TERRITORIALE DEL COMUNE DI RIFERIMENTO

Aree dismesse: rapporto percentuale tra superficie delle aree dismesse e superficie territoriale del comune di riferimento inferiore all'1%

TAVOLA H - CONTENIMENTO DEI PROCESSI DI DEGRADO PAESAGGISTICO: TEMATICHE RILEVANTI

1. Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da dissesti idrogeologici e avvenimenti calamitosi e catastrofici

- comuni a rischio sismico (fasce 2 e 3) - (par.1.1)

2. Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche ed usi urbani

- ambiti estrattivi in attività (par. 2.7)

3.Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da trasformazione della produzione, agricola zootecnica:

- uso del suolo per la fascia collinare, dell'alta e della bassa pianura: aree a monocultura (par. 3.1)

4. .Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da sottoutilizzo, abbandono, e dismissione

- ambiti estrattivi cessati (par. 4.1)
- boschi (par.4.7)
- abbandono aree agricole (par. 4.8)

5. Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da criticità ambientali

- siti in cui è stata riscontrata contaminazione delle matrici ambientali (comuni con almeno un sito contaminato) – (par.5.4)
- non presenti

TAVOLA I/E - QUADRO SINOTTICO DELLE TUTELE PAESAGGISTICHE DI LEGGE ARTT.136-142 DEL D.LGS. 42/04

- aree di rispetto dei corsi d'acqua tutelati

Vengono di seguito riportati gli ***Indirizzi di tutela*** contenuti nella ***Parte I del PTR, sezione Piano Paesaggistico***, dal titolo *Unità tipologiche di Paesaggio, Elementi costitutivi e Caratteri Connotativi,* riferiti alle tavole inserite nel presente documento:

Oltrepo' Pavese

Triangolo appenninico appartenuto alla Lombardia fin dall'epoca Viscontea, delimitato a nord dalla via Emilia Pavese, lungo la quale sono sorti molti centri abitati quasi tutti di fondazione romana. E' quest'ultima la fascia più densamente popolata dell'Oltrepo', alle spalle della quale si staccano le pendici appenniniche coltivate a vigneto.Il vasto comprensorio appenninico alle spalle delle colline a vigneto è morfologicamente caratterizzato da molteplici valli che si dipartono dalla valle principale formata dal torrente Versa, fiancheggiata dalla statale 461 che conduce al passo del Brallo, l'antica strada Viscontea per Genova.

6.1 PAESAGGI DELLA PIANURA PEDEAPPENNINICA E DEI PRIMI CONTRAFFORTI DELLA COLLINA

Rappresentano le aree pianeggianti che si estendono fra il corso del Po e le ultime propaggini collinari.

INDIRIZZI DI TUTELA

Ambito soggetto a pressioni trasformative. Nei centri maggiori va evitata l'espansione sui versanti delle colline con forte caratterizzazione paesaggistica derivante dalla diffusa pratica della viticoltura.

Aspetti particolari	Indirizzi di tutela
I corsi d'acqua I corsi d'acqua, quasi tutti a carattere torrentizio, si riversano nel Po e rappresentano i segni naturali del territorio, rimarcati nel paesaggio dalla vegetazione che li borda.	I corsi d'acqua e la fascia golenale del Po vanno tutelati con particolare attenzione ai caratteri di naturalità che ancora li connotano.
Gli insediamenti E' presente una fascia ad alta densità di popolamento, sostenuta dalla presenza di importanti direttrici stradali	Nella fascia pedecollinare la tutela del paesaggio può esercitarsi, principalmente, negli spazi verdi e nelle aree interstiziali ricercando una ricomposizione delle lacerazioni derivate dalle espansioni recenti. Nei piccoli

e ferroviarie. I centri maggiori si dispongono lungo la direttrice pedecollinare quasi in un continuo urbanizzato.

Il paesaggio agrario
Oltre la linea degli insediamenti si stendono campagne occupate prevalentemente da cerealicoltura, con case e nuclei sparsi in un tessuto agrario rotto da piantate, colture promiscue, vecchi percorsi di villerecci.

paesi prospicienti la golena del Po si devono salvaguardare gli allineamenti tradizionali dell'edificato lungo la strada e lungo l'argine.

La minuta trama del paesaggio agrario deve essere tutelata nei suoi caratteri connotativi. In particolare, sono da escludere quegli interventi e quelle opere che risultano fuori scala o possono scardinare la struttura organizzativa del territorio.

Di seguito, si riportano gli ***Indirizzi di tutela*** riferiti alle tematiche chi interessano il territorio di Borgo Priolo, contenuti nella ***Parte II del PTR, sezione Piano Paesaggistico,***

1. INSEDIAMENTI E SEDI ANTROPICHE

DESCRIZIONE

LA TUTELA DEI MODI OBIETTIVI

Riqualificazione Paesaggistica e Contenimento dei fenomeni di Degrado riferiti alle tavole inserite nel presente documento:

COMUNE DI BORGO PRIOLO	
PTR- PPR *Piano Paesaggistico Regionale*	
INDIRIZZI DI TUTELA: Parte IV- Riqualificazione Paesaggistica e Contenimento dei fenomeni di Degrado	CARTOGRAFIA
Paragrafo 1.1.: *aree e ambiti di degrado paesistico provocato da dissesti idrogeologici e avvenimenti calamitosi e catastrofici:* *- comuni a rischio sismico (fasce 2 e 3)*	TAV H
Paragrafo 1.2 : *aree e ambiti di degrado paesistico provocato da dissesti idrogeologici e avvenimenti calamitosi e catastrofici:* *- aree sottoposte a fenomeni franosi*	TAV F- G
Paragrafo 2.7. : *Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche ed usi urbani* *- ambiti estrattivi in attività*	TAV H

Paragrafo 3.1. . : *Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da trasformazione della produzione, agricola zootecnica:* *- uso del suolo per la fascia collinare, dell'alta e della bassa pianura: aree a monocultura*	TAV H
Paragrafo 4.1. : *.Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da sottoutilizzo, abbandono, e dismissione* - cave abbandonate	TAV F- G - H
Paragrafo 4.7. : *.Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da sottoutilizzo, abbandono, e dismissione* - boschi	TA V H
Paragrafo 4.8 : *Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da sottoutilizzo, abbandono, e dismissione* - abbandono aree agricole	TAV F - G - H

Indirizzi di tutela contenuti nella ***Parte IV del PTR, sezione Piano Paesaggistico***:

[illegible]

[illegible]

[illegible]

- La Carta Unica e Condivisa e le N.T.A. del ***Piano Territoriale Di Coordinamento Provinciale*** (PTCT), approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 53/33382 del 07/11/2003, in vigore dal 31/12/2003, definiscono per il territorio di Borgo Priolo le seguenti indicazioni ed individuazioni :

  Articolo 28 N.T.A. - Criteri paesistico-ambientali :
  - *rispetto delle indicazioni di tutela e valorizzazione degli ambiti di interesse paesistico-ambientale individuati nell'insieme degli elaborati che costituiscono la " Carta Unica e Condivisa del territorio provinciale";*
  - *il rispetto delle caratteristiche fisico-naturali dei suoli e delle rispettive indicazioni d'uso definite dal titolo IV delle Norme Tecniche di Attuazione;*
  - *lo sviluppo di studi e analisi di maggior dettaglio finalizzati ad implementare il livello di conoscenza e le relative condizioni di fattibilità per gli interventi individuati nell'ambito della definizione degli Indirizzi progettuali del PTCP;*
  - *assunzione del disegno e della maglia strategica delle reti e delle connessioni ecologiche individuate nell'ambito del PTCP provinciale, al fine di integrarne i contenuti di maggior dettaglio nella definizione delle politiche e degli assetti del verde e dei parchi di livello comunale;*
  - *rispetto delle misure di tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo e dell'inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso.*

  NORME PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PAESISTICO AMBIENTALI di cui al Titolo IV delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP e **INDIRIZZI e PRESCRIZIONI** di cui agli articoli 32, 33,34:
  "Indirizzi specifici per la tutela degli elementi costitutivi del paesaggio" (articolo 32), i seguenti elementi significativi che compongono e caratterizzano il sistema paesistico ambientale :
  CORSI D'ACQUA : torrente Coppa, t. Ghiaia di Coppa o di Montalto, rio Crevenzolo, t. Schizzola, t. Ghiaia di Borgoratto
  SPECCHI D'ACQUA, BACINI ARTIFICIALI E NATURALI : due bacini idrici
  BOSCHI : estesi sulla superficie territoriale
  CENTRI E NUCLEI STORICI: Borgo Priolo, Staghiglione, Ca' Perotti, Ca' Boatti, Cà Percivalle, Schizzola, Arpesina
  SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO: cinque aree
  VIABILITÀ STORICA PRINCIPALE: S.P. 203
  "Indirizzi specifici relativi ai sistemi di rilevanza sovracomunale" (articolo 33), i seguenti elementi significativi che compongono e caratterizzano il sistema paesistico ambientale :
  AREE DI CONSOLIDAMENTO DEI CARATTERI NATURALISTICI
  AREE DI RICOMPOSIZIONE E RIQUALIFICAZIONE DELLA TRAMA NATURALISTICA
  AREE DI CONSOLIDAMENTO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE E DEI CARATTERI CONNOTATIVI
  CORRIDOI ECOLOGICI : Torrente Schizzola
  PERCORSI DI FRUIZIONE PANORAMICA AMBIENTALE : SP 38, 138,169

  Per quanto riguarda gli AMBITI TERRITORIALI TEMATICI di cui alla tavola 3.1.c ed all'articolo 23 delle Norme Tecniche di Attuazione, concernenti le evidenze di problematiche territoriali, ambientali ed infrastrutturali, gli aspetti di sensibilità e criticità relativi alla morfologia del territorio e degli insediamenti, all'organizzazione ed alla struttura dei servizi, alla distribuzione della popolazione, all'organizzazione dei sistemi locali del lavoro, a processi insediativi e territoriali in corso o tendenziali, il comune di Borgo Priolo è compreso nei seguenti Ambiti Territoriali Tematici:
  N° 9 - AMBITO DEL TORRENTE COPPA
  N° 22 - AMBITO DELLA COMUNITA' MONTANA OLTREPO' PAVESE

  Per quanto riguarda gli aspetti paesistico ambientali il territorio provinciale è articolato in AMBITI UNITARI o UNITA' DI PAESAGGIO, di cui alla tavola 3.2 ed all'articolo 31 delle Norme Tecniche di Attuazione, che costituiscono macro-strutturre aventi caratteri sufficientemente omogenei dal punto di vista paesistico-ambientale;

  Il comune di Borgo Priolo è compreso nei seguenti Ambiti Unitari:

  F - VALLI DORSALI DELLA BASSA E MEDIA COLLINA

AMBITO TERRITORIALE N. 9
AMBITO DEL TORRENTE COPPA

Comuni di appartenenza:
Borgoratto Mormorolo, Bressana Bottarone, Borgo Priolo, Casatisma, Casteggio, Fortunago, Montebello della Battaglia, Verretto.

Definizione: ambito territoriale dei Comuni attraversati dal corso del Torrente Coppa con particolare riferimento al tratto da Casteggio alla foce.

obiettivi e finalità degli indirizzi
1. bonifica e disinquinamento del corpo idrico;
2. ripristino dei caratteri ambientali e naturaliformi dell'incisione fluviale, valorizzazione e tutela dei sistemi spondali.
3. valorizzazione e tutela degli spazi e delle attività agricole

indirizzi:
a) attivazione di una Conferenza dei Servizi di tutti gli Enti interessati per competenze territoriali e di programmazione, per la creazione di un Consorzio di Bonifica finalizzato alla promozione di Piani e Progetti per la decontaminazione del corpo idrico;
b) redazione e attuazione del Piano di Bonifica e di disinquinamento;
c) riqualificazione dell'asta fluviale attraverso scelte di carattere urbanistico mirate alla valorizzazione dei suoli e degli usi delle aree connesse al corso d'acqua;
d) adeguamento della pianificazione urbanistica di livello comunale rispetto alle problematiche di tutela e valorizzazione dei territori compresi nell'ambito fluviale.

AMBITO TERRITORIALE N. 22
AMBITO DELLA COMUNITÀ MONTANA OLTREPO PAVESE

Comuni di appartenenza:
[illegible]

Definizione: [illegible]

obiettivi e finalità degli indirizzi
1. [illegible]
2. [illegible]

indirizzi:
a) [illegible]
b) [illegible]
c) [illegible]
d) [illegible]
e) [illegible]
f) [illegible]
g) [illegible]

f) riconversione delle colture in atto pregiudizievoli per la stabilità dei versanti;
g) recupero ambientale delle zone degradate dal dissesto idrogeologico e/o da attività antropiche;
h) controllo dell'impatto paesistico dei progetti con particolare riferimento a quelli relativi ad opere infrastrutturali, a quelli di risanamento idrogeologico, e a quelli estrattivi;
i) limitazione delle espansioni urbane in atto sui pendii collinari a ridosso della pianura.

F - VALLI E DORSALI DELLA BASSA E MEDIA COLLINA

Comuni interessati:
Borgo Priolo, Borgoratto Mormorolo, Bosnasco, Broni, Canevino, Calvignano, Canneto Pavese, Castana, Casteggio, Codevilla, Corvino San Quirico, Fortunago, Godiasco, Golferenzo, Lirio, Montebello della Battaglia, Moncalvo, Montalto Pavese, Montescano, Monti Beccaria, Mornico Losanna, Nicorvo, Oliva Gessi, Pietra de Giorgi, Redavalle, Rivanazzano, Retorbido, Rocca de' Giorgi, Rocca Susella, Rovescala, Ruino, San Damiano al Colle, Santa Giuletta, Santa Maria della Versa, Stradella, Torrazza Coste, Torricella Verzate, Volpara, Zenevredo.

Delimitazione e caratteri connotativi

1. si estende dal limite meridionale della pianura oltrepadana alla valle del torrente Ardivestra.
2. l'area presenta caratteri morfologici irregolari, più blandi in corrispondenza dei primi terrazzi alluvionali, più accentuati nel settore sud-occidentale (rilievi di Nazzano, Godiasco e Rocca Susella).
3. i versanti sono interessati da fenomeni di dissesto idrogeologico che assume intensità crescente nella parte meridionale dell'ambito.
4. domina il paesaggio della viticoltura intensiva, con assetto naturalistico limitato agli impluvi collinari ed alle zone a morfologia ed esposizione meno favorevole (specie nel settore occidentale).
5. il sistema insediativo si sviluppa secondo due impostazioni fondamentali:
   a) nel fondovalle dei principali corsi d'acqua (tendenza crescente anche in relazione alla stabilità dei siti);
   b) sui crinali, in corrispondenza delle aree geologicamente più resistenti, dove spesso emergono tipologie consolidate, ed elementi di particolare interesse connotativo (architetture storiche).
6. l'assetto viario consente frequenti ed ampie vedute percettive, che rendono questo ambito particolarmente sensibile sotto il profilo paesistico.

Indirizzi

a) conservazione dinamica dei sistemi naturalistici presenti nell'area (specie nel settore occidentale);
b) promozione di un Parco Locale d'Interesse Sovracomunale per la tutela e la valorizzazione del sistema ambientale Casarone – Orridi di Marcellino;
c) tutela e valorizzazione paesistica dei principali corsi d'acqua e dei relativi ambiti (coppa, Verzate, Scuropasso e Versa) con recupero degli aspetti degradati e limitazione delle espansioni urbane che interessano gli ambiti stessi;
d) tutela dei caratteri agricolo-insediativi più significativi quali zone a vigneto di impianto tipico (fronte Broni-Redavalle, Pietra de' Giorgi, Redavalle);
e) tipologia e materiali degli insediamenti, in relazione alla loro valenza percettiva;

- il ***Piano di Governo del Territorio*** - PGT, sulla base degli indirizzi dei Piani sopra esposti, individua nella seguente documentazione del D.d.P. ***gli ambiti di rilevanza paesistica***:

Tavola	1.2	Sintesi previsioni di livello sovraordinato-PTCP
Tavola	1.4	Vincoli e rilevanze territoriali
Tavola	1.11	Uso del suolo
Tavola	1. 17	Carta del paesaggio
Tavola	1. 18	Schema REC
		a) Ecosistema area vasta
		b) Ecosistema locale
Tavola	2. 1	Individuazione dei nuclei di antica formazione
Docum.	2. 2	Analisi nucleo antico
Tavola	2. 3	Sintesi degli elementi di rilevanza paesistico ambientale
Tavola	2. 4	Carta della sensibilità paesistica dei luoghi

definisce i ***criteri di intervento*** per le diverse aree del territorio comunale:

- così come individuate dal Documento di Piano - DdP:
  Ambiti di trasformazione:,
  sono definiti puntualmente nelle schede di intervento relative e comunque devono recepire le indicazioni, indirizzi e prescrizioni sopra esposte

- così come individuate dal Piano delle Regole – PdR, che integrano la normativa urbanistica, per quanto riguarda gli aspetti paesistici:

  Tessuto urbano consolidato:

  Nucleo di antica formazione

  Tale zona conserva connotati tipologici ed edilizi tipici e costitutivi della storia locale, oltre che i valori ambientali ed architettonici e di testimonianza del patrimonio edilizio esistente da sottoporre ad opportune azioni di tutela e valorizzazione con la seguente finalità:

  recupero e riutilizzo del patrimonio esistente

  tutela e valorizzazione degli elementi di valore storico-architettonico e testimoniale e dei caratteri tipo-morfologici del tessuto storico

  salvaguardia e valorizzazione delle zone non edificate

  I criteri per qualunque procedura di intervento all'interno del nucleo di antica formazione, sono individuati all'articolo 1 del PdR:

  a) eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse o che abbiano carattere di precarietà e che non siano coerentemente inserite nel contesto;
  b) ripristinare i rivestimenti di intonaco, dove ammalorati o sostituiti con materiali artificiali o non coerenti con il contesto; i tamponamenti in mattone forato dovranno essere intonacati e tinteggiati;
  c) conservare gli elementi architettonici originari; individuando gli elementi decorativi di pregio;
  d) conservare l'apparato decorativo delle gronde, marcapiani, portali, volte, fregi, balconi in materiale lapideo;
  e) conservare gli allineamenti delle gronde, mantenendo i profili architettonici uniformi nell'insieme della cortina edilizia;
  f) modificare il rapporto tra i pieni ed i vuoti delle facciate, limitatamente ad adeguamenti igienico-funzionali, nel rispetto dei caratteri architettonici originari del fabbricato, con l'obbligo di riproporre una soluzione formalmente coerente con l'intorno ed un ordinato disegno del prospetto;
  g) conservare i passaggi ed i percorsi pedonali e gli androni esistenti, salvo motivate e documentate esigenze, corredate da idoneo progetto, da sottoporre all'esame della Commissione per il Paesaggio;
  h) negli interventi di recupero dei fabbricati rustici che conservano caratteristiche tipologiche e morfologiche tipiche della tradizione, dovranno essere adottate soluzioni progettuali rispettose sia dell'impianto storico che dei caratteri formali dell'esistente, mantenendo i rapporti vuoto/pieno delle murature e dei paramenti murari grigliati , con eventuali inserimenti di tamponamenti trasparenti; dovranno essere mantenuti e conservati, compatibilmente con il loro stato di conservazione, i materiali tipici della costruzione; le sostituzioni ed integrazioni dovranno essere eseguite con materiali e tecniche tradizionali e comunque coerenti con le caratteristiche dell'edificio, i tamponamenti in mattone forato dovranno essere intonacati e tinteggiati;
  i) la demolizione è ammessa per fabbricati accessori ed estranei all'impianto originario; è ammessa, conformemente alle modalità di intervento di seguito declinate, a condizione che il corpo di fabbrica da demolire, per caratteristiche architettoniche tipologiche e morfologiche, non rivesta carattere di pregio e/o storico-testimoniale, per documentate esigenze funzionali e/o motivazioni di ordine statico-strutturale, con obbligo di ricostruzione coerente con i presenti criteri o in caso di non ricostruzione, con presentazione di idoneo progetto di ripristino dell'area, secondo i presenti criteri;
  l) negli interventi di ristrutturazione, demolizione con ricostruzione ed ampliamento, la soluzione progettuale, per tipologia e distribuzione dei volumi, deve rapportarsi all'impianto storico esistente ed al contesto, pertanto la soluzione proposta dovrà rispettare la morfologia dei fabbricati adiacenti e gli allineamenti con i medesimi, l'articolazione dei prospetti, i rapporti dimensionali delle aperture, i materiali e le tipologie costruttive tradizionali;
  m) le nuove recinzioni su strada potranno essere realizzate analogamente a quelle esistente , se poste in continuità; se non contigue, potranno essere realizzate con zoccolo in muratura di mattone di recupero a vista o intonacato e tinteggiato, con soprastante recinzione in ferro verniciato di tipo tradizionale;

     i muri di cinta esistenti, in laterizio a vista, dovranno essere mantenuti e restaurati, compatibilmente con il loro stato di conservazione; le sostituzioni, integrazioni, e parziali demolizioni, queste ultime da eseguire esclusivamente per la realizzazione di nuovi accessi quando non risulti possibile una differente localizzazione, dovranno essere eseguite con materiali e tecniche tradizionali e comunque coerenti con le caratteristiche del manufatto originario;
  n) per tutti gli interventi riguardanti parti esterne, ad eccezione di quelli di ordinaria manutenzione, è fatto obbligo l'utilizzo di materiali tradizionali quali:
     - coperture in cotto,
     - rivestimenti murari: intonaco civile tinteggiato nelle tonalità delle tinte del campionario dei colori allegato al Regolamento Edilizio che il comune predisporrà; mattone vecchio a vista anche

sabbiato; non sono ammessi: rivestimenti in ceramica, pannelli in lamiera o metallici, materiali riflettenti, pareti in mattone forato a vista
- dettagli di facciata quali zoccolature, cornici, marcapiani, ecc.: intonaco, materiale lapideo non lucido, mattone di recupero
- gli sporti di gronda non potranno essere in cemento a vista, potranno essere rivestiti con intonaco tinteggiato, oppure in legno o cotto
- serramenti delle finestre in legno con persiane ad anta
- serramenti delle vetrine in legno o metallo verniciato
- portoni e porte basculanti dei locali autorimessa o accessori devono essere in legno o rivestiti in legno
- canali di gronda e discendenti in rame o lamiera preverniciata di colore similare
- per le insegne dei negozi è fatto obbligo il mantenimento delle esistenti se pregevoli e di valore storico e testimoniale; per le nuove sono ammesse quelle contenute entro la luce della vetrina e quelle a bandiera se di modeste dimensioni, da sottoporre in tutti i casi al giudizio della Commissione per il paesaggio
- i parapetti dei balconi dovranno essere conservati gli esistenti se di pregio; i nuovi potranno essere realizzati in ferro verniciato, in ghisa, in mattone di recupero, da sottoporre in tutti i casi al giudizio della Commissione per il Paesaggio
- per l'inserimento di impianti di elevazione o ascensori, per il rispetto della normativa vigente per il superamento delle barriere architettoniche, dovranno essere proposte soluzioni architettoniche coerenti con il contesto
- le antenne paraboliche non potranno essere visibili dagli spazi pubblici; i pannelli solari dovranno essere adeguatamente inseriti nelle falde di tetto; non sono ammessi serbatoi di accumulo posizionati sulle falde del tetto o su altre parti del fabbricato rivolte verso spazi pubblici;

o) per tutti gli interventi, ad eccezione di quelli di ordinaria manutenzione, (oltre a quanto previsto dal Regolamento Edilizio), dovrà essere redatta idonea documentazione tecnica di progetto, corredata da rilievi dettagliati e documentazione fotografica dello stato di fatto che rappresenti in modo esaustivo il contesto dell'intervento, inoltre, se prevede modifiche esterne, foto-inserimenti e/o "rendering" della soluzione progettuale.

p) Aree libere e spazi verdi di pertinenza degli edifici:
- la sostituzione delle pavimentazioni, sempre che non di particolare pregio, deve essere realizzata con materiali coerenti con il contesto quali materiali lapidei, acciottolato, terra battuta con ghiaietto, autobloccanti in cls di tipo "anticato" di colore nella tonalità delle terre, previa presentazione di campionatura da sottoporre alla Commissione Paesaggio, a condizione che non venga diminuita la superficie drenante preesistente in misura superiore al 20% e che vengano conservate le alberature ad alto fusto esistenti o, ove sussistano particolari ed inderogabili esigenze motivate, vengano riproposte in altre posizioni
- gli spazi verdi esistenti, per il loro valore ambientale ed ecologico, vanno conservati e valorizzati; possono essere parzialmente utilizzati, nel rispetto delle condizioni di cui al punto precedente, per la realizzazione di posti auto scoperti e di pertinenze delle unità immobiliari presenti, quali: gazebo, piscine private, fontane; nelle aree destinate a verde potranno essere messe a dimora prevalentemente essenze arboree di tipo autoctono
  La realizzazione delle opere riguardanti le aree libere di pertinenza degli edifici sopra indicate, é subordinata alla presentazione di un progetto corredato di adeguata documentazione tecnica e fotografica, che rappresenti l'intero spazio nel quale le opere risultano inserite, al fine di un intervento coerente con l'intero contesto;
- è ammessa la realizzazione di locali ad uso esclusivo di autorimessa pertinenziale alle unità immobiliari, residenziali e non, nei limiti della Legge 24/03/1989 n. 122 e della L.R. n. 12/2005; dovranno avere un rapporto formale e dimensionale coerente con il contesto e le caratteristiche precedentemente indicate nei presenti criteri di intervento

q) E' consentito, quando previsto nelle specifiche modalità di intervento sotto definite:
- il consolidamento statico delle murature, delle volte, dei solai, con la sostituzione di questi ultimi per documentate esigenze di sicurezza se privi di valore architettonico
- ripristinare le aperture originarie e aprire nuove vetrine ai piani terreni, purché realizzate con materiali tradizionali e coerenti con il contesto e con dimensioni proporzionate al fabbricato

Tessuto urbano consolidato di recente formazione

Il tessuto urbano consolidato è costituito dalla parte di territorio comunale nella quale è già avvenuta l'edificazione del suolo ed è costituito da edificato, aree libere intercluse e di completamento, con destinazione prevalentemente residenziale.

E' caratterizzato da edificazione a medie/bassa/alta densità, costituita sia da fabbricati disposti a cortina lungo le strade che da edificazione isolata ed aperta all'interno del lotto.

I criteri per qualunque procedura di intervento nel *tessuto urbano consolidato di recente formazione a destinazione prevalentemente residenziale*, sono i seguenti:

negli interventi sull'esistente:

a) eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse o che abbiano carattere di precarietà e che non siano coerentemente inserite nel contesto;
b) conservare gli elementi architettonici originari; individuando gli elementi decorativi di pregio e testimonianza della tradizione costruttiva locale;
c) ripristinare i rivestimenti di intonaco, dove ammalorati o sostituiti con materiali artificiali o non coerenti con il contesto; i tamponamenti in mattone forato dovranno essere intonacati e tinteggiati;
d) negli interventi di demolizione con ricostruzione ed ampliamento, la soluzione progettuale, per tipologia e distribuzione dei volumi dovrà rispettare i caratteri tipo morfologici della tradizione locali, dovrà inserirsi armonicamente nell'articolazione dei prospetti presenti, mantenendo i profili architettonici uniformi nell'insieme della cortina edilizia; dovranno essere impiegati i materiali e le tipologie tradizionali;
e) negli interventi di recupero dei fabbricati rustici che conservano caratteristiche tipologiche e morfologiche tipiche della tradizione, dovranno essere adottate soluzioni progettuali rispettose sia dell'impianto storico che dei caratteri formali dell'esistente, mantenendo i rapporti vuoto/pieno delle murature e dei paramenti murari grigliati , con eventuali inserimenti di tamponamenti trasparenti; dovranno essere mantenuti e conservati, compatibilmente con il loro stato di conservazione, i materiali tipici della costruzione; le sostituzioni ed integrazioni dovranno essere eseguite con materiali e e tipologie costruttive tradizionali;

in tutti gli interventi:

f) in presenza di preesistenti allineamenti lungo la strada, gli interventi di trasformazione dovranno essere coerenti con i caratteri morfologici del contesto;
g) dovranno essere rispettati i caratteri costruttivi e tipologici della tradizione locale e i nuovi volumi devono essere progettati in modo da ricomporre un impianto architettonico e formale coerente con il contesto;

per tutti gli interventi riguardanti parti esterne:

h) è preferibile, in relazione all'inserimento nel contesto,l'utilizzo di materiali tradizionali quali: coperture in cotto, rivestimenti murari in intonaco civile tinteggiato nelle tonalità delle tinte del campionario dei colori allegato al Regolamento Edilizio che il comune predisporrà, mattone vecchio di recupero;
i) non sono ammessi rivestimenti in ceramica, pannelli in lamiera o metallici, materiali riflettenti, pareti in mattone forato a vista;
j) i dettagli di facciata quali zoccolature, cornici, marcapiani, ecc. potranno essere realizzati in intonaco, materiale lapideo non lucido, mattone di recupero; gli sporti di gronda non potranno essere in cemento a vista, potranno essere rivestite con intonaco e tinteggiate, oppure in legno o cotto;
k) i serramenti delle finestre potranno essere realizzati in legno o in alluminio verniciato, con persiane ad anta, serramenti delle vetrine in legno o metallo verniciato, i canali di gronda e discendenti in rame o lamiera verniciata;
l) non sono ammesse strutture in cemento a vista o fabbricati, anche accessori, realizzati con strutture in calcestruzzo prefabbricato a vista, ad eccezione di muretti di recinzione di altezza minore di cm. 60;
m) è vietata la realizzazione di terrapieni e scarpate non naturali di quota superiore a m. 1,20; i nuovi interventi devono raccordarsi in modo armonico nel profilo morfologico collinare e qualora si renda indispensabile la realizzazione di muri di sostegno, dovranno essere progettati in modo da ridurne l'impatto percettivo di *"taglio"* attraverso accorgimenti tecnici quali gradoni o elementi di ingegneria naturalistica quali palificate di sostegno in legno; i muri di sostegno in c.a. potranno essere realizzati solo in caso di impossibilità, tecnicamente dimostrata, di realizzo delle soluzioni progettuali precedentemente esposte e dovranno essere rivestiti con paramenti murari in laterizio e pietra con tipologie, materiali e tecniche tipiche della tradizione locale o adeguatamente mitigati attraverso l'utilizzo di vegetazione tipica della zona; dovranno essere sottoposti al giudizio della Commissione per il Paesaggio.

I criteri per qualunque procedura di intervento nel *tessuto urbano consolidato di recente formazione a destinazione prevalentemente produttiva* così come indicato nel PdR, sono i seguenti:

negli interventi di nuova costruzione ed ampliamento, devono essere obbligatoriamente realizzate *fasce di verde alberato di mitigazione e compensazione ambientale*, con un albero ad alto fusto ogni 5 m., da localizzare sui bordi confinanti con zone agricole o con altra destinazione. Tale fascia non può essere utilizzata per altro uso, non è soggetta a decadenza, deve essere mantenuta e deve essere assoggettata con atto di vincolo regolarmente trascritto.

I progetti relativi agli interventi di nuova costruzione ed ampliamento dovranno indicare le opere, obbligatoriamente previste, di riqualificazione delle aree scoperte rivolte verso spazi di uso pubblico e degli spazi di parcheggio.

In entrambi le destinazioni funzionali:
le aree esterne, , dovranno essere adeguatamente sistemate a verde e pavimentate;
qualunque intervento deve essere inserito in modo armonico nel profilo morfologico collinare, qualora si renda indispensabile la realizzazione di muri di sostegno, dovranno essere progettati in modo da ridurne l'impatto percettivo di *"taglio"* attraverso accorgimenti tecnici quali gradoni o elementi di ingegneria naturalistica quali palificate di sostegno in legno; i muri di sostegno in c.a. potranno essere realizzati solo in caso di impossibilità, tecnicamente dimostrata, di realizzo delle soluzioni progettuali precedentemente esposte e dovranno essere rivestiti con paramenti murari in laterizio e pietra con tipologie, materiali e tecniche tipiche della tradizione locale o adeguatamente mitigati attraverso l'utilizzo di vegetazione tipica della zona; dovranno essere sottoposti al giudizio della Commissione per il Paesaggio.

Territorio non costruito, rurale, paesistico, ambientale:
Ambito destinato all'attività agricola - Edifici non più adibiti ad uso agricolo
Sono aree non comprese nel territorio del tessuto urbano compatto edificato o di quello edificabile, sono destinate all'attività agricola produttiva, al mantenimento e valorizzazione paesaggistica, ambientale ed ecologica
Tali aree sono finalizzate all'attività agricola ed alla tutela e riqualificazione degli elementi naturali e paesaggistici e degli ecosistemi.
E' sempre ammesso l'esercizio dell'attività agricola a condizione che comporti un uso sostenibile delle risorse del suolo e dell'acqua.
Al fine di salvaguardare i caratteri paesaggistico-ambientali ed architettonici del paesaggio rurale, gli interventi edilizi negli *ambiti agricoli*, in riferimento agli interventi ammessi, dovranno seguire i seguenti criteri tipo-morfologici per le costruzioni ed il loro corretto inserimento ambientale:
attrezzature e le infrastrutture produttive:
è consentito l'utilizzo di strutture in cemento prefabbricate, a condizione che le pareti esterne siano tinteggiate con colori delle tonalità "delle terre", con campiture/pilastri rivestite con mattoni "faccia a vista" o di recupero; le forme e le dimensioni delle aperture devono essere di tipo tradizionale, le vetrate "a nastro" dovranno essere schermate da grigliato in mattoni; le coperture devono avere falde inclinate con pendenza non inferiore al 10% e manto in coppi in laterizio di recupero o con finitura anticata.
edifici residenziali:
le facciate devono essere intonacate e tinteggiate con colori delle tonalità "delle terre", con possibili inserti in mattoni "faccia a vista" o di recupero e pietra naturale non lucidata; le aperture devono essere allineate con campiture proporzionate ed i serramenti devono essere in legno o in metallo verniciato con serramento esterno del tipo persiana; le coperture devono essere a falda con inclinazione minima del 30% e non superiore al 45%, con manto in coppi in laterizio di recupero o con finitura anticata; non sono ammesse cornici di gronda in cemento a vista; sono ammesse finestre a tetto nella misura massima di 1mq/20mq di superficie di copertura ed abbaini del tipo "a cappuccina" di piccole dimensioni e comunque proporzionati ed allineati con le aperture esistenti; i comignoli devono essere realizzati con forma e materiali tradizionali; la lattoneria deve essere in rame o in lamiera verniciata.
Le aree di pertinenza dei fabbricati possono essere recintate con manufatti metallici a giorno, con cordolatura di altezza non superiore a cm. 25 fuori terra, o con siepi continue.
Qualunque intervento deve essere inserito in modo armonico nel profilo morfologico collinare, qualora si renda indispensabile la realizzazione di muri di sostegno, dovranno essere progettati in modo da ridurne l'impatto percettivo di *"taglio"* attraverso accorgimenti tecnici quali gradoni o elementi di ingegneria naturalistica quali palificate di sostegno in legno; i muri di sostegno in c.a. potranno essere realizzati solo in caso di impossibilità, tecnicamente dimostrata, di realizzo delle soluzioni progettuali precedentemente esposte e dovranno essere rivestiti con paramenti murari in laterizio e pietra con tipologie, materiali e tecniche tipiche della tradizione locale o adeguatamente mitigati attraverso l'utilizzo di vegetazione tipica della zona; dovranno essere sottoposti al giudizio della Commissione per il Paesaggio.
Qualunque intervento deve prevedere il mantenimento della vegetazione ripariale, dei filari e delle siepi interpoderali e di macchie e la conservazione del reticolo dei fossi colatori; in caso di modifiche agli elementi sopra citati, deve essere redatto uno studio che preveda una adeguata soluzione paesistico-ambientale e l'utilizzo per quanto riguarda gli equipaggiamenti vegetali di specie autoctone.

Zone non soggette a trasformazione:
Ambito agricolo a protezione degli insediamenti

Sono ambiti di protezione degli insediamenti esistenti, attualmente non idonei all'edificazione, quale presidio dei fenomeni conurbativi e salvaguardia delle future espansioni; per gli interventi ammessi dalla normativa del P.d.R., valgono i criteri declinati al punto precedente.

Ambito di valore paesistico, ambientale ed ecologico

Sono aree di valenza paesistica ambientale ed ecosistemica nelle quali sono individuati elementi ed indirizzi di livello sovra locale, nelle quali va conservata la continuità territoriale e delle reti verde ed ecologiche di livello soralocale, per la realizzazione della rete ecologica comunale.

In queste zone devono essere mantenuti i valori naturalistici presenti.

Queste zone sono inedificabili e non sono ammesse nuove costruzioni; per gli interventi ammessi dalla normativa del P.d.R., valgono i criteri declinati al punto precedente.

Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde

Sono gli ambiti dei corsi d'acqua, delle rogge e dei laghetti presenti nel territorio comunale.

In queste zone devono essere mantenuti i valori naturalistici presenti, deve essere salvaguardata la qualità delle acque, deve essere tutelata la funzione ecologica ed eco sistemica e la funzione paesaggistico-ambientale.

Queste zone è vietata qualsiasi trasformazione che non rivesta carattere di interevento di necessità idraulica di competenza dell'Ente preposto.

Sono aree di salvaguardia dei corsi d'acqua e delle rogge e sona caratterizzate dalla presenza di elementi di valore naturalistico ed ambientale, deve essere tutelata la funzione ecologica ed eco sistemica e la funzione paesaggistico-ambientale.

Queste zone sono inedificabili e non sono ammesse nuove costruzioni

E' consentita l'attività agricola a basso impatto ambientale

Infrastrutture

Le nuove infrastrutture per la mobilità dovranno verificare la non compromissione di ecosistemi; porre in atto adeguate misure di riduzione dell'impatto per un corretto inserimento paesaggistico sia dei tracciati che di eventuali manufatti, attraverso la realizzazione di alberature, filari o macchie di verde o altre misure mitigative e/o compensative da individuare con apposito studio.

Le nuove linee elettriche, se nell'impossibilità di venire eseguite interrate, e *le antenne di radio e tele comunicazione*, dovranno, negli ambiti di sensibilità "alta" e "molto alta" individuati nella tavola 2.2., adottare tracciati e scelte progettuali tali da ridurre l'impatto sugli elementi e visuali sensibili del paesaggio, attraverso adeguato studio che ne dimostri la riduzione della percezione e dell'interferenza.

I pannelli per la produzione di energia da fonte rinnovabile, solare termico e fotovoltaico, negli ambiti di sensibilità "alta" e "molto alta" individuati nella tavola 2.2., dovranno essere totalmente integrati per le nuove costruzioni e a filo falda o intergrati per le coperture esistenti e non percepibili da ampie aree e spazi pubblici, inoltre gli impianti a terra dovranno essere adeguatamente mitigati, in modo tate da ridurne la percezione dal sistema della viabilità e dagli spazi pubblici, aperti e sensibili del paesaggio; nelle restanti parti del territorio comunale, gli stessi, dovranno essere installati, per quanto riguarda le coperture a filo tetto o integrati; per quanto riguarda gli impianti a terra dovranno essere adeguatamente mitigati, in modo tate da ridurne la percezione dal sistema della viabilità e dagli spazi pubblici, aperti e sensibili del paesaggio; comunque secondo quanto indicato nelle "Linee guida" approvate con DGR n° 3298 del 18/04/12, pubblicata sul BURL , serie ordinaria, n:17 del 27/04/12.

Le attrezzature tecnologiche pubbliche, di uso pubblico e private dovranno realizzare adeguate opere di mitigazione, quali ad esempi, sistemazioni a verde, alberature di cortina e barriere, previo redazione di apposito studio, relativamente alla tipologia ed all'impatto generato, sia dal punto di vista paesaggistico che acustico ed olfattivo, comunque nel rispetto dei caratteri tipo-morfologici del contesto.

Articolo 27 ESAME PAESISTICO PROGETTI

Il PGT sulla base di quanto previsto dal PTR e dei criteri esposti al precedente articolo 26, assume valenza paesistica.

I progetti di trasformazione che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti a valutazione paesistica ai sensi del *DGR n° 9/2727 del 22/12/11 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 – Contestuale revoca della DGR 2121/2006"*:

- **nelle aree soggette a vincolo paesistico ai sensi degli artt. 136 e 142 del Dlgs 42/2004, valgono le procedure previste dal suddetto "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e successive modificazioni ed integrazioni**
- **per tutte le altre zone, si dovrà provvedere, per l'esame dell'impatto paesistico dei progetti, agli adempimenti previsti dalle "Linee guida per l'esame dell'impatto paesistico dei progetti"**

approvato con Dgr n.7/11045 del 08/11/2002 , sulla base degli elementi, indicazioni e criteri individuati al precedente articolo 26, *Disciplina del Paesaggio* e della tavola 2.4, Carta della sensibilità paesistica dei luoghi.

La "Carta della sensibilità paesistica dei luoghi" (tav. 2.4), come indicato nel successivo articolo, definisce la classificazione dei livelli di sensibilità dei luoghi del territorio comunale, in funzione dell'esame paesistico dei progetti.

L'elaborazione del progetto e la sua valutazione paesistica dovranno rapportarsi con gli elementi conoscitivi di valenza paesistica indicati nel precedente articolo 26 - "Disciplina del paesaggio"

La documentazione a corredo dei progetti dovrà essere quella prevista dalla Dgr n.7/11045 del 08/11/2002 e dovrà sempre essere completa di adeguata rappresentazione grafica, fotografica e documentale; dovrà inoltre essere completa di foto inserimento della soluzione proposta nel contesto, quando il grado di incidenza del progetto risulti superiore alla soglia di rilevanza, calcolata secondo quanto previsto dall Dgr sopra citata.

Articolo 28 <u>SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI</u>

Sulla scorta delle conoscenze acquisite, in base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici, il piano ripartisce il territorio in *ambiti omogenei*, da quelli di elevato pregio fino a quelli significativamente compromessi o degradati ed è possibile definire la *carta della sensibilità paesistica dei luoghi* che individua nel territorio gli ambiti, gli elementi, i sistemi a maggiore o minore sensibilità/vulnerabilità dal punto di vista paesaggistico.

Nella *tavola 2.4* vengono rappresentati gli *ambiti omogenei* individuati:

Coerentemente con le linee guida per l'esame paesistico dei progetti viene attribuito ad ogni ambito identificato una classe di sensibilità.
La classificazione segue i cinque livelli delle sensibilità paesistica dei luoghi indicati nelle Linee guida per l'esame paesistico dei progetti:

- classe di sensibilità 1 = sensibilità paesistica molto bassa
- classe di sensibilità 2 = sensibilità paesistica bassa
- classe di sensibilità 3 = sensibilità paesistica media
- classe di sensibilità 4 = sensibilità paesistica alta
- classe di sensibilità 5 = sensibilità paesistica molto alta

Ogni trasformazione del territorio dovrà procedere attraverso *l'esame paesistico dei progetti,* con le metodologie contenute nella DGR n.7/11045-2002, sulla base delle *classi di sensibilità paesistica del sito* individuate nella *Tavola 2.4*

Per i beni culturali e paesaggistici soggetti a vincolo di tutela ai sensi del D.lgs. 42/04, se pur compresi nella suddivisione degli ambiti omogenei, valgono le procedure di cui al medesimo D.lgs. 42/04.

PARTE I – DOCUMENTO DI PIANO

INDICE

PARTE I – DOCUMENTO DI PIANO

Articolo 1 CRITERI PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Articolo 2 PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - ATR

Articolo 3 PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA - ATP

Articolo 4 PRESCRIZIONI PER MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA

DdP - DOCUMENTO DI PIANO:

Il DdP, sulla base del quadro conoscitivo del territorio comunale e delle singole realtà territoriali, considerando le previsioni derivanti dalla programmazione territoriale di livello sovraordinato,
definisce:
- l'assetto del territorio urbano ed extra urbano,
- le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'ecosistema,
- il sistema della mobilità, le presenze di interesse paesaggistico, storico, monumentale ed archeologico,
- l'assetto geologico, idrogeologico e sismico

individua :
- gli obiettivi generali e quantitativi di sviluppo,
- determina le politiche d'intervento per i diversi sistemi funzionali,
- individua puntualmente gli ambiti di trasformazione, assoggettati a piano attuativo, determinandone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le destinazioni funzionali, nonché gli eventuali criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi;
- definisce eventuali criteri di compensazione, di perequazione, di incentivazione.

Le previsioni del DdP non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, non attribuiscono pertanto diritti edificatori, i quali si realizzano a seguito dell'approvazione degli strumenti attuativi e delle loro convenzioni.

Le previsioni di piano sono graficamente individuate:

Tavola	3.2	Previsioni di piano - DdP	scala	1:10.000
Tavola	3.3	Previsioni di piano di maggior dettaglio - DdP	scala	1:5.000

Per gli Ambiti di Trasformazione le previsioni vengono attuate attraverso gli strumenti urbanistici attuativi e per le restanti parti del territorio, le previsioni ed indicazioni del DdP sono disciplinate dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

Il DdP deve essere verificato ed aggiornato con periodicità almeno quinquennale ed è sempre modificabile previa procedura VAS.
La Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), così come definita ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 12/2005 a recepimento della Direttiva 2001/42/CEE, accompagna l'elaborazione del DdP, con la finalità di evidenziare la corrispondenza delle scelte rispetto agli obiettivi di sostenibilità del piano e le possibili sinergie con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione; di individuare le alternative assunte nella elaborazione del piano, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione e compensazione che devono essere recepite nel piano stesso, *per promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione ambientale.*
La V.A.S. è attuata durante la fase preparatoria del DdP ed anteriormente alla sua adozione o all'avvio della relativa procedura di approvazione.
Inoltre la V.A.S. definisce il MONITORAGGIO, in fase di attuazione del piano, che permette di verificare che le ricadute nel tempo dell'attuazione delle azioni di piano siano compatibili con i criteri di sostenibilità prefissati, con possibilità di introdurre correzioni.

Articolo 1 CRITERI PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli ambiti di trasformazione - AT, sono parti del territorio comunale individuate dal Documento di Piano per lo sviluppo della edificazione, sulla base della programmazione comunale, delle infrastrutture e dei servizi, delle specifiche condizioni di tutela paesaggistico-ambientale ed ecologica, della compatibilità geologica, idrogeologica e sismica.

Nelle tavole di previsione del DdP gli ambiti unitari di trasformazione sono individuati con una campitura che comprende la superficie territoriale interessata.

Non costituisce variante al DdP :

- la suddivisione di un singolo ambito di trasformazione in più sub-ambiti coerenti con la delimitazione delle proprietà fondiarie
- gli scostamenti di modesta entità rispetto il perimetro individuato dal DdP per allineamento ai confini di proprietà o adeguamento allo stato dei luoghi
- le variazioni localizzative delle aree per servizi e per urbanizzazioni primarie e dell'organizzazione degli spazi, rispetto quanto previsto, nel rispetto dei quantitativi minimi previsti e a condizione che sia dimostrata una maggiore funzionalità ed una eguale coerenza rispetto gli obiettivi del PS.

La potenzialità edificatoria di ogni ambito di trasformazione è data dall'indice di IT e UT e dalla quota di incremento, fino alla quota massima prevista, per trasferimento di diritti edificatori derivanti dall'applicazione del meccanismo di compensazione urbanistica e di incentivazione, come meglio illustrato ai precedenti articoli 21 e 22 delle *Disposizioni Generali* e costituisce un limite massimo.
Questa si intende attribuita uniformemente a ciascun metro quadrato di superficie compresa all'interno del perimetro del Piano Attuativo stesso, indipendentemente dalle cessioni previste.

All'interno della perimetrazione di ogni singolo Ambito di trasformazione l'edificazione sarà contenuta entro ***le aree di concentrazione fondiaria,*** ricavate al netto delle cessioni e delle infrastrutture. L'area di concentrazione fondiaria, potrà essere indicativamente prevista nella tavola del DdP e verrà definita dalla strumento urbanistico attuativo.

L'organizzazione degli spazi all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione rappresentata nella tavola del DdP, ha valore di indirizzo e pertanto sono consentite modifiche a condizione che non venga compromessa l'accessibilità rispetto alla viabilità esterna all' AT e alle aree a servizi previste.

L'attuazione degli interventi di trasformazione previsti negli ambiti di trasformazione è subordinata a piano urbanistico attuativo (PL – PCC – PR) o programmazione negoziata, corredati da progetto plani-volumetrico che comprenda tutte le aree della superficie territoriale interessata e relativa convenzione.

Il progetto planivolumetrico deve definire le principali caratteristiche tecniche, tipologiche, morfologiche, funzionali e ambientali dell'edificato e degli spazi esterni, attraverso sezioni, profili, viste prospettiche tridimensionali con inserimento del contesto in cui si inserisce, al fine di una corretta valutazione; deve definire inoltre la fasce verdi di compensazione e mitigazione. Il progetto deve prevedere che all'interno di ciascun AT l'edificato abbia caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive omogenee ed altresì coerenti con il contesto, che siano vincolanti anche per costruzioni realizzate in tempi diversi.

La convenzione deve definire il programma ed i tempi per l'attuazione delle opere previste sia private che pubbliche o di uso pubblico; le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste devono essere realizzate contestualmente alle opere private, le quali possono essere realizzate per lotti funzionali al fine di permetterne, in ogni caso, la fruibilità.
La convenzione deve prevedere l'obbligo del rispetto delle caratteristiche tipo-morfologiche, architettoniche e costruttive indicate nel progetto planovolumetrico; saranno possibili modifiche alle impostazioni del planovolumetrico solo se rispondenti all'impostazione tipo-morfologica prevista.

In ogni AT, ***le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico***, in relazione alle diverse destinazioni d'uso devono avere le seguenti superfici minime:

destinazione residenziale:	***18 mq/ abitante insediabile*** (150mc. V in progetto)
destinazione produttiva:	***20 mq/100 mq SLP in progetto***
destinazione terziaria:	***100 mq/100 mq SLP in progetto***
destinazione commerciale GS:	***200% SLP in progetto***

Il comune potrà consentire ***la "monetizzazione"*** delle aree di interesse pubblico o generale, il cui valore verrà calcolato sulla base di apposito atto comunale, qualora la cessione delle stesse non risulti possibile o, in base agli indirizzi del PS, non sia ritenuta opportuna in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione; le somme ricavate saranno destinate esclusivamente all'acquisizione di aree per la realizzazione di attrezzature interesse pubblico o generale previste dal PS.
La monetizzazione non è consentita nella destinazione terziaria/commerciale.

In ogni caso, anche se non rappresentata nelle tavole grafiche, il DdP individua una ***superficie minima, non monetizzabile***, da destinare a parcheggio e/o verde, pari a:

destinazione residenziale:	***8 mq/ abitante insediabile*** (150mc. V in progetto)
destinazione produttiva:	***10mq/100 mq SLP in progetto***

Negli AT in cui è prevista o viene richiesta da parte del privato l'attuazione attraverso **PCC,** è ammessa, sempre che sia ritenuta opportuna per i motivi sopra indicati, la **monetizzazione totale** delle aree di interesse pubblico o generale.

Il DdP definisce gli indirizzi riguardo la conformazione, l'individuazione ed il dimensionamento delle cessioni, le quali verranno definite dallo strumento urbanistico attuativo.

L'attuazione di ogni ambito di trasformazione può prevedere la realizzazione di ***strutture di interesse pubblico o generale fuori comparto***, in aree individuate dal PdS, con le modalità da stabilire con idonea convenzione.

Le previsioni relative alle aree di trasformazione, al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa, devono essere verificate ed aggiornate con periodicità quinquennale.
Scaduti i termini di validità del Piano Attuativo e adempiute le obbligazioni previste in convenzione, le eventuali aree non ancora edificate saranno soggette ad intervento diretto con le destinazioni, gli indici fondiari ed i parametri previsti nel Piano Attuativo stesso.

Sulla base di quanto emerso dal quadro conoscitivo e degli obiettivi di sviluppo complessivo, il **DdP ha individuato:**

N° 4 ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale
N° 2 ambiti di trasformazione prevalentemente produttivo

<u>In tutti gli ambiti si dovrà provvedere:</u>

- **agli adempimenti previsti dalle "Linee guida per l'esame dell'impatto paesistico dei progetti" approvato con Dgr n.7/11045 del 08/11/2002 , sulla base degli elementi, indicazioni e criteri individuati ai precedenti articoli 26, 27, 28 *Disciplina del Paesaggio – Disposizioni generali* e della tavola 2.5, *Carta della sensibilità paesistica dei luoghi***
- **alla verifica dell'appartenenza alla rispettiva classe di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica sulla base dello studio *Componente Geologica Idrogeologica e Sismica* redatto in conformità a quanto previsto dall'articolo 57 della L.R. n.12/2005, (ALLEGATO 2.5 del DdP - precedente articolo 24 *Disposizioni generali*, in relazione al tipo di trasformazione prevista, dovrà essere prodotta *relazione geologico tecnica*, come previsto del D.M. 11/03/88**
- **alla verifica di quanto previsto al precedente articolo 23 - *Disciplina per il settore commerciale – Disposizioni generali***
- **agli adempimenti previsti dalla Legge Quadro in materia di inquinamento acustico n.447/95, dalla Legge Regionale n. 13/01 e dalla Delibera della Giunta Regionale n. 7/9776 del 2002 ed al "*Piano di Zonizzazione Acustica"*, che il comune dovrà adeguare successivamente all'adozione del PGT, per assicurarne la coerenza, ai sensi dall'articolo 4 comma 2 della L.R. 13/01; come previsto dal D.P.R. n.142 del 30/03/04, "Disposizioni per il contenimento e la previsione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, a norma dell'articolo 11 della L. 26 ottobre 1995 n. 447", dovranno essere adottate le migliori tecnologie disponibili per ridurre l'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio di nuove infrastrutture stradali**
- **a quanto previsto dal D.lgs. 192/05 "Attuazione alla Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e D.G.R. n.8/5018 del 26/06/06 "Determinazioni in merito alla certificazione energetica degli edifici"; L.R. 39/04 in materia di risparmio energetico e riduzione di emissioni inquinanti e climateranti**

Articolo 2 INDICAZIONI GENERALI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - ATR

Per ogni ambito di trasformazione prevalentemente residenziale verrà allegata una **scheda** contenente le indicazioni di massima da attuare in sede di Piano urbanistico attuativo, riguardanti:

- la rappresentazione grafica
- la superficie territoriale
- la tipologia strumento attuativo
- il soggetto attuante
- l'indice di edificabilità territoriale
- i parametri urbanistici
- gli incrementi volumetrici per trasferimento di diritti edificatore ed incentivi
- le caratteristiche tipo-morfologiche
- le indirizzi di carattere generale
- la dotazione di infrastrutture e servizi
- i vincoli e le tutele

TUTTI GLI ATR DOVRANNO CONFORMARSI ALLE SEGUENTI INDICAZIONI, CHE SARANNO DEFINITE ED ATTUATE NEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI:

DESTINAZIONI FUNZIONALI:	**SI**	**NO**
RESIDENZIALE e destinazioni d'uso compatibili	x	
AGRICOLA		x
PRODUTTIVA Artigianato di servizio	x	x
TERZIARIA COMMERCIALE V – esercizi di vicinato MS1 – medie strutture di vendita fino 600 mq MS2 – medie strutture di vendita fino 1.500 mq GS – grandi strutture di vendita oltre 1.500 mq GS - grandi strutture di vendita con superficie di vendita oltre a 1.500 mq CC1 –centro commerciale con superficie di vendita fino a 1.500 mq CC2 –centro commerciale con superficie di vendita oltre a 1.500 mq	x	 x x x x x x
TERZIARIA DIREZIONALE Studi professionali ed uffici pubblici e privati	x	x
RICETTIVA	x	
IMPIANTI TECNOLOGICI		x
SERVIZI PUBBLICI esclusi cimiteri	x	

L' attuazione degli ambiti di trasformazione residenziale dovrà:

- essere accompagnata da adeguati studi di fattibilità che documentino il grado di incidenza dell'indotto derivante dall'attuazione dell'intervento e le eventuali azioni da porre in atto, relativamente alle infrastrutture ed ai servizi
- concertare con la Provincia eventuali interventi di adeguamento viabilistico

INDICI E PARAMETRI :

Saranno indicati nella scheda di ogni ATR i seguenti parametri:

It - indice di densità territoriale (mc/mq)

Rc - rapporto di copertura (%)

Sd - superficie drenante (%)

A - densità arborea (n/mq)

H - altezza massima degli edifici (m)

Saranno definiti dallo strumento urbanistico attuativo i seguenti parametri:

If - indice di densità fondiaria (mc/mq)

Ip - indice di permeabilità (%)

Ce – superficie di cessione (mq)

CRITERI D'INTERVENTO:

in considerazione del tipo di trasformazione, **ogni ambito**, in fase attuativa dovrà dimostrare che la soluzione proposta

- **rappresenti il minor impatto possibile con il contesto paesistico in termini di percezione dimensionale, visuale ed ambientale**
- **sia coerente con le caratteristiche tipo-morfologiche del contesto, per scelte costruttive, dei materiali e dei colori dei manufatti**
- **individui i consumi energetici, idrici e le produzioni inquinanti, derivanti dal carico insediativo previsto, prevedendo le migliori pratiche di risparmio e riutilizzo delle risorse naturali e di tutela del'ambiente.**

Per tutti gli interventi riguardanti parti esterne,

- **sono ritenuti coerenti con il contesto:**
  l'utilizzo di materiali tradizionali quali: coperture in cotto, rivestimenti murari in intonaco civile tinteggiato nelle tonalità delle tinte del campionario dei colori allegato; mattone vecchio a vista anche sabbiato;
  i dettagli di facciata quali zoccolature, cornici, gronde, marcapiani, ecc., realizzati in intonaco, materiale lapideo non lucido, mattone di recupero, i serramenti delle finestre in legno o in alluminio verniciato, con persiane ad anta, serramenti delle vetrine in legno o metallo verniciato, i canali di gronda e discendenti in rame o lamiera verniciata.
- **non sono ritenuti coerenti con il contesto:**
  i rivestimenti in ceramica, pannelli in lamiera o metallici, materiali riflettenti;
  la realizzazione di terrapieni e scarpate non naturali di quota superiore a m. 1,20
  i fabbricati, anche accessori, realizzati con strutture in calcestruzzo prefabbricato.

FASCE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE:

negli ambiti di trasformazione, anche se non rappresentato nelle tavole di piano, sono previste fasce vegetazionali arboree ed arbustive costituito da essenze autoctone o storicamente presenti, di mitigazione e compensazione ambientale, che se non puntualmente rappresentate nel DdP, verranno definite dallo strumento attuativo, da localizzare sui bordi confinanti con zone agricole o con altra destinazione o in altre zone individuate dal piano.
Tali fasce hanno lo scopo di mitigare l'impatto ambientale sia per l'aspetto percettivo, ricomponendo la continuità con il contesto, sia per compensare gli effetti del carico insediativo conseguente alla trasformazione, per quanto riguarda emissioni inquinanti ed acustiche.
Non potranno essere utilizzate per altro uso, non sono soggette a decadenza, devono essere mantenute nelle condizioni previste nella convenzione e *devono essere assoggettate con atto di vincolo regolarmente trascritto.*
In alternativa, in sede di negoziazione attuativa, le suddette fasce potranno essere cedute per urbanizzazioni secondarie ed i costi di realizzazione potranno essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione

Sono ambiti e fasce, individuate e localizzate a filtro di distacco tra spazi aperti agricoli o naturali e aree a diversa destinazione o strutture impattanti; sono spazi aperti, inedificati, destinati a verde di mitigazione, finalizzati al miglioramento della qualità ambientale, attraverso l'integrazione del verde naturale, se esistente, la realizzazione di nuove fasce o macchie di verde alberato, con adeguata varietà di specie di diversa dimensione di tipo esclusivamente autoctono, con il mantenimento del terreno allo stato naturale.
Le fasce lineari di verde alberato di mitigazione e compensazione ambientale, devono avere una profondità minima di m.6,00 e piantumate, ogni m.5,00, con alberi ad alto fusto, non allineati, con interposti arbusti.
Non è consentita nessuna edificazione o trasformazione del suolo, sono ammessi esclusivamente viabilità interpoderale e piste ciclo pedonali

L'entità e la conformazione delle fasce di compensazione sarà definita dallo strumento attuativo con apposito progetto, quando non individuate e dimensionate puntualmente dalla rappresentazione grafica e dalla scheda, con una superficie minima non inferiore al 3% della superficie territoriale dell'ambito.

SCHEDE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

LEGENDA

N.B. La rappresentazione grafica degli ambiti riportata nelle singole schede non è in scala; si rimanda alle Tavole del DdP – Previsioni di Piano

Tavola	3.2	Previsioni di piano - DdP	scala	1:10.000
Tavola	3.3a	Previsioni di piano di maggior dettaglio - DdP	scala	1:5.000
Tavola	3.3b	Previsioni di piano di maggior dettaglio - DdP	scala	1:5.000
Tavola	3.3c	Previsioni di piano di maggior dettaglio - DdP	scala	1:5.000
*Docum.	3.4	Norme tecniche d'attuazione – Parte I – DdP		
Tavola	3.5	Compatibilità previsioni di piano con vincoli e classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica - DdP	scala	1:10.000
Tavola	3.6	Individuazione delle aree agricole nello stato di fatto e confronto con le previsioni di piano	scala	1:10.000

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE - ATR 1

MAPPA SATELLITE

SUPERFICIE TERRITORIALE	Mq. 20.305
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	RESIDENZIALE
TIPOLOGIA STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO	PL
SOGGETTO ATTUANTE	PRIVATO
INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE PREVISTO	It 0,70 mc/mq
VOLUME REALIZZABILE PREVISTO	Mc. 14.213,50
APPLICAZIONE MECCANISMO DI PEREQUAZIOINE	SI
INCREMENTI VOLUMETRICI: TRASFERIMENTO DIRITTI EDIFICATORI INCENTIVI	MAX 10% SI SI
INDICAZIONI TIPO-MORFOLOGICHE:	• EDIFICI UNI/BIFAMILIARI • TIPOLOGIA APERTA • MASSIMO 2 PIANI FUORI TERRA • TIPOLOGIE E MATERIALI DI COSTRUZIONE DI TIPO TRADIZIONALE E TIPICI DEL CONTESTO FINALIZZATI ALLA DIMOSTRAZIONE DI UN CORRETTO INSERIMENTO AMBIENTALE NEL CONTESTO SPECIFICO
PARAMETRI URBANISTICI:	Rc • 30% Sd • 30% A 1 albero ad alto fusto ogni 100 mq di Sf H • < 6,50
FASCE COMPENSAZIONE	• 3% ST
DOTAZIONE INFRASTRUTTURE E SERVIZI	• CESSIONE MINIMA : 8 MQ/150 MC A PARCHEGGIO • LO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DOVRÀ FARSI CARICO DELLA REALIZZAZIONE DELLA RETE FOGNARIA CORRISPONDENTE A TUTTO IL FRONTE DELL'AMBITO, PREVIA VERIFICA DELLA PORTATA DEL COLLETTORE ESISTENTE RISPETTO AL CARICO INSEDIATIVO PREVISTO • LA VIABILITÀ INTERNA, COSÌ COME L'ACCESSO ALLA STRADA PROVINCIALE SARANNO DEFINITI DALLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO, SULLA BASE DI UNO SPECIFICO STUDIO, CON EVENTUALE POTENZIAMENTO DELLA VIABILITÀ FUORI COMPARTO, IN RELAZIONE AL TRAFFICO VEICOLARE PRESENTE ED INDOTTO, DA CONCORDARE CON L'ENTE GESTORE DELL'INFRASTRUTTURA STRADALE
MAGGIORAZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE ARTICOLO 43 COMMA 2BIS L.R.12/2005	ALLO STATO DI FATTO L'AREA È COLTIVATA AD USO AGRICOLO DUSAF 2.0 - 2005/2007: COD. 221 VIGNETI
INDIRIZZI DI CARATTERE GENERALE: POSIZIONAMENTO VINCOLATO AREE DI CONCENTRAZIONE DELLA EDIFICAZIOINE POSIZIONAMENTO VINCOLATO AREE CESSIONE ED INFRASTRUTTURE POSIZIONAMENTO VINCOLATO FASCE COMPENSAZIONE AMBIENTALE	 NO NO NO
INDIRIZZI PER IL PUA:	• LO STRUMENTO ATTUATIVO DOVRÀ PREVEDERE CHE LA REALIZZAZIONE DELLA VIABILITÀ INTERNA, DEI PARCHEGGI, DELLE AREE COMUNI E DELLE CORTI , SIA REALIZZATA CON PAVIMENTAZIONI SEMIPERMEABILI E/O CHE VENGANO REPERITI ADEGUATI SPAZI DRENANTI • IL PIANO ATTUATIVO DOVRÀ VERIFICARE LA POSSIBILITÀ DI COLLEGAMENTO ALLA RETE FOGNARIA ESISTENTE, DEGLI SCARICHI FOGNARI DERIVANTI DAL NUOVO CARICO INSEDIATIVO ED ANCHE LA POSSIBILITÀ DI SISTEMI DI COLLETTAMENTO DIFFERENZIATI PER LE ACQUE PIOVANE E PER LE ACQUE REFLUE E DI PRIMA PIOGGIA • IL PIANO ATTUATIVO DOVRÀ VERIFICARE, LA PORTATA DEL COLLETTORE FOGNARIO IN RELAZIONE AI NUOVI CARICHI PREVISTI E DEFINIRE IN SEDE DI CONVENZIONE LE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE AGLI EVENTUALI ADEGUAMENTI • IL PIANO ATTUATIVO DOVRÀ VERIFICARE LA POSSIBILITÀ DI METTERE IN ATTO AZIONI COMPENSATIVE DERIVANTI DAL NUOVO CARICO INSEDIATIVO, QUALI, AD ESEMPIO ISOLE

	ECOLOGICHE PER LA RACCOLTA DIFFERENZIATA • IN CONSIDERAZIONE DELL'AFFACCIO SU "STRADA PANORAMICA" (PPR – TAV.E – ART 26 NORMATIVA) , DOVRANNO ESSERE PREVISTE ADEGUATE FASCE INEDIFICATE NELLE QUALI DEVONO ESSERE COLLOCATI EQUIPAGGIAMENTI VERDI ADEGUATAMENTE PROGETTATI
VINCOLI E TUTELE	• LO STUDIO SULLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA CLASSIFICA L'AMBITO IN CLASSE 3e – FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI • NELLA CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE È STATO INDIVIDUATO LO SCENARIO DI PERICOLOSITÀ Z4a • IL PZA VIGENTE CLASSIFICA IN CLASSE III - AREE DI TIPO MISTO ; • LA PREVISIONE INTERESSA AMBITI DI VINCOLO PAESISTICO AI SENSI D.lgds. 42/04, ART. 142, LETT. C) • L'AMBITO E' COMPRESO IN ELEMENTO DI 2° LIVELLO DELLA REC • IL PPR INDIVIDUA NELLA TAVOLA E, LA STRADA PROVINCIALE N°203 "STRADA PANORAMICA" , PERTANTO VANNO APPLICATE LE "DISPOSIZIONI DEL PPR IMMEDIATAMENTE OPERATIVE" DI CUI AL TITOLO III , ARTICOLO 26, DELLA NORMATIVA DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE