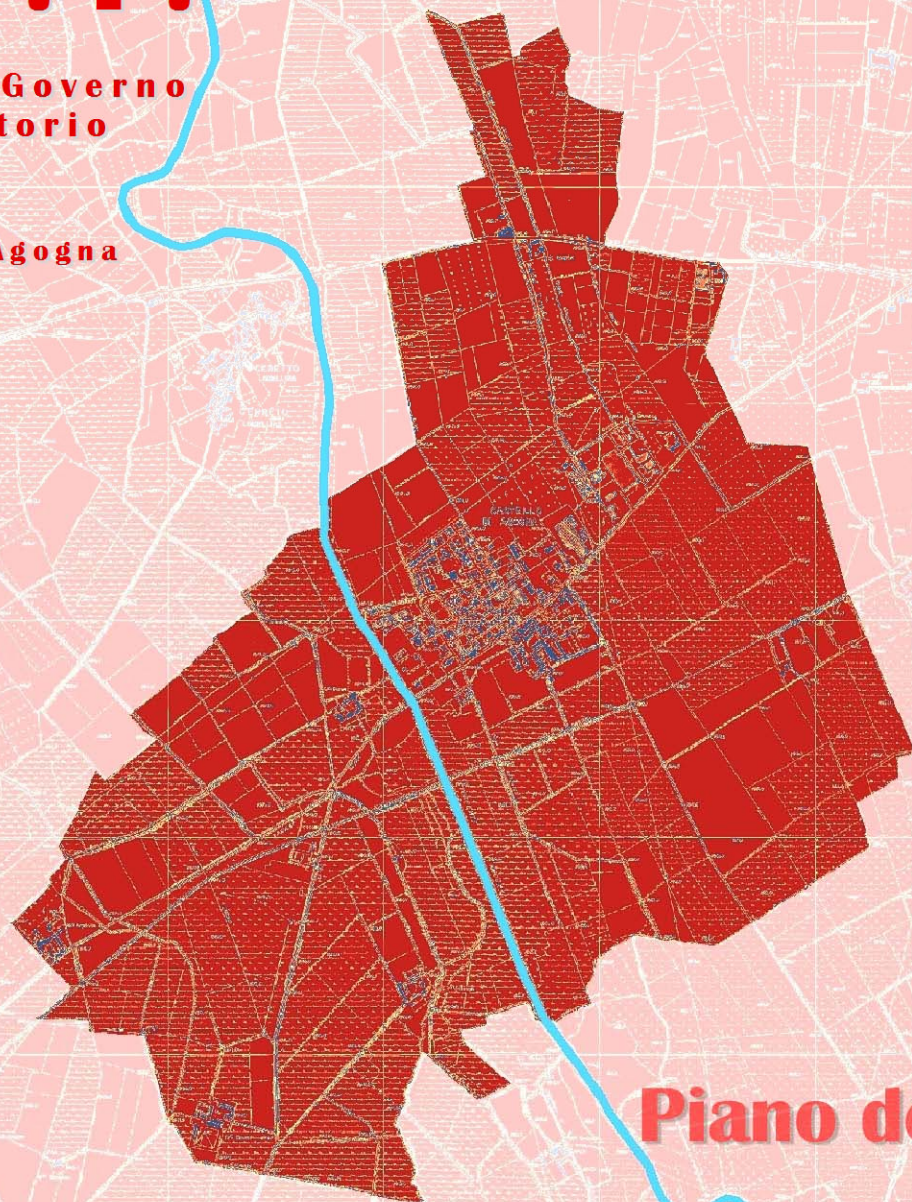


P.G.T.

**Piano di Governo
del Territorio**

**Comune di
Castello d'Agogna**



Piano delle Regole Norme di Attuazione

**Sindaco: Antonio Grivel
Resp. Uff. Tecn.: Dorian Binatti**

**Progettisti incaricati:
Angela Colucci
Giorgio Corioni
Federico Tenconi**

**Collaboratori:
Laura Boi
Simone Fossa**

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
PIANO DELLE REGOLE
NORME di ATTUAZIONE del PGT
Comune di Castello d'Agogna

PIANO DELLE REGOLE
NORME di ATTUAZIONE del PGT
Comune di Castello d'Agogna

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

PIANO DELLE REGOLE

TITOLO III: AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE	27
Art. 42. Aree per attrezzature pubbliche – Norme Generali	27
Art. 43. Aree per l'istruzione pubblica	27
Art. 44. Aree per attrezzature pubbliche di interesse comune	28
Art. 45. Aree a verde pubblico attrezzato	28
Art. 46. Aree a verde pubblico sportivo	28
Art. 47. Aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico	28
Art. 48. Percorsi pedonali o ciclabili pubblici o di uso pubblico	29
 TITOLO IV: DECORO AMBIENTALE	29
Art. 49. Tutela del verde	29
Art. 50. Recinzioni delle aree – copertura accessi	30
Art. 51. Disposizioni per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi ...	30
Art. 52. Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS)	30
Art. 53. Coordinamento del Piano dei Servizi con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche	31
Art. 54. Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico	31
Art. 55. Ambiti di trasformazione per servizi pubblici (ATS1; ATS2; ATS3; ATS4)	31
 PARTE IV.....	32
 IL PIANO DELLE REGOLE	32
 TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI	32
Art. 56. Natura, efficacia e validità temporale	32
Art. 57. Contenuti.....	32
 TITOLO II: CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI	32
Art. 58. Articolazione del territorio comunale	32
 CAPITOLO I – AMBITI DI RISPETTO	32
Art. 59. Tipologia delle strade	32
Art. 60. Fasce di rispetto cimiteriale, stradale	33
Art. 61. Zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile. Permeabilità del suolo	33
Art. 62. Aree di rispetto degli impianti di depurazione	34
Art. 63. Disciplina delle intersezioni e degli accessi	34
Art. 64. Norme particolari concernenti le linee elettriche e relativi accessori.....	35
Art. 65. Elettrodotti e relative fasce di rispetto	35
 CAPITOLO II – EDIFICI ESISTENTI	35
Art. 66. Edifici di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare.....	35
Art. 67. Edifici isolati privi di prescrizioni specifiche	35
Art. 68. Edifici che ricadono su sedi viarie, nelle zone di rispetto o in aree per attrezzature pubbliche	35
 CAPITOLO III – DESTINAZIONI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	36
Art. 69. Norme Generali	36
Art. 70. Recupero a fini abitativi dei sottotetti	37
Art. 71. Criteri d'intervento per la progettazione degli edifici	37
Art. 72. Centri e nuclei di valore storico ambientale	38
Insediamenti di pregio monumentale	
Insediamenti residenziali di antica formazione	
Insediamenti residenziali di interesse urbano	
Tipo d'intervento edilizio sulle facciate	
Destinazioni d'uso	
Documentazione	
Art. 73. Insediamenti residenziali consolidati	42
Art. 74. Ambiti di trasformazione residenziali	44
 CAPITOLO IV – DESTINAZIONI AD USO PRODUTTIVO E ARTIGIANALE	45
Art. 75. Destinazioni d'uso e norme generali	45
Art. 76. Insediamenti produttivi – artigianali consolidati	47
Art. 77. Insediamenti produttivi – artigianali di completamento	47

PIANO DELLE REGOLE

CAPITOLO V – DESTINAZIONI AD USO COMMERCIALE	47
Art. 78. Destinazioni d'uso e norme generali	47
Art. 79. Ambiti di trasformazione commerciale	48
 CAPITOLO VI – DESTINAZIONI AD USO TURISTICO – RICETTIVO	48
Art. 80. Norme Generali	48
Art. 81. Insediamenti turistico-ricettivi esistenti e di completamento.....	48
 CAPITOLO VII – SISTEMA DELLE AREE NATURALISTICHE E AGRICOLE	49
Art. 82. Norme Generali	49
Art. 83. Interventi ammissibili	49
Art. 84. Norme di intervento edilizio	50
Art. 85. Norme sulle distanze delle costruzioni	50
Art. 86. Soggetti aventi titolo ad edificare	51
Art. 87. Disciplina dell'agriturismo	51
Art. 88. Contesti con connotazioni agrarie	51
Art. 89. Ambiti di riqualificazione ambientale	52
Art. 90. Ambiti per verde privato	52
Art. 91. Ambiti agrari di ricomposizione della trama naturalistica	53
Art. 92. Ambiti agricoli delle cascine.....	53
 PARTE V – COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA	55
Art. 93. Norme Generali	55
Art. 94. Fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile	55
Art. 95. Descrizione delle classi di fattibilità e norme geologiche di attuazione	57
Art. 96. Particolari limitazioni a protezione della falda freatica	61
Art. 97. Attività vietate all'interno delle fasce di rispetto, ampie 4 metri, dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore di competenza comunale	63
Art. 98. Attività soggette ad autorizzazione	64
Art. 99. Distanze per gli alberi	66
Art. 100. Alberi presso strade, canali e sul confine dei boschi	67
 PARTE VI – ZONIZZAZIONE ACUSTICA	67
Art. 101. Norme Generali	67

PARTE I

NORME GENERALI

Art. 1. Definizioni

Nel presente articolato normativo, si assumono le seguenti definizioni:

PTR	Piano Territoriale Regionale
PTPR	Piano Territoriale Paesistico Regionale
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PGT	Piano di Governo del Territorio
DdP	Documento di Piano
PdS	Piano dei Servizi
PdR	Piano delle Regole
PII	Programma Integrato d'Intervento
PR	Piano di Recupero
PUA	Piano Urbanistico Attuativo
PAV	Piano Attuativo Vigente
PCC	Permesso di Costruire Convenzionato
PC	Permesso di Costruire
DIA	Denuncia di Inizio Attività
SCIA	Segnalazione Certificata Inizio Attività
CIA	Comunicazione Inizio Attività (73/2010)

Art. 2. Validità e Contenuti del PGT

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

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

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

Art. 3. Atti costitutivi del PGT

Sono atti costitutivi del PGT i seguenti elaborati:

1. Documento di Piano:

QC. Quadro conoscitivo – Relazione

QC. Allegati grafici:

- Regime vincolistico sovra comunale 1:15000
- Carta dell'uso del suolo 1:15000
- Carta del paesaggio 1:15.000
- Mappatura delle istanze su PRG vigente 1:10000

QS. Quadro strategico – Relazione

QS. Allegato: Schede ambiti trasformazione

QS. Carta 1:5000

QS. Carta delle sensibilità paesaggistiche 1:10.000

2. Piano dei Servizi:

Relazione e schede delle attrezzature esistenti e previste

Carta delle attrezzature esistenti e previste 1:5000

3. Piano delle Regole:

Previsioni di Piano. Territorio comunale 1:5000

Previsioni di Piano. Centro abitato 1:2000

Nucleo di antica formazione. Relazione e schede

Norme di attuazione

A - Studio Geologico, Idrogeologico e sismico.

Tav. 1 – Corografia generale – scala 1:25.000

Tav. 2 – Carta geomorfologica-geologica – scala 1:10.000

Tav. 3 – Carta litologica – scala 1:10.000

Tav. 4 – Carta idrogeologica – scala 1:10.000

Tav. 5 – Sezione idrogeologica
Tav. 6 – Carta di prima caratterizzazione geologica – scala 1:10.000
Tav. 7 – Carta di pericolosità sismica locale – scala 1:10.000
Tav. 8 – Carta dei vincoli – scala 1:10.000
Tav. 9 – Carta di sintesi – scala 1:10.000
Tav. 10 – Carta di fattibilità – scala 1:10.000
Relazione studio geologico
All. 1 – Stratigrafia dei pozzi
All. 2 – Stratigrafia sondaggio geognostico

B - Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano del PGT

- Rapporto Ambientale
- Parere Motivato
- Dichiarazione di Sintesi

Art. 4. Principi applicativi ed interpretativi

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

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

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

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

- le prescrizioni di livello sovraordinato
- il quadro di riferimento urbanistico
- il quadro di riferimento paesistico
- il quadro di riferimento geologico
- le norme tecniche di attuazione

Art. 5. Rinvio ad altre disposizioni

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

Art. 6. Poteri di deroga

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

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

Sono richiamate altresì le norme riguardanti le deroghe stabilite dalle Leggi Regionali in materia di:

- recupero sottotetti;
- contenimento energetico;
- risparmio energetico.

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

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

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

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

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, in contrasto con le presenti norme tecniche, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo,

PIANO DELLE REGOLE

nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

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

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

Art. 9. Piani attuativi vigenti alla data di adozione del PGT

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

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

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

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

Art. 10. Indici e parametri

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

St - superficie territoriale (mq.)

E' l'area di un'intera zona o di un comparto delimitato da apposito segno grafico nell'elaborato del Piano delle Regole, in cui è previsto l'obbligo di intervento preventivo.

Essa viene misurata al lordo delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria previste dagli eventuali piani esecutivi o già definite nell'elaborato citato.

Sf - superficie fondiaria (mq.)

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

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

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

Ce - superficie di cessione (mq.)

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

It - indice di densità territoriale (mc/mq)

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

$It = V/St$ (mc/mq).

If - indice di densità fondiaria (mc/mq)

Esprime il volume massimo edificabile e/o edificato per mq. di superficie fondiaria.
 $I_f = V/S_f$ (mc/mq).

Ut - indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

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

Uf - indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

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

Rt - rapporto di copertura territoriale (mq.)

Esprime il numero di mq di superficie copribile rispetto al numero di mq di superficie territoriale (mq/St).

Rf - rapporto di copertura fondiaria

Esprime il numero di mq di superficie copribile rispetto al numero di mq di superficie fondiaria (mq/Sf).

Ip - indice di permeabilità (%)

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

A - densità arborea

Esprime il numero di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie fondiaria

De - diritto edificatorio

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

Slp - Superficie lorda complessiva di pavimento

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

Non sono computati nella superficie lorda di pavimento:

- 1-i sottotetti non abitabili, la cui altezza media, comprensiva dello spessore del solaio di sottotetto, senza considerare strutture intermedie o partizioni, non sia superiore a mt. 2,00;
- 2-i porticati pubblici e privati, qualora non superino il 30% della superficie coperta Sc esistente o di progetto, la quota eccedente va invece computata come superficie lorda di pavimento; le logge rientranti, i balconi, i servizi tecnici del fabbricato;
- 3-gli accessori (cantine, autorimesse, cabine elettriche, cabine gas, ecc.) con altezza interna non superiore a mt. 2,50, quando:
 - a. se non interrati, non superano il 30% della Slp complessiva dell'edificio, in questo caso la quota eccedente va invece computata come Slp;
 - b. se interrati, emergenti dalla quota zero, al massimo cm. 70, misurati all'intradosso del solaio. In questi tipi di interventi andranno indicate obbligatoriamente le opere di impermeabilizzazione che verranno impiegate a difesa dalle infiltrazioni d'acqua ed i relativi materiali utilizzati che dovranno essere adeguati e garantiti;
 - c. sono considerati accessori anche i seguenti manufatti: tettoie, gazebo, ecc. Tali manufatti sono esclusi se hanno una superficie lorda non superiore al 30% della Sc.
- ai fini del calcolo del contributo di costruzione, gli accessori come sopra definiti, nel caso abbiano una superficie superiore al 30% della Slp, andranno computati interamente.
- 4-i piani o porzioni di piani adibiti a parcheggio pubblico o di uso pubblico;
- 5-le scale interne e gli spazi di accesso alle unità immobiliari per edifici di tipo condominiale (sono escluse le scale interne alle singole unità immobiliari), i vani ascensore ed i cavedi tecnici di uso condominiale;
- 6-i volumi tecnici emergenti dall'intradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile adibiti a vani scala, vani ascensore, serbatoi ecc.;

PIANO DELLE REGOLE

7-negli edifici produttivi esistenti, e' inoltre escluso dal computo della SIp ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro o dell'ambiente;

8-le isole ecologiche, anche coperte, vanno sempre in deroga (h massima mt. 2,50). Il locale raccolta rifiuti, deve essere sempre previsto obbligatoriamente nei piani attuativi e nell'ambito della realizzazione di edifici con tipologia pluriappartamento (condomini). Gli spazi destinati alla raccolta dei rifiuti, dovrà essere prevista sempre all'interno della proprietà.

Sc - superficie coperta (mq.)

E' la superficie risultante dalla proiezione al suolo del filo esterno di tutte le parti edificate fuori terra, compresi gli aggetti chiusi, i porticati e le autorimesse. Sono esclusi gli elementi aggettanti aperti, quali le gronde, i balconi, le pensiline e simili fino ad una sporgenza massima di mt.1,50 dal filo esterno del muro perimetrale. Gli aggetti con sporgenza superiore, verranno interamente computati nella Sc.

H - altezza massima degli edifici

L'altezza del fabbricato va misurata sul fronte più alto dell'edificio verso strada o altri spazi pubblici.

L'altezza verrà computata a partire dalla quota del marciapiede stradale o, in mancanza di questo, dalla quota del chiusino della fognatura nella strada di accesso all'immobile, aumentata di 15 cm., fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo piano abitabile.

Nel caso in cui la quota di attacco dell'intradosso della gronda (nella zona bassa della copertura) con le pareti esterne del fabbricato sia superiore alla quota dell'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, l'altezza del fabbricato viene computata riferendosi a quest'ultima quota maggiore.

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

Non si considerano, se pur eccedenti, le quote di cui ai commi precedenti, i volumi tecnici a servizio del fabbricato e gli elementi ornamentali al fabbricato stesso.

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

V - volume degli edifici

La somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento dei singoli piani, per le rispettive altezze, computate da pavimento a pavimento, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata dal pavimento all'intradosso del solaio (nel caso di soffitto inclinato o curvo, si considera la quota media ponderale).

Per gli edifici produttivi non vengono computati come volume o come superficie lorda di pavimento gli spazi accessori completamente interrati, quali autorimesse, cantine, magazzini e depositi, sempreché non comportino permanenze di persone e non vengano mai adibiti ad attività produttive o di vendita o espositiva.

Vengono esclusi dal computo del volume realizzabile per qualsiasi tipo di edificio i volumi tecnici.

V - volume esistente

Questo parametro viene utilizzato per gli edifici esistenti.

Nel caso di fabbricati rustici e/o accessori (con esclusione delle autorimesse pertinenziali, e dei manufatti a carattere precario quali capanni/tettoie in legno, box in lamiera o altra tipologia analoga), il volume da considerare per la verifica dell'edificabilità ammessa, e' dato dal prodotto della superficie lorda per l'altezza misurata all'intradosso dello sporto di gronda (volume geometrico).

Qualora il solaio sia inclinato viene conteggiata la media ponderale delle altezze.

P max - Pendenza massima

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

Distanza degli edifici - metodo di misurazione

Le distanze delle costruzioni devono essere misurate a squadra e a raggio nel punto di minimo distacco dall'elemento a cui viene riferita la misurazione, partendo dalla proiezione verticale delle pareti.

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

Df - distanze tra fabbricati

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

Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperte) e di ogni oggetto superiore a mt. 1,50.

Nel caso in cui le pareti o parti di pareti si fronteggino in parallelo, la distanza e' misurata sulla perpendicolare alle proiezioni orizzontali delle pareti stesse. Nel caso in cui invece le pareti o parti di pareti si fronteggino tra di loro con un angolo inferiore a quello retto, la distanza e' misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra le pareti.

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

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

Ds - distanze dal ciglio della strada

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

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

Area di pertinenza

L'area di pertinenza è la superficie minima necessaria per la costruzione di un edificio in conformità agli indici del Piano delle Regole.

In forza di atto trascritto nei registri immobiliari, potranno essere asservite, nei limiti della residua capacità edificatoria, in favore di lotti confinanti compresi nella stessa zona con medesima destinazione urbanistica di PGT, le aree già edificate, fermo restando il rispetto dell'Indice fondiario, dell'altezza H e del rapporto di copertura.

Area libera

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

Pp - parcheggio privato

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

Art. 11. Verifica degli indici urbanistici

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

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

PIANO DELLE REGOLE

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

L'integrale utilizzazione degli indici di densità e di utilizzazione, territoriale e fondiaria, (rispettivamente It, If, Ut e Uf), esclude ogni ulteriore utilizzazione della stessa area, salvo nei casi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

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

Sono fatte salve le disposizioni relative al trasferimento di diritti edificatori derivanti da previsioni compensative e/o perequative di cui al successivo articolo delle presenti norme.

Art. 12. Definizione degli interventi edilizi ed urbanistici

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

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

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

Le definizioni di cui ai punti successivi, prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze di permesso di costruire, denunce di inizio attività e segnalazioni certificate di inizio attività, già presentate all'amministrazione comunale alla data di entrata in vigore del presente strumento urbanistico.

MO - Manutenzione ordinaria

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

MS – Manutenzione straordinaria

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

RS - RC - Restauro e Risanamento conservativo

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

Ferme restando le disposizioni contenute nel D. Lgs 42/2004 per ciò che concerne le autorizzazioni paesistiche in ambito vincolato e salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina edilizia, i seguenti interventi possono essere realizzati tramite inoltro di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività, fatta eccezione per gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura (art. 59 e 60 della L.R. 12/2005).

RE - Ristrutturazione edilizia

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comportano il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche

quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

NC – Nuova costruzione

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

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

RU – Ristrutturazione urbanistica.

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

RM – Riqualficazione morfologica

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

D - DR - Demolizione con o senza ricostruzione

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

Art. 13. Distanze da rispettare nell'edificazione

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

Df - distanze tra fabbricati

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

- a) all'interno dei "Nuclei di antica formazione" e in generale in tutto il tessuto urbano consolidato, per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto delle parti aggiuntive o incongrue, prive di valore storico, artistico o ambientale. Nel caso di lotti inediti adiacenti ad altri lotti edificati, con presenza di edifici realizzati anteriormente alla data di adozione del PGT o a lotti per i quali è già stata rilasciato provvedimento autorizzativo ad edificare, emesso anteriormente all'adozione del PGT e tuttora non decaduto, nel caso che la distanza dai confini risulti inferiore a metri 5,00, sarà ammessa una distanza minima dal confine di proprietà pari a mt. 5,00, anche in presenza di pareti finestrate dei nuovi edifici che fronteggiano pareti finestrate di fabbricati esistenti.

Sono ammesse distanze inferiori se sono intercorsi accordi preventivi tra le proprietà confinanti.

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

- b) La norma di cui al precedente comma a), si applica anche quando una sola parete sia finestrata e, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12,00 metri, anche quando ambedue le pareti sono cieche. Nel caso di pareti cieche che si fronteggino per uno sviluppo inferiore a mt. 12,00, la distanza può essere pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di mt. 5,00.
Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, anche nel caso di gruppi di edifici oggetto di piani attuativi o di Permessi di costruire convenzionati con previsioni plani volumetriche purchè venga mantenuta la distanza minima tra pareti finestate pari a 10 m.
- c) Ai fini di una corretta applicazione delle norme di cui ai precedenti commi, valgono le seguenti precisazioni:
per parete finestrata si intende l'elemento di chiusura perimetrale di un edificio, corrente da spigolo a spigolo di un dato fronte o di una parte dello stesso, dotato di aperture finalizzate all'aeroilluminazione di vani a destinazione residenziale, uffici o comunque destinati alla presenza, anche temporanea, di persone.
Il valore da rispettare è dato dalla retta proiettata sul piano orizzontale che individua la distanza minima tra il vano di ogni singola finestra e le pareti antistanti, sia esistenti che di nuova realizzazione.
- d) Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino la modifica della sagoma, anche se non ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione, possono essere mantenute le distanze rilevate prima dell'intervento anche se inferiori a quelle di cui ai commi precedenti.
- e) Per interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione con modifica della sagoma dell'edificio, e' prescritta:
- 1- la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestate;
 - 2- nel caso di pareti non finestate valgono le disposizioni di cui al precedente comma b);
 - 3- nel caso in cui una sola parete sia finestrata, la distanza minima da rispettare sarà di mt. 5,00.
 - 4- Ogni deroga alle disposizioni di cui ai punti precedenti del presente comma, è ammessa:
 - a. qualora sia intercorso accordo notarile registrato e trascritto tra i proprietari confinanti;
 - b. per esigenze dimostrate di allineamento stradale o di mantenimento delle cortine edilizie.
- Nel caso di sopralzo al fine esclusivo di conseguire le altezze interpiano prescritte per l'abitabilità dei locali, e' ammesso il mantenimento delle distanze esistenti.
Nel caso in cui anche uno solo dei fabbricati prospicienti sia destinato ad accessorio (box o simili) con altezza all'estradosso (colmo di copertura) non superiore a mt. 2,80, vanno rispettate unicamente le distanze minime dal confine.
- f) Nel caso di costruzioni con piani arretrati rispetto alla facciata, la verifica delle distanze dovrà essere effettuata per ogni arretramento in relazione alla rispettiva altezza.
- g) La distanza minima tra pareti non finestate può essere annullata a metri 0,00 se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto notarile regolarmente registrato e trascritto, o se preesiste un edificio in confine. In quest'ultimo caso, la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non dovrà estendersi oltre quella dell'edificio confinante;
- h) Nella misurazione delle distanze, valgono le deroghe stabilite dalle leggi regionali vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici.

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

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

Nelle zone del tessuto urbano consolidato, è prescritta una distanza minima dei nuovi edifici dai confini di proprietà pari a metri 5.00 indipendentemente dall'altezza dell'edificio stesso.

Nel caso di lotti ineditati adiacenti ad altri lotti edificati, con presenza di edifici realizzati anteriormente all'adozione del PGT, aventi distanza dai confini inferiore al mt. 5,00, sarà ammessa una distanza minima dal confine di proprietà pari a mt. 5,00, anche in presenza di pareti finestate esistenti.

In tutti gli altri ambiti del PGT, la distanza dal confine di proprietà per gli edifici di nuova costruzione, deve essere di mt. 5,00.

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

PIANO DELLE REGOLE

Sono ammesse distanze inferiori se sono intercorsi accordi preventivi tra le proprietà confinanti.

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

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

Anche per gli interventi di ampliamento planimetrico di edifici esistenti e' ammessa una distanza dal confine non inferiore alla preesistente.

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

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

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

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

Ds - distanze minime dei fabbricati dalle strade

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

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

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

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

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

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

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

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

PIANO DELLE REGOLE

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

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

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

Art. 14. Arretramenti e/o Allineamenti

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

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

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

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

Art. 15. Classificazione delle destinazioni d'uso

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

La destinazione d'uso dei fabbricati o dell'area deve essere sempre indicata nei progetti edilizi e nei piani attuativi.

Il PGT articola le destinazioni d'uso come segue:

Residenziale - R

R1 abitazioni

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

Agricola - Ag

Ag1 abitazioni agricole

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

Ag3 strutture agrituristiche

Produttivo (Industriale e Artigianale) - I -

I-1 artigianato produttivo e industria; magazzini e depositi legati o pertinenti alle medesime attività quali stoccaggio di prodotti dell'azienda, depositi di imprese installatrici, ecc..

Sono comprese:

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

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

I-3 attività di rottamazione compresi gli spazi coperti per uffici, guardiole e servizi, nella misura massima di 50 mq di SIp.

PIANO DELLE REGOLE

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

Terziario direzionale - T

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

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

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

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

Commerciale e paracommerciale - C

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

Servizi pubblici e privati di interesse pubblico

SI istruzione dell'obbligo

SC attrezzature di interesse comune

SV attrezzature per il verde e lo sport

ST attrezzature tecnologiche

SP parcheggi pubblici e attrezzature per la mobilità

SR attrezzature di interesse religioso

Art. 16. Destinazioni d'uso assimilabili

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

Art. 17. Mutamenti di destinazione d'uso

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

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

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

a) i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni di zona ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune, qualora la superficie lorda di pavimento non superi 150 mq. ai sensi della L.R. 15 del 2001.

Sono fatte salve le previsioni del D.L.gs. 22 gennaio 2004, n. 42 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

b) per i mutamenti di destinazione d'uso senza opere che riguardano aree o edifici da adibire a sede di esercizi commerciali, valgono le disposizioni di cui al settore commerciale.

c) I mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche del PGT, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione degli interventi e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione.

d) Ai fini procedurali ed autorizzativi, i mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere, seguono le procedure autorizzative previste dalla vigente normativa.

e) I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.

f) Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei 10 anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione e' dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento all'intervenuta variazione.

PIANO DELLE REGOLE

Il PGT indica in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi.

Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le indicazioni di cui al comma precedente riguardano esclusivamente i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera d) del D.Lgs. n.114 del 31 marzo 1998 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59).

Il Comune verifica la sufficienza della dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale in essere con riferimento, a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio e definiscono le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione.

Il Comune, nel Piano dei Servizi, può stabilire i criteri e le modalità per cui, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, si dia luogo alla cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o alla corresponsione all'amministrazione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinarsi nello stesso Piano dei Servizi, fatto salvo quanto già corrisposto in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato. Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal comune per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

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

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

Negli interventi con destinazione produttiva, commerciale e terziaria, la volumetria di riferimento per il calcolo del parcheggio privato e' ottenuta moltiplicando la SLP di progetto per un'altezza convenzionale di mt. 3,00.

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

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

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

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

La dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche/di interesse pubblico o generale da prevedere in relazione agli interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica richiesti, ivi compresa quella conseguente alle modifiche delle destinazioni d'uso, e' regolata dalla parte delle presenti Norme: "Piano dei Servizi", conformemente a quanto disposto dalla LR n. 12/2005 - Art. 9 e Art. 51.

I P.U.A. devono prevedere il reperimento delle aree per standard urbanistici relative all'urbanizzazione primaria e secondaria. Dette aree costituiscono parte integrante della dotazione complessiva degli standard comunali.

Tali zone devono essere cedute in proprietà al comune o in alternativa, a scelta dell'Amministrazione, assoggettate a servitù perpetua di uso pubblico con modalità d'uso e di manutenzione da definirsi in convenzione.

Nei P.U.A. le aree per standard destinati ad attrezzature scolastiche e collettive, purchè non siano esplicitamente localizzate nel Piano dei Servizi, possono essere monetizzate con somme commisurate

PIANO DELLE REGOLE

all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiori al costo di acquisizione di altre aree.

Nei P.U.A. la localizzazione delle aree per standard stabilita dal Piano dei Servizi può essere modificata in sede di redazione del P.U.A., senza diminuzione della loro quantità prevista dalla normativa legislativa e per la parte restante eventualmente monetizzata, qualora si determinino soluzioni migliorative di quelle proposte dal P.G.T.

Complessivamente e per destinazione, le superfici a standard non possono essere inferiori a:

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

Le fasce di rispetto stradale possono essere utilizzate per la localizzazione delle sole aree a standard destinate a parcheggio o per la viabilità (strade).

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

Art. 20. Costruzioni accessorie in zone residenziali

Si definiscono costruzioni accessorie in zone residenziali i manufatti al servizio di edifici esistenti come serre, chioschi da giardino, pergolati.

La loro costruzione è ammessa nelle aree private residenziali con esclusione delle zone dei centri e nuclei storici, sistemate a giardino, senza computo della superficie coperta e del volume ammessi per la zona, purché abbiano i seguenti requisiti:

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

Nelle zone vincolate le costruzioni suddette dovranno essere preventivamente autorizzate.

Sono inoltre considerate costruzioni accessorie le strutture in legno prefabbricate, dotate di copertura, da utilizzarsi quali deposito attrezzi a servizio delle aree a verde pertinenziale, gazebo, barbecue, la cui altezza massima al colmo non superi i m. 2,40 e la cui superficie lorda sia inferiore a mq 5,00, purché prive di fondamenta e con una distanza minima dai confini di m. 1,50

Non è ammesso, in zona residenziale, ogni altro genere di struttura (baracche, tettoie) se non provvisorie perché dovute alla presenza di cantieri, cessati i quali anche le strutture devono essere smantellate.

E' ammessa altresì la costruzione di box e autorimesse, con H max, riferita al proprio cortile, non superiore a mt. 2,60 all'estradosso della copertura, in aderenza al confine di proprietà.

Art. 21. Opere di urbanizzazione - Presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione.

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

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

Ai sensi della L.R. 16.03.2005 N. 12, Art. 44, le opere di urbanizzazione primaria comprendono:

- a) strade;

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

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

Le opere, collaudate, saranno acquisite alla proprietà comunale come previsto dalla LR12/2005- Art. 45.

Sono in ogni caso fatte salve le procedure di evidenza pubblica di cui al D.Lgs. n. 163/2006 e successive modifiche o integrazioni.

Le caratteristiche costruttive delle opere di urbanizzazione, saranno regolate in sede di stesura delle convenzioni, nonché in riferimento a quanto specificato dal successivo articolo 22.

Ai sensi della L.R. 16.03.2005 N. 12, Art. 44, le opere di urbanizzazione secondaria comprendono:

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

Le opere, collaudate, saranno acquisite alla proprietà comunale come previsto dalla LR n.12/2005- Art. 45.

Sono in ogni caso fatte salve le procedure di evidenza pubblica di cui al D.Lgs. n. 163/2006 e successive modifiche o integrazioni.

Le caratteristiche costruttive delle opere di urbanizzazione, saranno regolate in sede di stesura delle convenzioni, nonché in riferimento a quanto specificato dal successivo articolo 22.

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

Nell'ambito dell'attuazione di piani attuativi, la progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione di carattere primario e secondario, dovrà rispettare i seguenti criteri:

- a) i lampioni per la pubblica illuminazione dovranno essere dotati di sistema illuminante realizzato a led;
- b) la realizzazione delle strade di lottizzazione di cessione alla pubblica amministrazione, dovranno essere realizzate con sagoma curva (a schiena di mulo) e raccolta laterale dell'acqua piovana tramite caditoie;
- c) nell'ambito della realizzazione delle aree verdi destinate a cessione alla pubblica amministrazione, saranno dotate di adeguato impianto di irrigazione.

Art. 23. Strumenti attuativi

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

Art. 24. Piani urbanistici attuativi - PUA

Il ricorso al piano attuativo è obbligatorio nei seguenti casi:

- negli Ambiti di Trasformazione individuati e disciplinati direttamente dal DdP;
- negli ulteriori casi specificamente previsti dalle presenti norme tecniche di attuazione, anche se non individuati graficamente.

In particolare il Piano delle Regole prevede il ricorso ai seguenti strumenti attuativi:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 25. Convenzione per i piani attuativi

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

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

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

Altri accordi fra i contraenti potranno essere stabiliti per il raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana ed ambientale previsti dal PGT. I richiedenti possono avvalersi della possibilità di gestire direttamente i servizi realizzati se l'Amm.ne Comunale lo riterrà conveniente ed opportuno.

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

Art. 26. Procedimenti speciali

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

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

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

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

Art. 27. Intervento edilizio diretto

In tutte le zone del territorio Comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo e, laddove previsto, dopo l'approvazione del medesimo, ogni intervento che comporti trasformazione del territorio e' soggetto a Permesso di Costruire (PC), a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), a Denuncia di Inizio Attività (DIA), a Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA), a Comunicazione di Inizio Attività Libera (CIA), secondo quanto previsto dalle norme vigenti (statali e regionali) e nel rispetto delle disposizioni del PGT, del Regolamento Edilizio Comunale e del Regolamento di Igiene.

Art. 28. Permesso di costruire convenzionato - PCC

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

- Interventi non soggetti a PUA, che prevedono la realizzazione diretta di opere di interesse pubblico individuate dal PdR;
- Modifiche della destinazione d'uso di immobili esistenti associata alla realizzazione di opere edilizie, che comportano un incremento del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche.

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

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

Art. 29. Perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica

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

Art. 30. Perequazione

La perequazione riguarda gli ambiti di trasformazione individuati dal DdP, ed è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera superficie compresa entro il perimetro individuato dal DdP, a prescindere dalla destinazione prevista o da prevedere nei piani attuativi. I diritti edificatori generati dall'applicazione dell'indice alla superficie di ogni singola proprietà, possono essere trasferiti all'interno dell'ambito di trasformazione, fermo restando il dimensionamento globale previsto dal DdP.

PARTE II

IL DOCUMENTO DI PIANO

Art. 31. Natura, efficacia e validità temporale

Il documento di piano è parte integrante del Piano di Governo del territorio ai sensi della L.R. 12.03. 2005 n. 12, ed è finalizzato a restituire un'impostazione strategica alle ipotesi di sviluppo locale.

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

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

Art. 32. Contenuti e finalità

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

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

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

Art. 33. Valutazione Ambientale del DdP e monitoraggio della sua attuazione

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

Per dare continuità e coerenza a tale processo, sarà istituito successivamente all'approvazione del PGT, un osservatorio per il monitoraggio della sua attuazione, avente le seguenti finalità:

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

Art. 34. Individuazione degli ambiti di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione urbanistica sono individuati nella tavola del "Quadro delle azioni strategiche di Piano" e sono articolati come segue:

- AT.R - Ambiti di trasformazione residenziale;
- AT.C - Ambiti di trasformazione commerciale e artigianale;
- AT.T - Ambiti di trasformazione turistico ricettivi;
- AT.S - Ambiti di trasformazione per servizi.

Non necessiteranno di variante al PGT, gli scostamenti di modesta entità rispetto ai perimetri individuati, finalizzati a rendere coerenti le previsioni con lo stato reale dei luoghi e/o con i limiti di proprietà, o comunque a facilitare l'avvio dell'intervento. Per le aree da destinare a servizi pubblici e per le urbanizzazioni primarie eventualmente individuate negli elaborati grafici, sono ammesse eventuali traslazioni in sede di piano attuativo, a condizione che sia dimostrata la maggior funzionalità della scelta rispetto al contesto ed agli obiettivi di piano, e nel rispetto delle quantità minime previste.

Art. 35. Interventi ammessi

Gli interventi ammessi (Ambiti di Trasformazione), sono quelli individuati nelle schede allegate alla Relazione del DdP e recepite dalle presenti norme, che determinano la potenzialità edificatoria, la destinazione prevalente i criteri attuativi.

La potenzialità edificatoria è espressa con riferimento ad un indice territoriale e ad una volumetria edificabile, riferita alle differenti destinazioni.

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

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

Art. 37. Strumenti attuativi del DdP

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

Art. 38. Piani di coordinamento

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

PARTE III **IL PIANO DEI SERVIZI**

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 39 – Il Piano dei Servizi

Il Comune redige e approva il Piano dei Servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

Il Comune redige il Piano dei Servizi determinando il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, secondo i seguenti criteri:

- a) popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- b) popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- c) popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici.

Il Piano dei Servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza definita con le modalità di cui al comma 2, valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal Documento di Piano di cui all'articolo 8 della LR 12/2005, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione. In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari ad almeno 25 metri quadrati per abitante. Il Piano dei Servizi individua, altresì, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dalle presenti norme.

Il Piano dei Servizi esplicita la sostenibilità dei costi, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

Il Piano dei Servizi deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.

Il Piano dei Servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), di cui all'articolo 38 della LR 12 dicembre 2003, n. 26 – Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche.

Al fine di garantire una adeguata ed omogenea accessibilità ai servizi a tutta la popolazione regionale, la Regione incentiva il coordinamento e la collaborazione interistituzionale per la realizzazione e la gestione dei servizi.

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal Piano dei Servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso.

PIANO DELLE REGOLE

Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione.

E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

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

Per le zone residenziali:

a) per *urbanizzazione primaria* si intende l'insieme delle aree, opere e servizi tecnologici che costituiscono i requisiti atti e necessari a rendere edificabile un'area.

In particolare sono opere di urbanizzazione primaria:

- 1 - le strade al servizio del lotto edificabile idonee al transito veicolare, fornite di adeguata impermeabilizzazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori (marciapiedi, aree di arresto, ecc.);
- 2 - gli spazi di sosta o di parcheggio necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche ed ai tipi di insediamento;
- 3 - le condotte per lo scolo delle acque di rifiuto, i relativi impianti di depurazione ed opere accessorie (caditoie, pozzetti, ecc.);
- 4 - attrezzatura per il trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi;
- 5 - le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, sollevamento ed opere accessorie;
- 6 - le condotte per l'erogazione del gas domestico;
- 7 - la rete e gli impianti di illuminazione pubblica delle aree stradali, di cui al punto 1, e delle aree verdi
- 8 - la rete di distribuzione dell'energia elettrica e le cabine di alimentazione;
- 9 - le aree attrezzate a verde.

Le aree per spazi di sosta o di parcheggio e quelle attrezzate a verde qualora siano pubbliche o siano assoggettate a servitù di uso pubblico sono computabili ai fini della dotazione minima di standard stabiliti dall'art. 9 della LR 12/2005;

b) per *urbanizzazione secondaria* si intende l'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile, pubblica e collettiva degli insediamenti. In particolare sono opere di urbanizzazione secondaria:

- 1 - gli edifici per l'infanzia e per l'istruzione di base: asilo-nido, scuola materna, elementare, media inferiore;
- 2 - gli edifici e gli impianti per le attrezzature sanitarie, annonarie, culturali, religiose,
- 3 - i parchi, i giardini, il verde attrezzato e gli impianti per lo sport la ricreazione e lo svago e relativa illuminazione pubblica;
- 4 - i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria previsti dal PGT.;
- 5 - la rete principale di viabilità urbana prevista dal PGT e le relative aree, opere e attrezzature tecnologiche;
- 6 - le reti principali dei servizi tecnologici; fognatura e acquedotto e il potenziamento dei medesimi.

Per le zone per insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale, turistico, commerciale o direzionale:

a) le opere di urbanizzazione primaria sono:

- 1- le strade al servizio dei lotti edificabili idonee al transito veicolare pesante, fornite di adeguata impermeabilizzazione della carreggiata;
- 2 - gli spazi di sosta e parcheggio a servizio dei singoli lotti;
- 3 - le condotte per lo scolo delle acque chiare e luride,
- 4 - le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile;
- 5 - la rete di distribuzione dell'energia elettrica e cabine di alimentazione;
- 6 - l'illuminazione pubblica delle strade di cui al punto 1;
- 7 - le aree attrezzate a verde alberato a servizio dei singoli lotti, le alberature stradali e i relativi spazi.

Le aree per spazi di sosta o di parcheggio e quelle attrezzate a verde qualora siano pubbliche o siano assoggettate a servitù di uso pubblico sono scomputabili ai fini della dotazione minima di standard stabilita dal Piano dei Servizi;

b) le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- 1 - le strade di sostegno di allacciamento alle zone previste dal P.G.T.;
- 2 - collettori principali per le fognature ed impianti di depurazione e smaltimento per le acque di scarico;
- 3 - attrezzature per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- 4 - gli spazi di sosta e di parcheggio pubblico, verde pubblico e attrezzature sportive;
- 5 - mensa ed attrezzature per attività collettive;
- 6 - centri e servizi sociali, sanitari e culturali;
- 7 - attrezzature pubbliche di servizio della zona.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria comprendono i costi relativi alla acquisizione delle aree e alla esecuzione delle opere secondo le specifiche prescrizioni deliberate dal Consiglio Comunale.

Cabine per servizi primari

La concessione per la costruzione delle cabine per servizi primari viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- a) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- b) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- c) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche d'Attuazione; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 3.00 m. salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti - di volta in volta - all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dal Piano delle Regole;
- d) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970,
- e) nelle zone soggette a vincolo ambientale (L. 1497 del 29.6.1939) o, nei casi in cui l'Amministrazione Comunale intenda salvaguardare particolari pregi paesaggistici od estetici, le costruzioni di cabine sono concesse solo se interrate ed aventi altezza massima di 1,00 m, dal piano di campagna al punto più alto della copertura compreso il ripristino della terra (minimo 30 cm) .

Per quanto riguarda gli impianti tecnici (elettrici, gasdotti, linee telefoniche, ecc.) nelle zone omogenee soggette a P.A., il lottizzatore deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero L.L.P.P. Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970 n. 227 e successive modifiche e integrazioni. In particolare deve esibire alle autorità Comunali all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione degli enti che attestino l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alle reti di distribuzione ed alle eventuali cabine per servizi primari; per queste ultime l'Amministrazione comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona di Lottizzazione.

Impianti fissi per le telecomunicazioni, radiodiffusione e per la telefonia cellulare.

Il P.G.T. individua con apposito simbolo grafico nella tavola di Azzonamento gli impianti fissi per le telecomunicazioni, radiodiffusione e per la telefonia cellulare, come previsto dalla L. 22.02.2001 n. 36, D.lgs 04.09.2002 n. 198, LR 11.05.2001 n. 11, DGR 7351 del 11.12.2001, LR 12/2005 come modificata dalla LR 3 marzo 2006 n.6 relativamente all'insediamento ed alla gestione dei centri di telefonia in sede fissa.

Art. 41 - Nomenclatura delle prescrizioni specifiche

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

TITOLO III - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

Art. 42 - Aree per attrezzature pubbliche

Norme generali

Le aree di uso pubblico e per attrezzature pubbliche esistenti e di nuova previsione, sono state dimensionate dal Piano dei Servizi e localizzate nel PGT con appositi contrassegni e campiture di zona.

Limitatamente alle aree e attrezzature realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale, è facoltà della medesima, in sede di approvazione dell'inerente progetto di opera pubblica, di variare la specifica destinazione individuata nelle tavole di PGT.

Per quanto riguarda gli ambiti individuati con la simbologia di attrezzature destinate a servizi religiosi, valgono le disposizioni di cui alla L.R. 12/2005 articoli 70 e 71.

L'attuazione delle attrezzature e dei servizi pubblici di cui al presente articolo è riservata all'Amministrazione Pubblica e agli Enti competenti con atto diretto, nonchè ai privati nel caso di strutture riconosciute di interesse pubblico tramite convenzione.

Qualora l'attrezzatura urbana sia realizzata da parte dei privati con l'istituto del P.A. o con l'istituto della concessione, questi dovranno stipulare, come previsto dalla normativa, una apposita convenzione con il Comune nella quale saranno stabilite la durata, le modalità di gestione e i termini entro cui dovranno essere cedute al Comune le opere e le aree sulle quali esse insistono.

Nelle aree per attrezzature pubbliche è consentita la realizzazione di chioschi, servizi igienici e piccole attrezzature di servizio, con dimensioni e altezze da convenzionare con il Comune.

Nelle aree libere destinate ad attrezzature di nuovo impianto, fino alla loro acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale o all'intervento convenzionato da parte del privato, è vietata ogni alterazione dello stato di fatto, compresa la formazione di recinzioni di qualsiasi tipo.

Per gli edifici da localizzare in tali aree è fatta salva, in ogni caso, la facoltà di deroga al PGT e al R.E., quando non già espressamente previsto dalle norme di zona, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico di cui ai successivi articoli delle presenti Norme e di cui al DPR 327 del 8.6.2001 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità.

Per gli edifici ricadenti entro il perimetro del centro storico, valgono i disposti di cui alle norme del Piano delle Regole (PDR).

Art. 43 - Aree per l'istruzione pubblica

Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature esistenti o previste per l'istruzione dell'obbligo - scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori - come indicato dai simboli di destinazione specifica.

L'intervento si attua applicando i seguenti indici:

Slp = 0,50 mq/mq. della Sf.

H max = 8,50 m. (a meno di particolari altezza tecniche, rese necessarie per le caratteristiche degli edifici)

Dc min. = 5 m.

Ds min. = minimo m. 5

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

Art. 44 - Aree per attrezzature pubbliche di interesse comune

Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature, esistenti o previste, di interesse comune a livello comunale - sociali, socio-assistenziali, socio-sanitarie, mini-alloggi per anziani, ricreative, culturali, amministrative e di servizio, ospedaliere di interesse sovracomunale - così come definite dalle vigenti normative in materia e individuate nella tavola del Piano dei Servizi con apposite campiture e simboli di destinazione specifica.

L'intervento si attua applicando i seguenti indici:

Slp = 0.60 mq/mq. della Sf

H max = 8,50 (a meno di particolari altezza tecniche, rese necessarie per le caratteristiche degli edifici)

Dc min. = 5 mt

Ds min. = 5 mt

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

Art. 45 - Aree a verde pubblico attrezzato

Queste zone sono destinate a parchi pubblici o di uso pubblico attrezzati per il gioco e per il tempo libero.

A tal fine vi sono consentite modeste costruzioni per il gioco dei bambini, chioschi, servizi igienici e piccole attrezzature di servizio.

Nei parchi di proprietà comunale o convenzionati superiori a mq. 5.000 è consentita la realizzazione di fabbricati da adibire come ritrovo o sedi di associazioni di volontariato, culturali, sportive, con un massimo di superficie coperta di mq 150 (comprensiva di accessori, servizi igienici e impianti tecnologici) e con altezza massima di m 4,00 .

Art. 46 - Aree a verde pubblico sportivo

Queste zone sono destinate alla costruzione di impianti sportivi in genere e aree pubbliche variamente attrezzate.

Gli interventi previsti si attuano con i seguenti indici:

Slp = 0,25 mq/mq. della Sf per gli impianti coperti
0,50 mq/mq. della Sf per gli impianti scoperti.

(non costituisce superficie coperta, la superficie risultante dalla proiezione di eventuali coperture mobili di carattere stagionale).

H max = 8,50 (a meno di particolari altezza tecniche, rese necessarie per le caratteristiche degli edifici).

Dc min. = 10.00

Ds min. = 10.00

E' ammessa la costruzione di strutture provvisorie a carattere stagionale per la copertura di impianti sportivi in deroga alle distanze dai confini e dalla strada.

L'arredo a verde delle zone sportive dovrà attenersi alle indicazioni generali del Piano del Verde di cui alle presenti norme.

Il verde deve occupare almeno il 30% dell'intera area.

Sulla base di un progetto unitario dell'area (P.A.), le zone a verde pubblico sportivo e le costruzioni ivi consentite potranno essere eseguite e gestite da privati mediante la stipula di apposita convenzione, come previsto dalla normativa, registrata e trascritta, che disciplini, tra l'altro anche, le modalità di gestione delle aree e degli immobili ed il loro eventuale passaggio in proprietà al Comune allo scadere della convenzione.

E' altresì ammessa la destinazione residenziale esclusivamente per l'alloggio del titolare o del custode. In ogni caso alla residenza non potrà essere destinata una quota superiore a un massimo di 200 mq.

Per il solo impianto adibito a piscina scoperta è ammessa la copertura con struttura fissa limitatamente al perimetro dell'impianto attualmente esistente.

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

I parcheggi pubblici o di uso pubblico sono opere di urbanizzazione primaria e la loro localizzazione è individuata nel Piano dei Servizi ovvero sono previsti (ma non localizzati) da questo come operazioni aggregate all'interno di piani urbanistici attuativi.

PIANO DELLE REGOLE

La collocazione e la forma dei nuovi parcheggi individuati dal PGT sono indicative e potranno essere variate e riorganizzate, previo assenso amministrativo, sentite le competenti commissioni, in seduta congiunta, senza riduzione della superficie prevista, per garantire anche accessi ai lotti.

Quando tecnicamente possibile, le aree così destinate dovranno essere dotate di alberature non sempreverdi a scopo di ombreggiatura, di mascheratura e di decoro; dovranno essere inoltre preferibilmente pavimentate in moduli prefabbricati filtranti del tipo cemento erba. Ogni parcheggio dovrà prevedere una quantità di posti auto nel rispetto della normativa sull'eliminazione e abbattimento delle barriere architettoniche pari a 1/20 dei posti auto totali.

In materia di parcheggi pubblici o privati dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni dell'art. 18 della legge 6/8/1967 n. 765, del D.M. 2/4/1968, della Legge 24/3/1989 n. 122 e della legge regionale 12/2005.

Nelle zone destinate a parcheggio è consentita, previa convenzione, la realizzazione di chioschi e STRUTTURE A SERVIZIO DELLE MANIFESTAZIONI LOCALI da inserire in modo adeguato (biglietteria, servizi e edicole) fino ad un massimo di mq 50,00 di superficie coperta e con una altezza massima di m 3,50.

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

Il P.G.T. individua sulla tavola del Piano dei Servizi per l'intero territorio comunale, in coerenza con quanto emerso da indagini e studi preliminari, i percorsi pedonali e ciclabili pubblici o di uso pubblico con un tracciato planimetrico indicativo da definirsi con progetto esecutivo, senza che eventuali traslazioni costituiscano variante al P.G.T..

Tale individuazione discende dal necessario adeguamento del P.G.T. ai contenuti del Piano Territoriale Paesistico Regionale – Piano del Paesaggio Lombardo e della L.R. 05.01.2000 n. 1, al fine di arricchire e sviluppare le indicazioni di carattere ricognitivo, valutativo e dispositivo del PTPR stesso, attraverso un'articolata lettura del territorio comunale sotto il profilo paesistico dalla quale emergano sia le situazioni che richiedono interventi di recupero e riqualificazione, sia i valori da tutelare.

In particolare, fra le analisi previste dal PTPR _ Piano del Paesaggio Lombardo, compare l'individuazione della Rete Ecologica ambientale come sistema da realizzare con interventi di rinaturalizzazione e valorizzazione storico paesistica del territorio, rivolti anche alla fruizione turistica, attraverso la rete dei percorsi pubblici o di uso pubblico esistenti o previsti dal P.G.T., atti a garantire collegamenti funzionali al godimento delle risorse naturali individuati.

Altri percorsi potranno essere individuati nei P.A. o direttamente dal Comune che potrà agire con l'acquisizione dell'area, eventualmente in cessione gratuita e realizzata a scomputo di oneri all'interno dei P.A., o costituire servitù di pubblico passaggio.

I percorsi esistenti sul territorio comunale e soggetti a passaggio pubblico non possono essere chiusi e devono essere mantenuti in efficienza, eventualmente sistemati o recuperati; i percorsi attraversanti aree di proprietà privata potranno essere interrotti qualora il proprietario proponga al Comune la formazione a sue spese di un percorso alternativo, dietro stipula di atto registrato vincolante all'uso pubblico, quando la soluzione sia stata ritenuta valida dall'Amministrazione Comunale

TITOLO IV - DECORO AMBIENTALE

Art. 49 - Tutela del verde

Su tutto il territorio comunale particolare cura andrà indirizzata alla salvaguardia, alla valorizzazione e al potenziamento del verde.

I PA dovranno comprendere norme relative agli interventi sul verde ed in genere sulle opere funzionali e di decoro esterne agli edifici realizzabili.

Gli interventi di sistemazione delle aree scoperte dei lotti di pertinenza degli edifici di nuova costruzione o soggetti ad interventi di ristrutturazione o comunque di recupero globale, devono essere previsti nel progetto come parte integrante dell'intervento.

In particolare dovranno essere indicati le eventuali superfici a verde ed il loro trattamento compresi gli alberi di alto fusto e le relative essenze e le pavimentazioni.

Tali opere dovranno essere pensate sia in armonia con l'architettura degli edifici sia tenendo conto delle caratteristiche ambientali prevalenti.

Le aree scoperte, salvo nelle porzioni destinate a manovra e parcheggio di veicoli o a deposito, devono essere sistemate a verde piantumato con alberi d'alto fusto o con arbusti e dovranno essere mantenute

decorosamente.

Le superfici scoperte che devono essere mantenute a verde ai sensi della presente normativa e delle leggi vigenti, potranno essere parzialmente pavimentate, salvo nella zona dei Centri e nuclei di valore storico, con moduli filtranti erba-cemento per la formazione di parcheggi e non potranno essere adibite a deposito di materiali, il tutto al fine di garantire la massima permeabilità del terreno.

I parchi e i giardini consolidati, così come i complessi alberati di particolare rilevanza, devono essere conservati e mantenuti in conformità ai loro caratteri ambientali; in caso di nuove piantumazioni o di sostituzione di alberi esistenti, dovranno essere messe a dimora piante di essenza coerente con il carattere preesistente dell'area o, in mancanza di questo, di essenza tipica locale.

Per le alberature, saranno utilizzate le specie sempreverdi, solo nel caso che sia necessario mascherare spazi o elementi edilizi di disturbo visivo oppure nel caso che si intenda migliorare l'isolamento acustico di un edificio rispetto a fonti esterne di rumore (traffico, attività, ecc.).

Art. 50 - Recinzioni delle aree – copertura accessi.

Al fine di garantire la sicurezza degli abitanti, in ogni zona, escluse le zone dei centri e nuclei storici oggetto di Piani Attuativi, è ammessa la recinzione dell'area circostante agli edifici residenziali sufficiente allo svolgimento delle normali attività di soggiorno all'aperto e comunque connesse alla funzione dell'abitare, senza che questa coincida necessariamente con l'area di proprietà o con l'area di pertinenza definita ai fini urbanistici.

Gli ambiti di possibile trasformazione, definiti dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole, se soggetti a Piano attuativo, saranno da questo regolamentate sia nel tracciato che nelle forme, con l'obiettivo di evitare eccessivo frazionamento dei lotti, dando priorità alle soluzioni che siano complementari al verde e con esso si confondano.

Analoga norma vale per le zone a prevalente destinazione produttiva nelle quali sarà tuttavia possibile prevedere recinzioni, ampiamente giustificate motivate, totalmente artificiali e cieche atte a mascherare i depositi esterni, con forme e soluzioni tecniche unificate.

Salvo diversa indicazione di PA, le recinzioni avranno in genere il carattere della trasparenza con altezza massima di mt. 2,50, compreso il muretto al piede non più alto di mt. 0,50 fuori terra.

In generale è preferibile la soluzione di minore impatto visuale costruttivo. Sono da escludere i manufatti prefabbricati in cemento o simili.

Fatte salve tutte le prescrizioni dettate dal Codice della Strada, nelle fasce di rispetto potranno essere realizzate recinzioni solo dietro la sottoscrizione di un vincolo di non indennizzabilità dell'opera in caso di esproprio.

Eventuali pensiline d'ingresso, lungo le recinzioni in zone residenziali, devono essere completamente aperte, tranne che in corrispondenza degli elementi strutturali verticali, e non devono sporgere dal filo della recinzione stessa; la loro altezza all'estradosso della copertura non può superare i m. 2,50.

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

Per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi, si applicano gli articoli 70, 71, 72 e 73 del Capo III della l.r. n 12/2005 e successive modifiche.

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

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

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

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

Il Comune di Castello d'Agogna è tenuto a dotarsi del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS) di cui all'art. 38 della legge regionale n° 26 del 12 dicembre 2003 entro il termine fissato dall'art. 3 primo comma lettera c) del regolamento regionale n° 6 del 15 febbraio 2010.

La redazione ed approvazione del PUGSS è vincolante per la attivazione degli interventi negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, pertanto fino alla approvazione del PUGSS ogni intervento comportante la realizzazione di interventi nel sottosuolo dovrà essere preceduto da idonea

PIANO DELLE REGOLE

conferenza dei servizi promossa dal Comune e con la partecipazione degli Enti e Società cui compete la gestione delle reti.

Art. 53. Coordinamento del Piano dei Servizi con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche

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

Art. 54. Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

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

Art. 55. Ambiti di trasformazione per servizi pubblici

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

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

Le destinazioni consentite sono quelle specificate dalle presenti norme.

PARTE IV IL PIANO DELLE REGOLE

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 56. Natura, efficacia e validità temporale

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

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

Art. 57. Contenuti

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

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

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

TITOLO II: CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

Art. 58. Articolazione del territorio comunale

L'intero territorio comunale è articolato in ambiti e sistemi con specifica funzione e/o caratterizzazione fisico - morfologica, a loro volta suddivisi in sottosistemi o sottoambiti.

In particolare sono individuati e regolamentati:

- a) Le aree di tutela e di rispetto
- b) Il sistema delle infrastrutture
- c) Le aree destinate alle attrezzature pubbliche ed ai servizi privati di interesse pubblico
- d) Il sistema urbano consolidato
- e) I nuclei di antica formazione
- f) Gli ambiti di trasformazione
- g) Le aree destinate all'attività agricola
- h) Le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica

CAPITOLO I - AMBITI DI RISPETTO

Art. 59. Tipologia delle strade

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

Il PGT, limitatamente alle strade urbane e locali, indica i tracciati e la tipologia delle sedi stradali in progetto o esistenti.

Il tracciato e l'area occupata dai manufatti stradali previsti negli elaborati del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del PGT devono intendersi di massima; modifiche non sostanziali al tracciato stesso ed alla dimensione dei manufatti potranno essere previste all'atto dell'approvazione del relativo progetto esecutivo da parte della Amministrazione Comunale, senza che ciò costituisca variante al PGT.

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone di nuova edificazione o comunque soggette a PA, quando non espressamente indicata nella tavola del Piano delle Regole, è definita dagli stessi piani che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione all'organizzazione planimetrica delle zone interessate.

In presenza di zone di rispetto stradale di cui al successivo articolo, i tracciati stradali e i loro svincoli ed allacciamenti viari saranno definiti, in sede esecutiva, nell'ambito delle fasce e delle linee stesse.

Art. 60. Fasce di rispetto cimiteriale, stradale.

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

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

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

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

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

Negli elaborati grafici del P.D.R. e del P.D.S., viene indicato un ambito da destinarsi alla realizzazione del distributore di carburanti. Il nuovo impianto dovrà essere localizzato nel luogo indicato dal Piano. La nuova struttura dovrà rispettare un rapporto di copertura pari a $Sc\ 0,40\ mq./mq.$; l'altezza massima non potrà superare $H = mt.\ 4,00$, ad esclusione delle attrezzature particolari e specifiche, che potranno essere installate, dietro presentazione di adeguate motivazioni di carattere tecnologico e funzionale. Lungo i margini dell'area occupata dal nuovo impianto (*ad esclusione del lato verso strada*), dovrà essere realizzata una barriera di verde con siepi ed arbusti.

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

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

Le fasce di rispetto stradale di pertinenza di interventi di Piano subordinati a Convenzione o di interventi edilizi diretti devono essere sistemate a verde, dove non utilizzate per la realizzazione di parcheggi o delle attrezzature a standard, come previsto dal Piano dei Servizi.

Dove previsto dal Piano dei Servizi è obbligatoria la formazione di filari alberati con adeguate essenze arboree.

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

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

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

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

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

PIANO DELLE REGOLE

Ai sensi di legge, le nuove costruzioni, purchè non di tipo produttivo, dovranno rispettare la protezione di un'area circolare di 10 mt. di raggio con centro nel punto in cui si trovi il pozzo d'acqua ad uso potabile, fatti salvi i vincoli di salvaguardia di cui al Decreto legislativo 29.10.1999, n. 490 e al D.P.R. 24.05.1988, n° 236.

La norma di cui al precedente paragrafo si applica anche se non espressamente indicato graficamente dal PGT e fermo restando la facoltà dell'Amministrazione di imporre più estese aree di rispetto qualora ragioni di tutela dei corsi d'acqua e dei cavi idrici lo rendano necessario.

Nelle zone di rispetto di cui al D.P.R. 24.5.88 n° 236 sono vietate, per un'estensione di raggio di 200 mt, le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) impianti di trattamento di rifiuti;
- m) pascolo e stazzo di bestiame;
- n) insediamento di fognature e pozzi perdenti.

L'estensione di raggio di 200 mt può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa, qualora ciò sia suffragato da uno studio idrogeologico specifico.

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà sempre avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o ad altri tipi di deposito, non inferiore ai limiti previsti dal R.I. per i complessi residenziali e per le zone destinate ad insediamenti produttivi o commerciali, salvo casi di impossibilità tecnica, nel qual caso l'intervento avverrà alle condizioni dettate dal Regolamento Edilizio.

Art. 62. Aree di rispetto degli impianti di depurazione

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

Art. 63. Disciplina delle intersezioni e degli accessi

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

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

Strade di tipo C - distanza minima m. 300

Strade di tipo F - " " m. 150

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

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

Nuovi collegamenti con la viabilità' provinciale fuori dal centro abitato, potranno avvenire solo mediante intersezioni a rotatoria oppure tramite intersezioni che consentano la sola svolta a destra senza possibilità' di attraversamento della carreggiata. Tali intersezioni dovranno essere posizionate ad un'adeguata distanza fra loro.

Ogni intervento sulla viabilità Provinciale, dovrà ottenere il preventivo parere di competenza da parte dell'Ente.

In sede di progettazione della nuova viabilità tangenziale, dovranno essere previsti:

PIANO DELLE REGOLE

- interventi di mitigazione e riqualificazione ambientale, con la previsione di quinte arboree e arbustive di mascheramento;
- interventi di protezione acustica mediante l'installazione di apposite barriere;
- interventi connessi con il mantenimento del "rete ecologica regionale" della R.E.R. mediante la creazione di cunicoli e sottopassi per consentire il transito della fauna.

Art. 64. Norme particolari concernenti le linee elettriche e relativi accessori

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

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

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

Art. 65. Elettrodotti e relative fasce di rispetto

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

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

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

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

CAPITOLO II - EDIFICI ESISTENTI

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

Il Piano delle Regole, individua, anche con riferimento al PTCP della Provincia di Pavia, gli edifici raggruppati in nuclei e quelli singoli di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare, vincolati o no, esterni agli agglomerati storici principali.

Per tali edifici sono ammessi interventi di restauro conservativo e consolidamento statico, interventi di ristrutturazione distributiva interna, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, nel rispetto delle "modalità d'intervento" attribuite in funzione della qualità degli immobili, e definiti dal Piano delle Regole del PGT.

Gli strumenti per l'attuazione, le modalità d'intervento e le prescrizioni generali, nonché le destinazioni d'uso, sono definite negli elaborati e nella normativa relativa ai nuclei di antica formazione.

Art. 67. Edifici isolati privi di prescrizioni specifiche.

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

Per tali edifici sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

Tali edifici sono destinati alla loro graduale demolizione ovvero alla riconversione ad uso pubblico a spese del Comune ovvero a carico di enti e privati titolari dell'autorizzazione a realizzare i P.A. entro il cui perimetro eventualmente ricadono.

PIANO DELLE REGOLE

Temporaneamente tali edifici sono consolidati allo stato di fatto e su essi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con vincolo di non indennizzabilità delle opere eventualmente autorizzate.

CAPITOLO III - DESTINAZIONI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art. 69. Norme generali

Le zone residenziali devono essere destinate prevalentemente ad abitazione.

La residenza comprende sia quella a carattere permanente che quella temporanea, sia quella individuale, che quella collettiva o comunitaria, sia quella ricettiva.

Nelle zone residenziali possono essere insediati:

- a. uffici pubblici;
- b. le sedi di associazioni, di partiti, di Enti e di attività culturali;
- c. le sedi di Enti e uffici pubblici, di partiti, di organizzazioni e/o associazioni sindacali e di categoria;
- d. gli uffici direttivi delle organizzazioni di volontariato riconosciute ai sensi della legge 11/8/1991, n. 266 riconosciute ai sensi dello Statuto Comunale;
- e. le attrezzature, i negozi e le botteghe per il commercio e la distribuzione delle merci e dei prodotti;
- f. le attività commerciali di vicinato come previsto dall'art. 7 e per le superfici di cui all'art. 6 del Regolamento regionale 21/7/2000, n. 3 (Regolamento di attuazione della L.R. n. 14/1999 per il settore del commercio);
- g. gli studi professionali e commerciali privati, strutture sanitarie e assistenziali, palestre e centri di benessere;
- h. le attrezzature alberghiere, ricettive e bed and breakfast, i teatri e cinematografi, con esclusione di locali da ballo e discoteche;
- i. magazzini e depositi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni;
- j. piccoli laboratori artigiani di servizio che non producono rumori né odori molesti o nocivi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni;
- k. autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e per gli impianti tecnologici purché di stretta pertinenza della residenza;
- l. attività e servizi collettivi sia pubblici e privati, previa regolamentazione dell'intervento attraverso la stipula di convenzione fra operatore e Comune.

Le predette destinazioni ammesse, possono essere realizzate in misura non superiore al 30% del volume realizzabile nell'intervento, ivi compresi i volumi esistenti e che si confermano con analoga destinazione, e potranno essere realizzate soltanto contestualmente alla previsione di una quota di volumetria a destinazione residenziale che assicuri il rispetto del rapporto percentuale prescritto. Le tipologie e le caratteristiche architettoniche delle porzioni di edifici destinati agli usi non residenziali sopra citati, devono essere omogenee e comunque rapportarsi correttamente a quelle tipicamente residenziali.

I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT, regolarmente assentiti, si confermano con analoga destinazione anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

Ogni edificio residenziale di nuova costruzione, o di ampliamento per la sola parte in aggiunta all'esistente, deve avere una dotazione minima di parcheggi di 1 mq\10 mc, fatta salva l'impossibilità tecnica dell'interramento da dimostrare in sede di progetto.

Ogni edificio commerciale di nuova costruzione, o di ampliamento per la sola parte in aggiunta all'esistente, compreso nei Centri e nuclei storici e nelle zone residenziali, deve prevedere una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico pari al 75% della Slp degli edifici previsti; di tali aree almeno la metà deve, di norma, essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, fatta salva l'impossibilità tecnica dell'interramento da dimostrare in sede di progetto.

Per le attività di cui al presente articolo, lettera f), deve essere reperita, in modo adeguato, una superficie pari al 50% delle superfici lorde di pavimento a parcheggio privato di uso pubblico, oltre alla quota prevista dal precedente comma.

A giudizio dell'Amministrazione è consentita la facoltà di monetizzazione totale dello standard per incompatibilità tecniche e verificata l'esistenza nelle vicinanze di adeguate aree per parcheggi.

Nelle zone residenziali sono escluse tutte le destinazioni d'uso non espressamente previste dal presente articolo.

Per ogni zona a destinazione residenziale sono fissati gli indici massimi di edificabilità.

PIANO DELLE REGOLE

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali saranno destinate a giardino piantumato, salvo la formazione delle aree a parcheggio obbligatorie per legge.

Nelle aree residenziali vincolate dalla legge 1497 del 29.06.1939 le costruzioni dovranno rispettare di norma i seguenti elementi:

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

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

Art. 70. Recupero a fini abitativi dei sottotetti

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

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

L'Amministrazione Comunale di Castello d'Agogna al fine di introdurre diversi criteri di progettazione e realizzazione per le costruzioni dei nuovi edifici residenziali potrà applicare i caratteri propri dell'edilizia sostenibile e di qualità.

L'iniziativa che si intende perseguire vuole rappresentare un primo passo verso l'uso sistematico dei criteri propri dell'architettura sostenibile e vuole essere un concreto sprone per i futuri interventi edilizi che si dovranno realizzare sul territorio comunale.

Le nuove costruzioni saranno realizzate con i criteri propri della bio architettura e con le tecniche eco-compatibili.

In particolare:

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

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

Art. 72. Centri e nuclei di valore storico ambientale.

Il Piano delle Regole, fissa i perimetri dei centri e dei nuclei storici di Castello d'Agogna. Detti ambiti sono classificati come "ambiti residenziali di antica formazione".

Sugli edifici e sui luoghi compresi in tali perimetri saranno attuati interventi edilizi di conservazione, di trasformazione per adeguamento ambientale, di trasformazione integrale compresa la demolizione con ricostruzione e la demolizione di edifici in contrasto, il tutto in relazione alle categorie d'intervento, determinate in funzione della qualità degli immobili di cui trattasi.

Se non esplicitamente escluso, sugli stessi immobili potranno essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con modalità e materiali coerenti con le categorie d'intervento stabilite.

L'esistente tessuto urbanistico - edilizio sarà conservato e migliorato anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi sopracitati comprenderanno sempre la demolizione di singoli elementi in contrasto con l'ambiente, aggiunti in epoca recente e che risultino privi di valore artistico e la conservazione e la valorizzazione degli elementi architettonici rilevanti.

Con l'adozione del PGT, i perimetri dei centri e nuclei storici costituiscono individuazione delle Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della L.n. 457/78.

Entro tali perimetri, il Piano delle Regole individua e definisce:

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

Entro i perimetri dei Centri e nuclei di valore storico ambientale, ogni intervento edilizio dovrà rispettare le destinazioni d'uso, le categorie d'intervento e le norme sulle facciate.

L'amministrazione ha facoltà di individuare, eventualmente anche dietro idonea richiesta motivata dagli interessati, all'interno dei Centri e nuclei di valore storico ambientale, nuovi comparti da assoggettare al Piano di Recupero tramite deliberazione consiliare come previsto dall'art. 27 della legge n.457/78.

Gli edifici assoggettati a Piano di recupero fino all'approvazione dello stesso non potranno subire alcuna modificazione volumetrica; saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 31 lettere a) e b) della Legge 457/78.

Il PGT conferma inoltre i Piani di Recupero adottati o approvati dal Consiglio Comunale entro la data di adozione del PGT; per essi valgono le destinazioni e gli interventi previsti dalla Convenzione vigente.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia all'interno degli ambiti di interesse urbano, è consentito l'ampliamento una tantum nelle misure sotto indicate:

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

Autorimesse

E' consentita la realizzazione di porticati e fabbricati ad uso autorimessa a servizio delle costruzioni che ne risultino sprovviste alla data di approvazione del PGT, nella misura massima di mq. 25,00 per ogni alloggio presente nella proprietà e con altezza massima di m. 2,80 all'intradosso della soletta di copertura.

Per dette autorimesse è consentita la costruzione anche a confine.

Dette autorimesse non potranno essere cedute separatamente dall'immobile al quale dovranno essere legate da vincolo pertinenziale debitamente registrato e trascritto nei registri immobiliari.

Di seguito vengono riassunti gli strumenti per l'attuazione degli interventi edilizi ed i tipi d'intervento previsti dal Piano delle Regole.

Strumenti per l'attuazione

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

Tipi di intervento edilizio sugli edifici – categorie d'intervento:

- a) restauro e risanamento conservativo – RS - RC

- b) ristrutturazione edilizia – RE
- d) demolizione con o senza ricostruzione – D - DR

Tipi di intervento edilizio sulle facciate:

Prescrizioni generali d'intervento - Tipi architettonici

- a) facciate
- b) aperture in facciata
- c) serramenti esterni
- d) balconi e ballatoi
- e) scale esterne
- f) tetti e aperture nei tetti
- g) spazi scoperti
- h) recinzioni
- i) autorimesse
- l) spazi pubblici scoperti
- m) arredo urbano

TIPI D'INTERVENTO EDILIZIO SULLE FACCIATE -

PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO – TIPI ARCHITETTONICI

Nell'esecuzione di interventi sugli edifici e sugli spazi scoperti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni elencate per elemento, integrate a quelle dettate dal Regolamento Edilizio.

Facciate

Negli interventi conservativi (RS; RC) i paramenti murari e gli intonaci esterni saranno ripristinati facendo uso delle tecnologie tradizionali; pertanto non è consentito l'uso di intonaco plastico o con inerti granulari come il quarzo o similari.

Gli intonaci, da effettuarsi con malte a base di calce o silicati, potranno essere colorati in pasta, oppure la finitura al civile potrà essere tinteggiata con silicati o pitture acrilsilossaniche o loro derivati.

Le tinte (colori delle terre) dovranno essere preventivamente verificate dall'Ufficio Tecnico comunale.

Tali tecniche, andranno adottate anche nei casi in cui è prevista la trasformazione edilizia, ricordando che le varie finiture dovranno essere coerenti con le connotazioni più significative del tessuto architettonico circostante.

Nel caso di interventi edilizi che interessano tratti di facciata continua di fabbricati posti a cortina lungo la pubblica via, l'Amministrazione potrà imporre le sistemazioni delle fronti secondo un progetto unitario; in caso di mancato accordo tra i proprietari, la predisposizione del progetto unitario potrà avvenire a cura dell'Amministrazione e tutti gli interventi successivi devono adeguarsi a tale progetto.

Tale progetto unitario è approvato dall'Amministrazione, attraverso l'esame delle competenti commissioni.

Gli interventi edilizi totali o parziali sulle facciate, anche di tipo semplicemente manutentivo, devono attenersi ai seguenti criteri estetici:

- qualora le facciate di cortina siano differenziate l'una dall'altra a causa della partitura delle aperture o di vari elementi architettonici, le stesse, anche se appartenenti ad un unico proprietario, devono essere distinte per unità architettonica a sé stante e non possono essere esteticamente unificate, per esempio come potrebbe avvenire con colore;
- invece l'unità architettonica di un edificio in cortina o isolato, anche se appartenente a diversi proprietari, non può essere frazionata con interventi di estetica edilizia;
- gli elementi e manufatti architettonici, decorativi o di interesse storico-artistico posti sia sulle fronti strada che all'interno delle corti, nonché negli spazi aperti interni degli edifici (quali colonne e pilastri, loggiati, porticati, volte, soffitti, portali, scale, balaustre, ringhiere, camini, fregi, pozzi e fontane, affreschi, decorazioni, lapidi, targhe varie, edicole con immagini religiose, arredi di parchi, ecc.) non possono essere eliminati;
- interventi stravolgenti facciate attualmente ormai in equilibrio architettonico consolidato, anche se eseguiti per testimoniare e lasciare in vista antiche tessiture o strutture murarie dell'edificio, non sono ammessi;
- per le facciate, balconi e sottogronde è vietato l'utilizzo di materiali non tradizionali come il calcestruzzo a vista o la graniglia, anche in sostituzione di elementi lapidei, così come non sono ammesse le vetrate continue e/o a specchio, i rivestimenti sintetici o metallici, le lastre ondulate in fibrocemento, lamiera,

plastica, ecc.

Le tubature collocate in facciata dovranno essere in rame o in materiali con lo stesso colore delle facciate. Qualora nel corso dei lavori debbano emergere elementi di interesse storico, architettonico e/o ambientale, il titolare dell'atto autorizzativo, il Direttore dei lavori, il costruttore o chiunque n'è venuto a conoscenza, deve darne immediato avviso all'Amministrazione tramite i competenti Uffici.

All'atto dei ritrovamenti si devono immediatamente adottare opportune e adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti in attesa dei controlli e delle successive determinazioni degli organi competenti.

Aperture in facciata

Le aperture, anche se prive di contorni, devono essere mantenute secondo la tipologia originaria, provvedendo, nel caso di contorni lapidei fortemente degradati, alla loro sostituzione con elementi dello stesso materiale, forma e tipo di finitura (spuntatura, bocciardatura ecc.).

Per le nuove aperture, ove consentite e dove il rifacimento delle facciate è previsto, i contorni (spalle, cappelli e davanzali) potranno essere realizzati solo in base a forme, proporzioni e materiali coerenti con l'epoca in cui è situato l'intervento.

Serramenti esterni

I serramenti esterni (infissi, ante esterne, persiane e portoni d'ingresso), dovranno essere realizzati:

- in legno;
- in alluminio o pvc con finitura che riproduca il legno;
- ferro con verniciatura coprente, preventivamente verificata dall'Ufficio Tecnico comunale.

I serramenti delle vetrine potranno essere realizzati in metallo, ferro e alluminio con verniciatura coprente, preventivamente verificata dall'Ufficio Tecnico comunale.

Balconi e ballatoi

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

Scale esterne

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

Tetti e aperture nei tetti

L'orditura dei tetti dovrà essere eseguita preferibilmente in legno in legno, compresi gli sporti di gronda.

Per le coperture sono prescritte le falde inclinate, con pendenza massima comunque del 40%, salvo quelle maggiori eventualmente esistenti, con manto in coppi di laterizio o similari.

Nel corso degli interventi dovranno essere adottate tutte le precauzioni per il recupero del vecchio manto.

Negli edifici privi di vincolo, eventuali terrazze di sottotetti potranno essere ricavate sul fronte interno, mediante lo sfondamento della falda senza interessare né lo sporto né la linea di gronda.

Per quanto riguarda i comignoli ci si dovrà attenere a fogge tradizionali in mattoni a vista o intonacate.

Spazi scoperti

Le pavimentazioni originarie presenti negli spazi scoperti di pertinenza dei fabbricati esistenti devono essere conservate o recuperate se di tipo tradizionale, oppure sostituite con l'impiego di materiali tradizionali o compatibili con essi (lastre o masselli in pietra arenaria o granito o beola, lastre, cubetti, masselli o mattoncini di porfido, acciottolato anche con decorazioni, autobloccanti in cemento colorato, erbablok, mattoncini in cemento colorato, ecc.).

Gli spazi destinati a giardini o orti privati, dovranno mantenere e migliorare l'attuale sistemazione a verde.

Gli interventi sugli spazi esterni potranno essere autonomi o contestuali agli interventi sugli edifici, anche a seguito di richiesta o di prescrizione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Recinzioni

Le recinzioni non originarie presenti nei cortili sono da considerarsi superfetazioni e quindi soggette alla

PIANO DELLE REGOLE

demolizione al fine di ripristinare l'unitarietà dello spazio comune; le recinzioni esistenti in muratura devono essere salvaguardate e ripristinate in quanto elementi caratterizzanti i centri e nuclei storici.

Le nuove recinzioni a delimitazione di aree private su spazi pubblici dovranno essere realizzate con barriere "trasparenti" in ferro verniciato avente disegno lineare; in caso di completamento di recinzioni esistenti o di contiguità con esse, per motivi di coerenza sono ammesse recinzioni in forma diversa da quella sopraddetta, con particolare riferimento a quelle opache in muratura lungo le antiche strade, da realizzare con le modalità costruttive tradizionali.

Autorimesse

Gli spazi per le autorimesse a servizio delle abitazioni e delle attività possono essere ricavati in tutti gli edifici compatibilmente con le più generali esigenze di carattere ambientale e nel rispetto delle prescrizioni specifiche.

In particolare, potranno essere previsti ricoveri di automezzi nei locali ai piani terra senza specifica destinazione d'uso e nei vani esistenti interrati e seminterrati, sempre che le opere necessarie per l'utilizzo non siano in contrasto con l'ambiente, con le caratteristiche formali dell'edificio, con la situazione viabilistica.

Arredo urbano

Le sistemazioni degli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere progettate e realizzate in modo da contribuire alla conservazione e miglioramento della loro fruibilità e dell'ambiente urbano (alberature e sistemazioni a verde, apparecchi di illuminazione, edicole e cabine, insegne pubblicitarie, panchine, ecc.); gli elementi di arredo potranno essere previsti da appositi elenchi compresi nel Regolamento edilizio.

In particolare i cartelli pubblicitari e le insegne posati in spazi pubblici o prospettanti su di essi, non possono essere realizzati in forma di scatola in materiale trasparente o traslucido e illuminati all'interno; devono invece essere realizzati su lamiera verniciata o serigrafata o sulle facciate degli edifici ed essere illuminati con faretti o lampade riflettenti la luce verso il basso.

Le bacheche e le edicole, devono essere costruite in ferro o legno verniciati o in materiali idoneamente armonizzati con il contesto urbano, altrettanto dicasi per le edicole.

Gli elementi standardizzati forniti dagli Enti di servizio quali le cabine telefoniche o altro vanno mimetizzati uniformandoli al contesto su cui sono inseriti.

Insegne e targhe

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

DESTINAZIONI D'USO

La generalità degli edifici deve essere destinata prevalentemente ad abitazione.

In essi sono consentite anche le seguenti destinazioni, nel rispetto delle quantità previste dalle norme generali :

- a) uffici e attività terziarie
- b) servizi sociali
- c) esercizi commerciali di vicinato
- d) artigianato di servizio se ed in quanto non molesto nè nocivo.

Sono vietati nuovi insediamenti avicunicoli anche a carattere familiare.

La destinazione d'uso degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento preventivo e nei progetti di intervento diretto.

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

DOCUMENTAZIONE

Per gli edifici soggetti ad intervento diretto il progetto deve essere costituito dai seguenti elaborati principali:

PIANO DELLE REGOLE

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

Per gli edifici soggetti a Piano di Recupero la proposta progettuale deve essere corredata dalla seguente documentazione:

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

Art. 73. Ambiti residenziali consolidati

Il Piano delle Regole classifica e contraddistingue con apposito segno grafico gli ambiti residenziali consolidati e prevede per esse una specifica normativa di riferimento individuando indici e modalità di intervento, salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione relativa agli Ambiti di Trasformazione.

In tali zone e' consentita l'edificazione dei lotti liberi, la ristrutturazione e modificazione degli edifici esistenti o la loro costruzione, previa demolizione totale o parziale.

PIANO DELLE REGOLE

Le destinazioni consentite sono quelle specificate nel precedente articolo delle presenti norme e per esse valgono le norme generali contenute nello stesso .

Per gli ambiti residenziali consolidati contraddistinti da apposito segno grafico nel Piano delle Regole, valgono i seguenti parametri urbanistici:

A) AREE GIÀ EDIFICATE

Sono le aree già edificate e consolidate ad uso prevalentemente residenziale che non presentano valori storici, architettonici e ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica.

Sono consentite le seguenti destinazioni:

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

In queste aree il piano si attua di norma per intervento edilizio diretto.

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

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

B) AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO

Sono aree assegnate agli usi prevalentemente residenziali, costituite da aree pressochè inedificate, all'interno o in adiacenza al tessuto urbano esistente, già dotate in tutto o in parte di urbanizzazioni.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

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

Gli interventi si attuano con titolo autorizzativo diretto, secondo i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,50 \text{ mq./mq.}$
- indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 1,50 \text{ mc./mq.}$
- altezza massima $H = 8,50 \text{ ml.}$
- parcheggi e autorimesse = 1 mq./3mq. di SIp di cui, per i lotti di superficie fondiaria pari o superiore a 1500 mq., il 30% dovrà essere di uso pubblico e ubicato ai margini del lotto
- superficie coperta $Sc = 1/2$ della superficie fondiaria.

In queste aree non sono consentite le seguenti destinazioni:

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

C) AMBITI DI COMPLETAMENTO SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Gli ambiti di completamento individuati nel P.D.R. con apposito perimetro e sigla AC_R1 e AC_R2, sono soggetti a permesso di costruire convenzionato per la definizione del sistema viario di accesso.

Gli indici ed i parametri d'attuazione degli interventi, sono quelli di cui al punto B) del presente articolo.

PIANO DELLE REGOLE

D) AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI A SPECIFICA DISCIPLINA (*R).

Gli interventi ammessi negli ambiti individuati nel P.D.R. con sigla *R, sono soggetti alle prescrizioni di cui alle norme tecniche idrogeologiche.

Art. 74. Ambiti di trasformazione residenziali

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

Pertanto il PGT riporta tali ambiti di trasformazione contraddistinti da apposito perimetro e sigla (ATR1; ATR2; ATR3), le cui previsioni si attuano secondo modalità di programmazione negoziata, e relativo Atto Convenzionale, come definito ai precedenti articoli delle presenti norme, sulla base dei criteri attuativi specificati nelle schede allegate alla "Relazione del Quadro Strategico".

CAPITOLO IV - DESTINAZIONI AD USO PRODUTTIVO E ARTIGIANALE

Art. 75. Destinazioni d'uso e norme generali

Gli insediamenti sono destinati ad accogliere impianti produttivi in genere di tipo industriale, artigianale, di servizio reso a terzi.

In tali zone possono essere insediati:

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

E' altresì ammessa, nei limiti della capacità edificatoria del lotto, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione della o delle unità immobiliari rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza, la destinazione residenziale esclusivamente per l'alloggio o gli alloggi del titolare delle aziende, del custode o dei dipendenti.

In ogni caso alla residenza non potrà essere destinata una quota superiore al 10% della Slp fino a un massimo di 200 mq.

La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo, contestualmente o successivamente ad esso.

Nelle zone produttive la quantità complessiva delle aree adibite a standard per attrezzature funzionali ad insediamenti produttivi non dovrà comunque risultare inferiore al 20% dell'area d'intervento. Si dovrà in ogni caso evitare che lo spazio pubblico stradale sia interessato dalla sosta degli autoveicoli.

Le ditte insediate in zone produttive, esistenti o nuove, possono destinare una superficie fino al 30% della Slp totale ad attività di esposizione e di vendita di merci, afferenti all'attività principale.

Per le aree direttamente prospettanti le zone agricole dovrà essere prevista la creazione di fasce di verde privato o pubblico di almeno 5,00 mt di profondità, da piantumare con essenze d'alto fusto.

Sono vietate tutte le attività di smaltimento, trattamento e recupero di rifiuti, così come definiti dalla vigente normativa nazionale D.Lgs. 22/97 e successive modificazioni (D.M. 05.02.1998 e D.M. 12.06.2002), sia che le stesse operazioni vengano attuate con procedure ex artt. 31 e 33 del D.Lgs. 22/97, sia che vengano attuate con procedure ex art. 27 D.Lgs. 22/97.

Tutti gli altri impianti destinati allo stoccaggio, al deposito temporaneo, alla messa in riserva, al trattamento e lo smaltimento di rifiuti e/o residui recuperabili, anche qualora si tratti di attività con processi di smaltimento biologici, sono da ritenersi incompatibili con la destinazione urbanistica della zona omogenea in oggetto e perciò vietati, siano essi impianti realizzati al coperto quanto a cielo aperto.

L'insediamento delle attività di cui all'art. 27 del D.Lgs. 22/97 qualora approvato in sede regionale è soggetto a quanto stabilito nella D.D.G. 05.08.1998 n. 4301 .

E' inoltre assolutamente vietato l'inserimento, all'interno degli edifici produttivi previsti dal PGT, di attività insalubri di 1° classe, come elencate nel D.M. 05.09.1994 di attuazione dell'art. 216 del R.D. 27.07.1934 n. 1265 .

Nelle zone produttive non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- produttive e depositi classificati insalubri di 1° e 2° classe dall'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al D.M. 05.09.1994 e successive modifiche e integrazioni;
- impianti e depositi per la produzione e la lavorazione di sostanze chimiche oltre che al trattamento di rifiuti di qualsiasi tipo;
- centrali termiche ed altri impianti di combustione di potenza superiore a 300 MW, nonchè centrali nucleari ed altri reattori nucleari;
- impianti per lo stoccaggio e/o l'eliminazione di residui radioattivi;
- attività produttive soggette alle disposizioni di cui al D.P.R. 203/88 e successive modificazioni e integrazioni;

Sono ammesse:

PIANO DELLE REGOLE

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

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

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

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

Nella Convenzione devono inoltre essere definiti:

- il pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione;
- il programma costruttivo degli edifici aziendali in rapporto ai volumi esistenti e con verifica degli standard urbanistici, estesa all'intero insediamento produttivo e con le modalità del suo soddisfacimento;
- la verifica di compatibilità ambientale di cui ai successivi commi con le modalità di controllo;
- la verifica, per gli impianti ed edifici esistenti, di avvenuta attuazione di tutte le prescrizioni imposte dagli Enti autorizzati ad emettere, nonché per quanto concerne impianti apparecchiature, strumentazioni, della loro efficienza funzionale;
- la verifica del pieno rispetto degli adempimenti sottoscritti in eventuali preesistenti convenzioni o impegni unilaterali.

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

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

L'esercizio della attività produttiva, indipendentemente dalla applicazione delle normative vigenti in materia sanitaria, dovrà essere interdetto qualora il tipo di lavorazione non risulti compatibile con quanto enunciato nel presente articolo, e quando l'avvio della nuova attività o del nuovo processo produttivo comportino la produzione di emissioni liquide, gassose od in particolare quantitativamente e qualitativamente superiori a

quelle esistenti, in questo caso l'attività non compatibile è soggetta alle sanzioni penali di cui all'art. 20 lett. A) della legge 47/85.

L'Amministrazione comunale potrà anche imporre l'osservanza di particolari distacchi dagli insediamenti circostanti e dalle strade e prescrive piantumazioni con sistemazioni a verde delle aree scoperte.

Le aree di rispetto e di arretramento dovranno essere attrezzate a verde alberato con piante d'alto fusto. In esse potranno essere ubicati gli standard urbanistici e ad una distanza di m. 20 dal ciglio stradale anche eventuali fabbricati accessori di servizio (ricovero biciclette e mezzi di trasporto dei dipendenti) nonché gli eventuali impianti di depurazione.

Nelle zone produttive sono escluse tutte le destinazioni d'uso non espressamente previste dal presente articolo.

Art. 76. Ambiti produttivi esistenti e di completamento.

Sono le aree produttive e artigianali esistenti e consolidate.

In queste aree sono consentite le destinazioni di cui al precedente art. 77.

E' consentita una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie massima di mq. 200 di SIp, ad uso del custode o del titolare dell'azienda, purchè questa presenti una SIp di almeno 500 mq.

Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, idrici, acustici e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto, nel rispetto delle normative in materia.

In queste aree il PGT si attua per intervento edilizio diretto. Si applicano i seguenti indici e parametri:

- superficie coperta $Sc = 60\%$ della superficie fondiaria;
- altezza massima $H = 12,00$ ml ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario
- parcheggi (ed eventuali autorimesse) = $1 \text{ mq.}/5\text{mq.}$ SIp di nuova realizzazione, di cui il 30% in parcheggi ad uso pubblico ai margini della superficie fondiaria.

Al fine di rendere più decoroso l'ambiente, in ciascun progetto di ampliamento o di nuova costruzione, si dovrà destinare parte della superficie fondiaria corrispondente al 30% della SIp di nuova realizzazione, alla piantumazione di alberi d'alto fusto, in misura di n. 1 ogni 25 mq. di terreno; la superficie a parcheggio sopra indicata, può essere ricavata anche nelle aree piantumate.

In queste zone è possibile l'edificazione a confine di fabbricati accessori (portici, depositi, magazzini, servizi tecnici, ecc.), purchè essi non superino i 3 mt. di altezza, misurati al colmo del tetto o, in caso di accordo registrato e trascritto con la proprietà confinante, anche con altezze superiori fino alla massima consentita, purchè nel rispetto delle distanze tra fabbricati, previste dalle presenti norme. Detti fabbricati accessori, da considerare nel calcolo della SIp, possono interessare solamente i confini di proprietà verso gli spazi privati e per un massimo di $\frac{1}{4}$ del loro sviluppo totale.

Art. 77 . Ambiti di trasformazione produttiva.

Il Documento di Piano, in coerenza con quanto disposto dalla LR 12/2005 art. 8 comma 2 lettera e), individua gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento.

Pertanto il PGT riporta tali ambiti di trasformazione contraddistinti da apposito perimetro e sigla (ATP1), le cui previsioni si attuano secondo modalità di programmazione negoziata, e relativo Atto Convenzionale, come definito ai precedenti articoli delle presenti norme, sulla base dei criteri attuativi specificati nella scheda allegata alla "Relazione del Quadro Strategico".

Nel PGT è individuato un ambito di trasformazione a prevalente funzione logistica, destinato all'ampliamento del "Polo Logistico Integrato di Mortara (AT.PL1)" le cui previsioni si attuano sulla base dei criteri attuativi specificati nella scheda allegata alla "Relazione del Quadro Strategico".

CAPITOLO V - DESTINAZIONI AD USO COMMERCIALE

Art. 78. Destinazioni d'uso e norme generali.

Gli insediamenti sono destinati ad accogliere attività per la media distribuzione commerciale, con le specificazioni di seguito riportate.

In tali zone possono essere insediati:

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

PIANO DELLE REGOLE

Per le attività di cui alle lettere a) e b), relativamente agli insediamenti commerciali e direzionali, deve essere reperita una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico pari al 100% della SIp degli edifici previsti; di tali aree almeno la metà deve, di norma, essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia multipiano.

Nelle aree commerciali e direzionali esistenti e di completamento, il PGT si attua per intervento edilizio diretto.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- superficie coperta $Sc = 50\%$ della superficie fondiaria;
- altezza massima $H = 12,00$ ml ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario
- parcheggi (ed eventuali autorimesse) = $1 \text{ mq./}5\text{mq.}$ SIp di nuova realizzazione, di cui il 30% in parcheggi ad uso pubblico ai margini della superficie fondiaria.

Al fine di rendere più decoroso l'ambiente, in ciascun progetto di ampliamento o di nuova costruzione, si dovrà destinare parte della superficie fondiaria corrispondente al 30% della SIp di nuova realizzazione, alla piantumazione di alberi d'alto fusto, in misura di n. 1 ogni 25 mq. di terreno; la superficie a parcheggio sopra indicata, può essere ricavata anche nelle aree piantumate.

In queste zone è possibile l'edificazione a confine di fabbricati accessori (portici, depositi, magazzini, servizi tecnici, ecc.), purché essi non superino i 3 mt. di altezza, misurati al colmo del tetto o, in caso di accordo registrato e trascritto con la proprietà confinante, anche con altezze superiori fino alla massima consentita, purché nel rispetto delle distanze tra fabbricati, previste dalle presenti norme. Detti fabbricati accessori, da considerare nel calcolo della SIp, possono interessare solamente i confini di proprietà verso gli spazi privati e per un massimo di $\frac{1}{4}$ del loro sviluppo totale.

Art. 79. Ambiti di trasformazione commerciale.

Il Documento di Piano, in coerenza con quanto disposto dalla LR 12/2005 art. 8 comma 2 lettera e), individua gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento.

Pertanto il PGT riporta tali ambiti di trasformazione contraddistinti da apposito perimetro e sigla (ATC1), le cui previsioni si attuano secondo modalità di programmazione negoziata, e relativo Atto Convenzionale, come definito ai precedenti articoli delle presenti norme, sulla base dei criteri attuativi specificati nella scheda allegata alla "Relazione del Quadro Strategico".

CAPITOLO VI - DESTINAZIONI AD USO TURISTICO - RICETTIVO

Art. 80. Norme generali

Gli insediamenti sono destinati ad accogliere attività di tipo turistico – ricettivo, con le specificazioni di seguito riportate.

In tali zone possono essere insediati: attività turistiche, ricettive, alberghiere e per il tempo libero.

Art. 81. Insediamenti turistico - ricettivi esistenti e di completamento.

Questi ambiti sono destinati ad attrezzature ed impianti di proprietà privata di uso pubblico, già consolidati sul territorio.

In questi ambiti gli interventi si attuano con intervento edilizio diretto nel rispetto degli indici e parametri fissati dal PDR.

In questi ambiti sono consentite le seguenti destinazioni:

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

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria $Uf = 0,60 \text{ mq/mq}$;
- b) superficie coperta $Sc = 1/3$ della superficie fondiaria;
- c) altezza massima $H = \text{mt. } 8,50$ (ad esclusione di quelle attrezzature che per comprovate esigenze tecniche, necessitano di altezze superiori);
- d) parcheggi = $1 \text{ mq. ogni } 10 \text{ mq. di Sf.}$

Nel caso di realizzazione di impianti scoperti, l'occupazione massima consentita è pari al 70% della superficie fondiaria, comprese anche le superfici relative agli impianti coperti eventualmente realizzati. La rimanente superficie fondiaria dovrà essere destinata al verde e parcheggi. Gli spazi destinati a parcheggio, dovranno essere piantumati con almeno un albero d'alto fusto ogni 100 mq. di area ed essere pavimentati con materiale drenante.

Nell'ambito contrassegnato con la sigla (ACT), nella tavola del Piano delle Regole, l'intervento si attua mediante Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto dei parametri di cui al presente articolo.

CAPITOLO VII - SISTEMA DELLE AREE NATURALISTICHE E AGRICOLE

Art. 82 - Norme generali

Le aree individuate e classificate generalmente dal PGT come ambiti e contesti naturalistici, sono destinate alla salvaguardia ambientale e paesistica, e comprendono contesti agrari a vocazione paesistica ed ecologica. Per essi vi è l'obbligo di conservazione e mantenimento dello stato dei luoghi, ed è vietata quindi ogni nuova costruzione.

È incompatibile con le valenze naturalistiche presenti l'apertura di cave; ogni modificazione dell'assetto naturale del terreno è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo prescritto dalla vigente disciplina.

Adeguamenti tecnologici ed impiantistici nonché varianti morfologiche di ogni tipo ad impianti esistenti saranno soggetti all'approvazione di specifico piano attuativo soggetto a Convenzione.

Sono inoltre vietate tutte le attività di smaltimento, trattamento e recupero di rifiuti, così come definiti dalla vigente normativa nazionale D.Lgs. 22/97 e successive modificazioni (D.M 05.02.1998 e D.M. 12.06.2002), sia che le stesse operazioni vengano attuate con procedure ex artt. 31 e 33 del D.lgs. 22/97, sia che vengano attuate con procedure ex art. 27 D.lgs. 22/97.

Tutti gli altri impianti destinati allo stoccaggio, al deposito temporaneo, alla messa in riserva, al trattamento e lo smaltimento di rifiuti e/o residui recuperabili, sono da ritenersi incompatibili con la destinazione urbanistica della zona omogenea in oggetto e perciò vietati, siano essi impianti realizzati al coperto quanto a cielo aperto.

Sono ammessi gli impianti di trattamento dei rifiuti, finalizzati alla produzione di energia e comunque connessi ad attività produttive agricole esistenti.

Gli alberi esistenti possono essere abbattuti nelle zone di coltura boschiva a rotazione e nei vivai, secondo le esigenze di tali attività colturali; lungo le rive dei corsi d'acqua, gli abbattimenti devono essere autorizzati e comunque rimpiazzati con nuovi alberi.

Salvo specificazione per zona, è ammessa l'apertura di nuove strade poderali e di nuovi percorsi ciclopeditoni per uso di tempo libero, che, di norma, dovranno essere sterrate o pavimentate con materiali drenanti del tipo con conglomerati di terre stabilizzate con aggiunta di cementi.

Le recinzioni potranno essere consentite solamente per la protezione di colture specializzate, nonché quelle inerenti lo stretto ambito di pertinenza delle costruzioni esistenti previo rilascio di autorizzazione comunale.

Le recinzioni dovranno essere realizzate con rete metallica e pali in ferro con un'altezza massima di 1,50 mt..

È consentita inoltre la realizzazione di piccoli depositi finalizzati al ricovero degli attrezzi agricoli della dimensione massima di mt 3,00x3,00 esterna nel rispetto dei seguenti parametri:

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

Materiali consentiti: muratura raso pietra, legno, intonacata al rustico, copertura in legno con manto in coppi, serramenti in legno e/o ferro.

La coltivazione del riso e del mais, dovrà attenersi al rispetto delle distanze dagli abitati secondo quanto stabilito dalle norme igienico sanitarie vigenti.

Manutenzione e pulizia: le cunette stradali, ricadenti in proprietà privata, dovranno essere mantenute e ripulite, così come le rive stradali quando queste ricadono in proprietà privata.

Art. 83. Interventi ammissibili

In tutte le aree destinate a zona agricola sono ammesse esclusivamente le opere funzionali alla conduzione del fondo e destinate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale (ai sensi dell'art. 12 della legge 9/5/75 n. 153), nonché le opere destinate alle attrezzature e infrastrutture

produttive, nel rispetto di tutte le norme previste dalla L.R. 12/2005 articoli 59, 60, 61, 62 e s.m.i.

Sono ammesse altresì attività di tipo floricolo, orticolo e vivaistico.

Allo scopo di salvaguardare l'ambiente naturale e al fine di ottenere il migliore inserimento ambientale, l'Amministrazione valuterà l'effettiva esigenza edificativa del richiedente in funzione della conduzione dell'azienda da dimostrarsi con adeguata relazione agronomica, così come potrà prescrivere particolari criteri d'intervento e di localizzazione per l'ambientazione delle costruzioni.

Art. 84. Norme di intervento edilizio

Sia gli interventi sugli edifici esistenti come le nuove costruzioni dovranno rispettare le caratteristiche architettoniche prevalenti della zona e sarà consentito solo l'uso dei materiali tipici dell'architettura tradizionale locale.

Le costruzioni esistenti destinate a stalle e fabbricati per allevamenti, esistenti in aree a destinazione incompatibile (di fatto o per previsioni di PGT) e in contrasto con le presenti norme, dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine concordati con l'Amministrazione Comunale.

Resta salva la facoltà e/o l'obbligo delle competenti autorità di ingiungere in qualunque momento la rimozione di tali insediamenti, in caso di necessità per gravi motivi d'igiene e di salute pubblica.

Tutte le opere edilizie necessarie alle attività agricole dovranno prioritariamente essere realizzate mediante il recupero, conservazione e riuso del patrimonio edilizio esistente, nonchè, in via secondaria, mediante nuovi insediamenti rurali, con i relativi servizi, in aree libere.

Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, le superfici computabili possono comprendere le fasce di rispetto di valore ecologico e ambientale, altre aree agricole anche non contigue localizzate sul territorio comunale e dei comuni contermini, purchè siano dimostrate in conduzione al richiedente l'intervento edilizio.

Le abitazioni realizzate a servizio delle attività agricole sono ammesse previa costituzione del vincolo di pertinenzialità, da trasciversi nei registri immobiliari, con cui sia espressamente sancita la sanzione di nullità degli atti con i quali si dispone delle unità immobiliari stesse separatamente dall'insediamento agricolo del quale costituiscono diretta pertinenza in ottemperanza ai disposti della legge regionale 12/2005.

Nel caso di aree che, pur essendo coltivate dal richiedente, appartengono a terzi, si dovrà ottenere l'asservimento da parte dell'effettivo proprietario.

L'edificazione residenziale ammissibile può essere localizzata in connessione con le attrezzature dell'azienda e può essere utilizzata anche in ampliamento di edifici esistenti o per ridestinare spazi edificati e già destinati ad altro uso, sempre che ciò sia compatibile con il carattere ambientale e architettonico degli edifici tradizionali e dei siti da salvaguardare.

L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano esistenti e funzionanti.

Art. 85. Norme sulle distanze delle costruzioni

I nuovi edifici residenziali e produttivi di cui al presente articolo, devono essere posti, dalle zone residenziali, produttive, scolastiche e di interesse comune, con esclusione degli agglomerati isolati e le case sparse con destinazioni agricole, alla distanza di mt 100.

Le stalle e fabbricati per allevamenti, ad esclusione di quelli avi-cunicoli a carattere familiare fino ad un massimo di capi 9, devono essere posti, alle seguenti distanze dalle zone residenziali, produttive, scolastiche e di interesse comune, con esclusione degli agglomerati isolati e le case sparse con destinazioni agricole:

- a) m 400 per allevamenti intensivi di polli, suini;
- b) m 300 per gli allevamenti intensivi di bovini, allevamenti di animali da pelliccia, di polli da carne, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, conigli, equini, ovini, caprini, struzzi, allevamenti di cani ed in genere altri allevamenti non specificatamente citati. Per gli allevamenti familiari di 10 bovini o equini, 10 ovini o caprini, di due suini, le distanze possono essere ridotte a mt. 150 per allevamenti familiari di avi-cunicoli con meno di 50 capi, la distanza può essere ulteriormente ridotta a mt. 50.

Le prescrizioni di cui al presente articolo devono essere osservate anche verso gli insediamenti ubicati nei territori comunali contermini.

Per le strutture ad uso agricolo ed anche per gli edifici destinati al ricovero di animali, esistenti nelle diverse zone omogenee non agricole, è auspicato il loro trasferimento nella zona agricola compatibile, anche a distanze inferiori rispetto a quelle previste dal R.L.I. (Regolamento Locale d'Igiene) art. 3.10.7, purchè venga

PIANO DELLE REGOLE

redatto uno studio di Impatto Ambientale che giustifichi le minori distanze e dal quale emergano gli accorgimenti da adottare purchè venga ridotto l'impatto sull'ambiente provocato dal nuovo insediamento agricolo.

Gli allevamenti di tipo familiare così come definiti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene sono soggetti alle relative prescrizioni.

E' ammessa la realizzazione di impianti tecnologici completamente interrati quali cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, fosse ed impianti per la depurazione degli scarichi e serbatoi per combustibili liquidi e gassosi.

Art. 86. Soggetti aventi titolo ad edificare.

In tutte le aree previste come zone agricole, il titolo abilitativo può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'anagrafe regionale delle imprese agricole e silvo-pastorali di cui all'art. 2 L.R. 07.02.2000 n. 7, per tutti gli interventi di cui all'art. 2 della Legge Regionale 12/05, a titolo gratuito ai sensi dell' art.17 comma 3 lettera a) del DPR 380/2001;
- b) al titolare o al legale rappresentante dell'Impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli;
- c) limitatamente ai territori dei Comuni indicati nella tabella allegata alla L.R. 19.11.1976 n° 51, ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 8 della Legge 10.05.1976 n° 352 e dell'art. 8 punto 4), della L.R. 51/76, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'art. 59 comma 1.

Il rilascio del titolo abilitativo come previsto dalla legge regionale 12/05 è subordinato:

- a) alla presentazione al Sindaco di un atto notarile registrato e trascritto nei registri immobiliari a cura del richiedente, che preveda :
 - a.1 l'istituzione di un "vincolo di non edificazione" sulle aree computate, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica sottoscritto anche dagli eventuali comproprietari dei terreni;
 - a.2 il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola;
 - a.3 all'istituzione del vincolo di pertinenzialità, con il quale sia espressamente sancita la sanzione di nullità degli atti con i quali si dispone delle unità immobiliari residenziali separatamente dall'insediamento agricolo del quale costituiscono pertinenza.
- b) all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del precedente comma, anche alla presentazione all'Amministrazione, contestualmente alla richiesta di specifica certificazione disposta dal Servizio Provinciale Agricoltura Foreste ed Alimentazione competente per territorio, che attesti anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'Impresa.

Art. 87. Disciplina dell'agriturismo

L'agriturismo secondo i contenuti della legge regionale 31.01.1992, n.3 è inteso quale attività integrata tra agricoltura e turismo, con lo scopo di rivitalizzare e valorizzare sotto l'aspetto sociale, territoriale ed economico le comunità rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali.

Negli ambiti agrario - naturalistici ad esclusione degli ambiti boscati, del PGT possono essere eseguiti gli interventi edilizi sugli immobili finalizzati a tale attività, mediante interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi ammessi possono riguardare solo:

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

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

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

Art. 88. Contesti con connotazioni agrarie.

In tutte le aree con prevalente connotazione agraria individuate dal Piano delle Regole, sono ammesse esclusivamente le opere funzionali alla conduzione del fondo e destinate al soddisfacimento delle esigenze

PIANO DELLE REGOLE

abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi di legge, oltre che le opere destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive, nel rispetto delle norme previste dalla L.R. 12/2005.

Le costruzioni edilizie ammesse hanno i seguenti limiti:

- a) Costruzioni per abitazioni:
- | | |
|----|--|
| If | 0,03 mc/mq per residenza su terreni agricoli |
| If | 0,06 mc/mq per residenza su terreni orticoli e floricoli |
| Dc | m. 10,00 |
| De | m. 10,00 |
| Ds | anche private o consorziali m. 20,00 |
| H | m. 7,50 |
- b) Costruzioni di servizio:
- | | |
|-------|---|
| Sc | 10% |
| H max | 7,50 m (salvo maggiore altezza richiesta per i silos) |
| Dc | 10,00 m |
| Ds | 20,00 m salvo prescrizioni di PGT |
| De | 10,00 m |

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

Art. 89. Ambiti di riqualificazione ambientale

Il Piano delle Regole classifica il sistema delle aree marginali al tessuto urbano consolidato potenzialmente interessate da processi urbanizzativi, da sottrarre all'utilizzo a fini urbani.

All'interno di esse dovranno essere previste operazioni di valorizzazione paesistica e di mitigazioni a verde attraverso opportune fasce verdi di protezione con la funzione di mitigazione degli impatti prodotti dall'inquinamento atmosferico, acustico e microclimatico.

L'aumento del patrimonio arboreo ed arbustivo contribuirà altresì ad aumentare la complessità e ricchezza del sistema del verde.

Si dovrà operare secondo adeguati criteri di inserimento paesistico-ambientale ed alte dotazioni arboree ed arbustive, anche nel rispetto della rete ecologica, tali da impedire la rottura delle connessioni ecologiche comunali e intercomunali.

L'elaborato del Documento di Piano individua l'elemento lineare relativo alla "rete ecologica regionale (RER)". In tale ambito, pertanto, le operazioni di valorizzazione paesistica dovranno rispettare l'intervisibilità segnalata dal DdP.

Su tali aree è vietata ogni nuova costruzione salvo quelle strettamente necessarie per la vigilanza, la manutenzione dei luoghi, con esclusione della residenza, secondo i seguenti limiti:

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

mc. 0.01 per mq., con altezza di mt. 3.

Per gli edifici eventualmente esistenti e localizzati all'interno di tali ambiti, si confermano le destinazioni esistenti alla data di approvazione del PGT; per essi sono consentite le sole operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' altresì vietata l'apertura di cave e l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, l'apertura di nuove strade, la chiusura di sentieri e percorsi pedonali esistenti.

E' ammessa la formazione di percorsi ciclopeditoni, nuovi impianti arborei con specie autoctone, la rotazione e il rinnovo delle colture e l'attraversamento di esse con le reti tecnologiche.

Art. 90. Ambiti per verde privato

Tali zone sono individuate dal PGT nelle aree adiacenti agli edifici ove risulti opportuno mantenere e/o prevedere la presenza di orti e giardini di uso privato.

In tali zone è imposto il mantenimento del verde esistente ed è ammessa soltanto la costruzione di piccoli edifici di pertinenza per il ricovero degli attrezzi.

In questa zona il PGT si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:

- Sc max. = 1/50 della Sf.

- H. max. = 2,5 mt. (al colmo della copertura).

E' ammessa la possibilità di realizzare posti auto scoperti, con pavimentazione possibilmente drenante.

Art. 91. Ambiti agrari di ricomposizione della trama naturalistica

Il Piano delle Regole individua gli ambiti a vocazione naturalistico-ambientale la cui connotazione ed i cui contenuti risultano semplificati o compromessi a seguito della crescente pressione antropica o di interventi impropri.

In coerenza con quanto prescritto dall'art. 33 delle NdA del PTCP, l'obiettivo assunto dal Piano è la ricomposizione della trama naturalistica principale, da perseguire attraverso interventi di riqualificazione e di integrazione naturalistica da attuare in questi ambiti, a titolo prioritario per l'individuazione di forme incentivanti nella pratica agricola compatibile.

Agli effetti della tutela ambientale, in coerenza con quanto prescritto dall'art. 32 delle NdA del PTCP, vanno salvaguardati i beni, i corpi idrici naturali e quelli naturalizzati (fiumi, torrenti, rogge, canali).

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

In questi ambiti sono da ritenersi incompatibili i seguenti interventi:

- a) espansioni urbane e nuova edificazione anche puntuale;
- b) discariche di ogni tipo (ad esclusione di quelle per materiali inerti se finalizzate ad interventi di recupero ambientale);
- c) attività estrattive non giustificate da necessità di regimazione idraulica.
- d) sono inoltre da considerarsi potenzialmente critici per l'assetto del corpo idrico, le opere di regimazione idraulica (difese spondali radenti e trasversali, briglie, traverse, ecc.) non effettuate sulla base di appositi studi di impatto.

Per quanto possibile si dovranno adottare tecniche di ingegneria naturalistica.

Compatibilmente con le esigenze di regimazione e di sicurezza idraulica, è da incentivare la colonizzazione delle biocenosi naturali lungo tutto il corso dei corpi idrici con la formazione di fasce di vegetazione di ampiezza variabile, in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Sono altresì da incentivare interventi specifici a favore della avifauna acquatica, con riferimento anche alla DGR 20 aprile 2001, n. VI/4345 "Approvazione del Programma Regionale per gli Interventi di Conservazione e Gestione della Fauna Selvatica nelle Aree Protette e del protocollo di Attività per gli Interventi di reintroduzione di Specie Faunistiche nelle aree protette della Regione Lombardia"

Oltre agli aspetti di cui sopra, devono essere tutelati i sistemi connessi alla presenza del corso d'acqua, anche in funzione valorizzativa.

Vanno incentivati gli interventi di controllo sugli scarichi liquidi e le tecniche colturali meno inquinanti sulle aree agricole limitrofe.

Art. 92. Ambiti agricoli delle cascine.

In questi ambiti sono consentiti, per intervento diretto, le stesse costruzioni di cui ai precedenti articoli: 88; 89; 90.

Sono consentiti sia interventi di ammodernamento integrale degli edifici esistenti, sia interventi di demolizioni con ricostruzione, sia nuove costruzioni.

Tra le nuove costruzioni sono ammessi anche locali per la vendita al dettaglio dei prodotti tipici della cascina. Unica limitazione è la salvaguardia delle peculiari caratteristiche della cascina.

Per interventi di radicale trasformazione il Comune può richiedere la presentazione di un piano di recupero convenzionato.

Per gli immobili (edifici ed aree) che hanno definitivamente o sostanzialmente perso ogni destinazione d'uso attinente l'attività agricola e necessitano di interventi di recupero, valgono le seguenti prescrizioni:

- 1) Destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui agli insediamenti residenziali consolidati, oltre a destinazioni d'uso complementari, purché compatibili con l'attività agricola e con le tipologie interessate (agriturismo, centri di ricerca e di sperimentazione agricola, centri di divulgazione e di informazione connessi a circuiti di valorizzazione agricola, turistica ed ambientale in genere);
Il mutamento di destinazione d'uso è consentito negli ambiti serviti da urbanizzazione primaria anche parziale, mediante convenzione con il Comune, nella quale si prevedano le modalità di esecuzione delle urbanizzazioni mancanti e l'assunzione degli oneri relativi da parte del proponente l'intervento.
- 2) Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT, sono consentiti interventi di recupero, senza mutamento della destinazione d'uso, quali manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché la realizzazione di pertinenze, accessori e volumi tecnici. Sono altresì ammessi, una tantum, gli interventi di ampliamento fino al 20% di volume

e/Slp, per edifici unifamiliari esistenti, alla data di adozione del PGT, con l'obbligo di realizzare detti ampliamenti prioritariamente con il riutilizzo degli edifici o parti di edifici già esistenti, anche se di tipo accessorio.

- 3) Per gli edifici non residenziali esistenti alla data di adozione del PGT, sono consentiti interventi di recupero, senza mutamento della destinazione d'uso, quali manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché la realizzazione di pertinenze, accessori e volumi tecnici.

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

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

L'area individuata con apposito segno grafico (*P), è soggetta alla seguente specifica disciplina:

- è consentita la vendita e commercializzazione dei prodotti connessi alla attività insediata, fino ad una superficie massima di mq. 150.

Ed al rispetto dei seguenti indici:

Sc	10%
H	7,50 m.
Dc	5,00
Df	10,00
Ds	30,00

Parcheggi	50% di Sc
Verde	50% di Sc

Possibilità di costruzione alloggio per custode non superiore a 150 mq. e h. 2 piani fuori terra e non oltre 7,50 m.

PARTE V – COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Art. 93. Norme generali

NORME GEOLOGICHE DI PIANO

Gli interventi per mitigare e ridurre i potenziali dissesti sono essenzialmente di carattere legislativo con l'adozione di perimetrazioni delle fasce fluviali.

Alla stessa stregua l'istituzione di fasce di rispetto fluviale larghe 4 metri, per i corsi d'acqua rientranti nel reticolo minore pongono limitazioni alle attività antropiche riducendo di fatto i possibili rischi.

Analogamente per i pozzi pubblici ad uso potabile l'adozione della perimetrazione geometrica e le limitazioni conseguenti permette di ridurre i potenziali dissesti legati alla qualità delle acque sotterranee.

Altri interventi per mitigare i possibili dissesti e per prevedere soluzioni progettuali atte a prevenire o annullare squilibri idrogeomorfologici legati alle attività antropiche saranno definite nelle norme di attuazione delle singole classi di fattibilità.

La valutazione incrociata degli elementi a disposizione, sia dell'Amministrazione Comunale che reperiti da altre fonti indicate in bibliografia, e l'esito di questo studio esteso a tutto il territorio comunale, ha consentito di classificare il territorio in base alla presenza di elementi che comportano limitazioni d'uso, non solo puramente geologiche, ma anche limitazioni derivanti da altri vincoli quali corpi idrici del Reticolo idrico principale e Minore nonché dei pozzi per uso potabile.

Come richiesto dalla Legge Regionale 11/03/05 n°12 e dalle Delibere di attuazione, è stata redatta una Carta della Fattibilità dell'intero territorio comunale alla scala 1:5.000.

Il giudizio di compatibilità sopra espresso, parte dalla considerazione che alcune limitazioni sono legate ad aspetti naturali, mentre altre derivano da vincoli normativi finalizzati alla tutela del territorio e dell'integrità ambientale. Per questo ad ogni classe di fattibilità sono associati elementi definiti discriminanti in quanto, partecipano a definire il grado di limitazione della fattibilità stessa.

Infine, ad ogni elemento vengono fatte corrispondere prescrizioni tecniche e linee guida di intervento, che saranno recepite di fatto nel Piano delle Regole oltre che nel Documento di Piano del P.G.T.. Le indicazioni prescrittive, presenti al suo interno, rappresentano vincoli all'utilizzo del territorio, e dovranno pertanto essere presi in esame per ogni intervento pianificatorio ed edilizio che vorrà essere attuato sul territorio comunale.

Art. 94. Fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile

ZONA DI TUTELA ASSOLUTA (10 M).

Appartengono a questa sottoclasse le zone di tutela assoluta a protezione dei pozzi pubblici esistenti ad uso potabile, sono quei terreni compresi nel raggio di 10 metri dal pozzo ad uso potabile.

L'area di rispetto è individuata con il criterio geometrico e nel suo interno sono valide le limitazioni del D.Lgs. 152/2006 e smi.

L'area compresa all'interno di un cerchio di raggio di 10 dall'asse del pozzo, è soggetta a vincolo di inedificabilità assoluta e potrà essere adibita esclusivamente alle opere di presa ed alle infrastrutture di servizio al pozzo.

FASCIA DI RISPETTO (200 M)

Appartengono a questa sottoclasse i terreni compresi nel raggio di 200 metri dal pozzo ad uso potabile.

L'area di rispetto è individuata con il criterio geometrico.

Nel suo interno sono valide le limitazioni del D.Lgs.152/06 e smi, (vedere l'elencazione particolareggiata nei commi successivi):

1.1) In queste aree sono vietate, ai sensi del D.Lgs. 152/06, le seguenti operazioni:

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

- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 4 dell'art.94 del D.Lgs. 152/06, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

1.2) La Regione Lombardia ha normato per il futuro le attività permesse e non all'interno di queste aree con la D.G.R. 10 Aprile 2003 n° 7/12693 che viene di seguito ripresa nei suoi vincoli prescrittivi, questi si applicheranno per le domande presentate successivamente al 22/04/2003 vedi delibera in oggetto.

Recepisce le premesse: omissis " 4. di stabilire che le presenti disposizioni si applichino alle domande di autorizzazione allo scavo dei pozzi e a quelle di concessione di derivazione presentate successivamente alla data di pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia."

a) Realizzazione di fognature.

Per fognature si intendono i collettori di acque bianche, di acque nere e di acque miste, nonché le opere d'arte connesse, sia pubbliche sia private.

b) Realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione.

Al fine di proteggere le risorse idriche captate i Comuni, nei propri strumenti di pianificazione urbanistica, favoriscono la destinazione delle zone di rispetto dei pozzi destinati all'approvvigionamento potabile a «verde pubblico», ad aree agricole o ad usi residenziali a bassa densità abitativa.

Nelle zone di rispetto:

per la progettazione e la costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;

le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata, in particolare dovranno avere una distanza non inferiore a 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni).

In tali zone non è inoltre consentito:

la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo (stoccaggio di sostanze chimiche pericolose ai sensi dell'articolo 94 del D.Lgs. n. 152/2006);

l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;

l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini, a meno di non utilizzare sostanze antiparassitarie che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

c) Realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio. Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando il rispetto delle prescrizioni di seguito specificate.

Le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda, prevedendo allo scopo un manto stradale o un cassonetto di base impermeabili e un sistema per l'allontanamento delle acque di dilavamento che convogli gli scarichi al di fuori della zona indicata o nella fognatura realizzata in ottemperanza alle condizioni in precedenza riportate.

Lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose.

Lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

È vietato nei tratti viari o ferroviari che attraversano la zona di rispetto, il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero

PIANO DELLE REGOLE

captato, in particolare dovrà essere mantenuta una distanza di almeno 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni).

È opportuno favorire la costruzione di cunicoli multiuso per il posizionamento di varie infrastrutture anche in tempi successivi in modo da ricorrere solo in casi eccezionali ad operazioni di scavo all'interno della zona di rispetto.

d) Pratiche agricole

Nelle zone di rispetto sono consigliate coltivazioni biologiche, nonché bosco o prato stabile, quale ulteriore contributo alla fitodepurazione.

È vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione come previsto dal Regolamento Attuativo della L.R. 15 dicembre 1993, n. 37 «Norme per il trattamento la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici».

Per i nuovi insediamenti e per quelle aziende che necessitano di adeguamenti delle strutture di stoccaggio, tali strutture non potranno essere realizzate all'interno delle aree di rispetto, così come dettato dall'art. 9 punto 7 del Regolamento Attuativo della L.R. 15 dicembre 1993, n. 37 «Norme per il trattamento la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici».

L'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi residui di origine urbana o industriale è comunque vietato.

Inoltre l'utilizzo di antiparassitari è limitato a sostanze che presentino una ridotta mobilità all'interno dei suoli.

Si rimanda infine al testo della delibera in oggetto per maggiori dettagli e per comprenderne a fondo le finalità.

Art. 95. Descrizione delle classi di fattibilità e norme geologiche di attuazione

1.1 CARTA DI FATTIBILITÀ

Il confronto, e le relazioni reciproche tra le carte di base sin qui descritte porta all'elaborazione di uno strumento cartografico riassuntivo chiamato Carta di Fattibilità (Tav. 10) o di Idoneità Geologica all'Utilizzazione Urbanistica, nel quale il territorio viene distinto in aree omogenee in funzione del grado e del tipo di rischio ambientale cui esso è sottoposto.

La direttiva regionale, D.G.R. n. 5/36147 del 18 maggio 1993, L.R. n. 41 del 24 / novembre / 1997 "criteri ed indirizzi relativi alla componente geologica nella pianificazione comunale", i D.G.R. n. 5/36147/93, n. 6/37918/98 e n. 7/6645/01 "Approvazione direttive per la realizzazione dello studio geologico ai sensi dell'Art. 3 della L.R. 41/97" e l'art.57 della L.R. 11 marzo 2005, N.12 "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio", modificata dalla D.G.R. 8/7373 del 28 maggio 2008, propongono quattro classi (I, II, III, IV) per meglio definire l'idoneità all'utilizzo urbanistico del territorio. In base alla D.G.R. sopra citata è stata applicata una rinaturazione su tutto il territorio comunale attestante che il Comune di Castello D'Agogna ricade, in base allo studio sismico di primo livello effettuato, nella classe Z4a. In base a tale studio non c'è alcuna prescrizione aggiuntiva da applicare alle classi di fattibilità così come definite di seguito. La carta di fattibilità, diversamente dalle altre carte, è stata redatta anche su base aerofotogrammetria sia alla scala 1:10.000.

Nel territorio comunale di Castello D'Agogna sono state riconosciute le classi II, III e IV che saranno di seguito descritte e rappresentate graficamente in TAV. 10 in scala 1:10.000.

Si evidenzia che, in conformità con la L.R. 11 marzo 2005, N.12 "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio", non è più richiesta nella carta di fattibilità la perimetrazione delle aree di tutela assoluta e di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile, nonché dei cimiteri e dei depuratori, in quanto soggetti a specifica normativa.

1.2 CLASSE II (GIALLA) FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

In questa classe, indicata in colore giallo, ricadono le aree in cui sono state rilevate alcune condizioni limitative alla modifica di destinazione d'uso dei terreni.

L'attribuzione ad aree di questa classe non risulta particolarmente restrittiva nei confronti della possibilità di espansione edilizia; si tratta, piuttosto, di una proposta cautelativa consigliata dalla modesta soggiacenza della falda, nonché dalla presenza di materiali fini con scadenti caratteristiche meccaniche.

Per semplicità di interpretazione ed in base alle problematiche questa classe è stata suddivisa in due sottoclassi.

Sottoclasse II a

Tale sottoclasse comprende la maggior parte del territorio comunale. Le limitazioni di uso del territorio sono legate fondamentalmente alla modesta soggiacenza della falda ed alla sua escursione stagionale.

Parere geologico sulla edificabilità

Sono ammissibili tutte le categorie di opere edificatorie; si sconsiglia l'insediamento di industrie insalubri data l'elevata vulnerabilità dell'acquifero e la realizzazione di box e scantinati interrati. Se le fondazioni sono di tipo indirette (pali micropali) nella relazione ad accompagnamento del progetto dovranno essere indicate le metodiche che si intende adottare al fine di evitare l'interferenza fra le acque superficiali e la falda freatica.

L'edificabilità in queste aree dovranno essere supportate da indagini puntuali di carattere geologico-tecnico ed idrogeologico atte a verificare la compatibilità degli interventi di progetto con l'assetto locale.

In particolare, le indagini, dovranno essere mirate al controllo delle condizioni di stabilità degli scavi, dell'efficacia delle opere di sostegno, dell'interazione struttura-terreno ed all'interferenza con la sottostante falda. Gli studi dovranno porre particolare attenzione alle soluzioni idrogeologiche più idonee al fine di salvaguardare gli acquiferi. Pertanto il professionista incaricato dovrà proporre razionali soluzioni tecniche alle varie problematiche geologiche ed idrogeologiche che dovranno essere illustrate in una apposita "Relazione geologica e geologico-tecnica", che farà parte integrante degli atti progettuali.

Indagini preventive necessarie

Sono necessarie puntuali valutazioni ed indagini geotecniche, attraverso apertura di trincee, sondaggi geognostici e/o altre misure di tipo diretto da valutare di volta in volta a secondo della struttura che si andrà a realizzare. Queste indagini inoltre avranno lo scopo di valutare la reale profondità della falda. Per edifici pubblici o strategici dovrà essere valutata la risposta sismica locale mediante indagini specifiche (par. 10.1.2)

Esse dovranno essere effettuate nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle normative vigenti, con particolare riferimento al D.M. 14 gennaio 2008 durante la fase attuativa di ogni singolo progetto.

Interventi da prevedere in fase progettuale

In tutti i casi, e soprattutto in occasione di insediamenti di tipo produttivo, nel caso in cui questi non possano essere altrove ubicati, dovranno essere previste opere di salvaguardia alla falda tramite la realizzazione di idonee fognature atte allo smaltimento delle acque superficiali e non; ciò, in considerazione del grado di permeabilità dei depositi alluvionali al fine di evitare possibili inquinamenti.

Alla prescrizioni sopra riportate vanno aggiunte le limitazioni poste dai vincoli vigenti: vincolo idrogeologico (R.D. 368 del 1904), fascia di rispetto dei corsi d'acqua pari a 10 metri e vincolistiche varie stabilite dal Piano dell'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Po (P.A.I.). Fascia di rispetto delle opere di captazione idropotabili (D.P.R. 236/88, D. Lgs. 152/06, D. Lgs. 258/00, D.G.R. n° 7/12693 del 10 aprile 2003) e Vincolo paesaggistico: fascia di rispetto di 150 m (D. Lgs. 42/2004).

Sottoclasse II b

Questa sottoclasse occupa la porzione più orientale del territorio comunale ed è caratterizzata da litologie prevalentemente fini e dalla bassa soggiacenza della falda freatica. Pertanto le limitazioni di uso del territorio sono legate sia alle scarse caratteristiche meccaniche dei terreni che alle problematiche idrogeologiche.

Parere geologico sulla edificabilità

Sono ammissibili tutte le categorie di opere edificatorie; si sconsiglia l'insediamento di industrie insalubri data l'elevata vulnerabilità dell'acquifero e la realizzazione di box e scantinati interrati. Se le fondazioni sono di tipo indirette (pali micropali) nella relazione ad accompagnamento del progetto dovranno essere indicate le metodiche che si intende adottare al fine di evitare l'interferenza fra le acque superficiali e la falda freatica.

L'edificabilità in queste aree dovranno essere supportate da indagini puntuali di carattere geologico-tecnico ed idrogeologico atte a verificare la compatibilità degli interventi di progetto con l'assetto locale. Se le fondazioni sono di tipo indirette (pali micropali) nella relazione ad accompagnamento del progetto dovranno essere indicate le metodiche che si intende adottare al fine di evitare l'interferenza fra le acque superficiali e la falda freatica.

In particolare, le indagini dovranno essere mirate al controllo delle caratteristiche meccaniche dei terreni di fondazione in rapporto alle opere di sostegno, dell'interazione struttura-terreno ed all'interferenza con la sottostante falda. Gli studi dovranno porre particolare attenzione alle soluzioni idrogeologiche più idonee al fine di salvaguardare gli acquiferi. Il professionista incaricato dovrà proporre razionali soluzioni tecniche alle varie problematiche geologiche ed idrogeologiche che dovranno essere illustrate in una apposita "Relazione geologica e geologico-tecnica", che sarà parte integrante degli atti progettuali.

Indagini preventive necessarie

Sono necessarie puntuali valutazioni ed indagini geotecniche, attraverso apertura di trincee, sondaggi geognostici e/o altre misure di tipo diretto da valutare di volta in volta a secondo della struttura che si andrà a realizzare. Queste indagini inoltre avranno lo scopo di valutare la reale profondità della falda. Per edifici pubblici o strategici dovrà essere valutata la risposta sismica locale mediante indagini specifiche (par.

PIANO DELLE REGOLE

10.1.2). Tutte le indagini dovranno essere effettuate nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle normative vigenti, con particolare riferimento al D.M. 14 gennaio 2008.

Interventi da prevedere in fase progettuale

In tutti i casi, e soprattutto in occasione di insediamenti di tipo produttivo, nel caso in cui questi non possano essere altrove ubicati, dovranno essere previste opere di salvaguardia della falda tramite la realizzazione di idonee fognature atte allo smaltimento delle acque superficiali e non; ciò in considerazione del grado di permeabilità dei depositi alluvionali e della bassa soggiacenza della falda al fine di evitare possibili inquinamenti.

Alla prescrizioni sopra riportate vanno aggiunte le limitazioni poste dai vincoli vigenti: vincolo idrogeologico (R.D. 523 del 1904 nel caso di corsi d'acqua pubblici e R.D. 368 del 1904 in caso di canali gestiti dai consorzi di bonifica), fascia di rispetto dei corsi d'acqua pari a 10 metri.

1.3 CLASSE III (ARANCIONE) FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica della destinazione d'uso dei terreni. In base alle problematiche emerse tale classe è stata suddivisa in tre sottoclassi a, b e c.

Sottoclasse III a

Questa sottoclasse, comprende la fascia di esondazione delle piene (ossia "Fascia B" del P.A.I.) individuata dalla cartografia P.A.I.

Le aree appartenenti a questa sottoclasse rappresentano la Fascia B del P.A.I., devono pertanto intendersi soggette alle disposizioni di cui all'Artt. 30 e 39 delle N.d.A. del PAI.

Sono vietati:

- intervento che comportano una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento della capacità di invaso in aree idraulicamente equivalenti;
- la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento rifiuti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero rifiuti, così come definito dal D. Lgs 152 del 3 aprile 2006.

In queste aree sono consentiti:

- *opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con le piene di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;*
- *intervento di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superfici o volumi, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;*
- *interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.*

Per edifici pubblici o strategici dovrà essere valutata la risposta sismica locale mediante indagini specifiche (par. 10.1.2)

Alla prescrizioni sopra riportate vanno aggiunte le limitazioni poste dal vincolo idrogeologico (R.D. 368 del 1904), fascia di rispetto dei corsi d'acqua pari a 10 metri, e dal vincolo paesaggistico fascia di rispetto di 150 m (D. Lgs. 42/2004).

Sottoclasse III b

Questa sottoclasse, comprende quelle porzioni di territorio nella valle del T. Agogna e non rientranti nelle delimitazioni delle fasce fluviali PAI, ma che presentano le stesse caratteristiche (posizione topografica). Pertanto le limitazioni d'uso del suolo sono dovute oltre che alla possibilità di alluvionamento per piene straordinarie (fascia B) anche alla bassa soggiacenza della falda.

Parere geologico sulla edificabilità.

Per l'uso di questa porzione di territorio valgono le indicazioni riportate nella sottoclasse III a. Pertanto qualsiasi intervento dovrà essere supportato da indagini principalmente di carattere idraulico atte a verificare l'eventuale interferenza fra l'opera in progetto e la situazione idraulica e idrogeologica. Pertanto il professionista incaricato dovrà proporre razionali soluzioni tecniche alle varie problematiche che dovranno essere illustrate in una apposita "Relazione idraulica, geologica e geologico-tecnica", che sarà parte integrante degli atti progettuali.

Indagini preventive necessarie

Sono necessari studi di natura idraulica e idrogeologica, estesi anche ad aree limitrofe alla zona di intervento tali da valutare l'eventuale interferenza che nuove opere possono creare. Per edifici pubblici o strategici dovrà essere valutata la risposta sismica locale mediante indagini specifiche (par. 10.1.2)

Oltre all'indagine idrogeologica e idraulica, gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle normative vigenti, con particolare riferimento al D.M. 14.01.08 in fase attuativa di ogni singolo progetto.

Interventi da prevedere in fase progettuale

Alle prescrizioni sopra riportate vanno aggiunte le limitazioni poste dai vincoli vigenti: idrogeologico (R.D. 523 del 1904 nel caso di corsi d'acqua pubblici e R.D. 368 del 1904 in caso di canali gestiti dai consorzi di bonifica), fascia di rispetto dei corsi d'acqua pari a 10 metri, dal vincolo paesaggistico fascia di rispetto di 150 m (D. Lgs. 42/2004).

Sottoclasse III c

In questa sottoclasse viene evidenziata l'area delimitata dalla scarpata intermedia posta nel settore sud del territorio ed esterna alla fascia B del PAI. La limitazione all'utilizzo del territorio è essenzialmente di natura tecnica. Infatti il sottosuolo di tale area è caratterizzato dalla presenza di materiale fine con scadenti caratteristiche geotecniche.

Parere geologico sulla edificabilità

Sono ammissibili tutte le categorie di opere edificatorie.

L'edificabilità in queste aree dovranno essere supportate da indagini puntuali di carattere geologico-tecnico ed idrogeologico atte a verificare la compatibilità degli interventi di progetto con l'assetto locale. Se le fondazioni sono di tipo indirette (pali micropali) nella relazione ad accompagnamento del progetto dovranno essere indicate le metodiche che si intende adottare al fine di evitare l'interferenza fra le acque superficiali e la falda freatica

In particolare, le indagini dovranno essere mirate al controllo delle caratteristiche meccaniche dei terreni di fondazione in rapporto alle opere di sostegno, all'interazione struttura-terreno e all'interferenza con la sottostante falda. Gli studi dovranno porre particolare attenzione alle soluzioni strutturali al fine di valutare il tipo di fondazione più idonea. Inoltre si dovrà valutare l'interferenza tra la nuova struttura e la falda sottostante in modo da salvaguardare gli acquiferi. Il professionista incaricato dovrà proporre razionali soluzioni tecniche alle varie problematiche geologiche ed idrogeologiche che dovranno essere illustrate in una apposita "Relazione geologica e geologico-tecnica", che sarà parte integrante degli atti progettuali.

Indagini preventive necessarie

Sono necessarie puntuali valutazioni ed indagini geotecniche, attraverso apertura di trincee, sondaggi geognostici e/o altre misure di tipo diretto e indiretto (prove di laboratorio per la valutazione delle reali caratteristiche meccaniche del sottosuolo) da valutare di volta in volta a secondo della struttura che si andrà a realizzare. Inoltre queste indagini avranno lo scopo di valutare la reale profondità della falda. Per edifici pubblici o strategici dovrà essere valutata la risposta sismica locale mediante indagini specifiche (par. 10.1.2)

Tutte le indagini dovranno essere effettuate nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle normative vigenti, con particolare riferimento al D.M. 14.01.08 in fase attuativa di ogni singolo progetto.

Interventi da prevedere in fase progettuale

In tutti i casi, e soprattutto in occasione di insediamenti di tipo produttivo, nel caso in cui questi non possano essere altrove ubicati, dovranno essere valutate le migliori tipologie di fondazione onde evitare qualsiasi tipo di cedimento. Inoltre si dovranno prevedere opere di salvaguardia della falda tramite la realizzazione di idonee fognature atte allo smaltimento delle acque superficiali e non, al fine di evitare possibili inquinamenti.

PIANO DELLE REGOLE

Alla prescrizioni sopra riportate vanno aggiunte le limitazioni poste dai vincoli vigenti: vincolo idrogeologico (R.D. 523 del 1904 nel caso di corsi d'acqua pubblici e R.D. 368 del 1904 in caso di canali gestiti dai consorzi di bonifica), fascia di rispetto dei corsi d'acqua pari a 10 metri e dal vincolo paesaggistico fascia di rispetto di 150 m (D. Lgs. 42/2004).

1.4 CLASSE IV (ROSSA) FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state riscontrate gravi limitazioni alla modifica della destinazione d'uso dei terreni. Comprende le zone a grado di pericolosità tale da rendere praticamente impossibile prevedere modifiche della loro attuale destinazione d'uso. Deve intendersi esclusa qualsiasi nuova edificazione, fatta eccezione per le opere finalizzate alla sistemazione, alla salvaguardia e alla tutela idrogeologica dei siti.

A questa classe sono state individuate porzioni di territorio distinte in base alle problematiche emerse in quattro sottoclassi a, b, c, d.

Sottoclasse IV a

Le aree appartenenti a questa classe, rappresentano la "Fascia A" del PAI in queste si dovrà tener conto della periodica possibilità di locali fuoriuscite al piano di campagna delle acque di falda o, comunque, di notevoli innalzamenti verso il piano di campagna stesso della superficie della falda, in concomitanza di elevate portate del T. Agogna (con livelli del pelo libero superiori o prossimi alle quote delle zone maggiormente depresse).

Ogni intervento dovrà sempre essere subordinato a quanto prescritto dall'Art. 29 delle normative del P.A.I. adottate con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26/04/2001.

Sottoclasse IV b

Questa sottoclasse comprende gli alvei ordinari dei principali corsi d'acqua.

E' implicito il divieto di edificazione. I manufatti o le opere di possibile realizzazione saranno esclusivamente quelli tesi alla salvaguardia e alla protezione idraulica dei siti, escludendo comunque ogni e qualsiasi sensibile restringimento delle attuali sezioni di deflusso.

Sia questi interventi, che la realizzazione di manufatti e/o di strutture pubbliche o di interesse pubblico dovranno essere valutati in funzione della loro compatibilità idraulico-geologico-ambientale.

Sottoclasse IV c

Questa sottoclasse comprende la fascia di rispetto dei corsi d'acqua di ampiezza pari a 10 metri (per entrambe le fasce). La fascia è da considerarsi a partire dall'argine superiore dei corsi d'acqua. Si evidenzia che sino ad approvazione da parte degli organi competenti del reticolo minore, per le attività vietate o soggette ad autorizzazione valgono le disposizioni di cui al R.D. 523 del 1904 nel caso di corsi d'acqua pubblici.

Sottoclasse IV d

Questa sottoclasse, indicata con tratteggio verticale di colore rosso, comprende quelle porzioni di territorio occupate da laghetti artificiali che rendono estremamente vulnerabile la falda. Tale sottoclasse viene estesa, esternamente agli specchi d'acqua per una fascia di 10 metri di larghezza.

Parere geologico sulla edificabilità

Non è ammissibile nessun tipo di intervento ad esclusione di quelli diretti a impedire eventuali interferenze dirette fra le acque di dilavamento superficiale e gli specchi d'acqua.

Indagini preventive necessarie

E' necessaria la realizzazione di puntuali valutazioni di tipo ambientale.

Interventi da prevedere in fase progettuale

In tutti i casi dovranno essere previste opere finalizzate ad evitare qualsiasi tipo di comunicazione fra le acque di scorrimento superficiale e lo specchio d'acqua.

Art. 96. Particolari limitazioni a protezione della falda freatica

La capacità protettiva dei suoli nei confronti delle acque sotterranee, nel territorio di Castello d'Agogna va da capacità moderata a bassa, nonostante questo i suoli sono considerati moderatamente adatti allo Sfruttamento dei liquami ad uso agronomico.

Al fine però di mantenere e migliorare la qualità delle acque freatiche sono da vietare sui terreni di questa classe e su tutto il territorio comunale:

L'insediamento di attività a rischio previste dalla direttiva CEE Seveso;

L'apertura di pozzi perdenti.

L'esecuzione di pozzi di sfruttamento delle acque che non prevedano una adeguata cementazione ed impermeabilizzazione dei primi metri di terreno con materiali quali fanghi bentonitici, compactonite o boiaccia di cemento additivata con impermeabilizzanti.

La dispersione dei liquidi fognari nei primi strati del sottosuolo senza una accurata indagine idrogeologica che ne stabilisca le modalità.

La dispersione di liquidi fognari in corsi d'acqua superficiali senza la necessaria depurazione e con caratteristiche difformi da quanto stabilito dalla legge n° 258/2000.

La dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade senza una accurata indagine idrogeologica che ne stabilisca le modalità.

L'apertura di cave che possono essere in connessione con la falda o che permettano, con l'asportazione degli strati fini superficiali, l'infiltrazione degli inquinanti.

Lo stoccaggio anche temporaneo all'aperto di rifiuti pericolosi e tossico nocivi.

Le discariche all'aperto di materiali lisciviabili.

In questi terreni inoltre sono da prescrivere.

La manutenzione di una adeguata rete di fossi drenanti che smaltiscano rapidamente le acque meteoriche.

I depositi di liquami, concimi chimici e/o organici devono avvenire in contenitori stagni o su platee dotate di raccolta del percolato come previsto dalla legge 50/95.

L'esecuzione di collettori fognari e di qualsiasi tubazione contenente liquidi o solidi considerati inquinanti delle acque devono avere la possibilità di essere ispezionabili onde verificarne la tenuta.

L'interramento di serbatoi di carburanti devono, come prescritto dalle vigenti leggi essere in doppia camicia.

Non si possono eseguire, se non con speciale autorizzazione del Comune di Castello d'Agogna e sotto la osservanza delle condizioni dal medesimo imposte, le opere che seguono:

a-c);

d) le nuove costruzioni nell'alveo dei fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici o canali demaniali, di chiuse, ed altra opera stabile per le derivazioni di ponti, ponti canali e botti sotterranee, non che le innovazioni intorno alle opere di questo genere già esistenti;

e) la costruzione di nuove chiaviche di scolo a traverso gli argini e l'annullamento delle esistenti.

Sono inoltre vietate:

- L'occupazione e la riduzione delle aree di espansione e divagazione dei corsi d'acqua al fine della moderazione delle piene così come riportate nella allegata documentazione cartografica.

- In particolare è vietato lo stoccaggio anche temporaneo, di rifiuti di ogni genere, sia di provenienza civile che industriale, di reflui organici, dello stallatico e di ogni tipo di fango.

- Le nuove edificazioni e movimenti di terra all'interno della fasce di rispetto e delle aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua.

- Al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente ai corpi idrici, sono vietate la copertura e la tombinatura parziali o totali dei corsi d'acqua che non siano imposte da ragioni di tutela della pubblica incolumità vedi Testo aggiornato del decreto Legislativo 152/06

Non è ammesso il posizionamento di infrastrutture longitudinalmente in alveo che riducano la sezione. In caso di necessità e di impossibilità di diversa locazione le stesse potranno essere interrate;

Sono invece consentite, previa autorizzazione e/o concessione rilasciata dal Castello d'Agogna.

- Le difese radenti, che dovranno essere realizzate in modo da non deviare la corrente verso sponda opposta né provocare restringimenti dell'alveo. Le difese non dovranno comportare il restringimento della sezione dell'alveo e dovranno essere a quota non superiore al piano campagna. Le opere dovranno essere inoltre caratterizzate da pendenze e tipologie costruttive tali da permettere l'accesso al corso d'acqua. La realizzazione di muri di sponda verticali o comunque ad elevata pendenza, sarà consentita unicamente all'interno dei centri abitati e comunque dove non siano possibili alternative a causa della limitatezza delle aree disponibili.

- Gli interventi di cui al presente punto dovranno essere progettati secondo le prescrizioni della deliberazione n° 2/99 dell'Autorità di Bacino del fiume Po. (allegata a fondo testo)

- Gli attraversamenti (ponti, gasdotti, fognature ed infrastrutture in genere) che, qualora di luce superiore a 6 metri, dovranno essere progettati e realizzati secondo le prescrizioni della direttiva n. 2/99 dell'Autorità di Bacino del fiume Po. Nella progettazione andrà comunque verificato che le opere non comportino un significativo aggravamento delle condizioni di rischio idraulico sul territorio circostante anche per piene superiori a quella di progetto.

In ogni caso i manufatti di attraversamento non dovranno:

- Restringere la sezione mediante spalle e rilevati di accesso.
- Avere l'intradosso a quota inferiore al piano campagna.
- Comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo.

Il comune si riserva, valutando caso per caso, di far applicare le previsioni della direttiva 2/99 dell'Autorità di Bacino, in tutto o in parte, anche alla progettazione e realizzazione di attraversamenti con luce inferiore a 6 metri. Anche tali infrastrutture dovranno essere, comunque, dimensionate per una portata di piena con tempo di ritorno di almeno 100 anni.

I manufatti al di sotto dell'alveo che dovranno essere realizzati a quote inferiori a quelle raggiungibili in base alla evoluzione morfologica prevista per l'alveo e dovranno comunque essere adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua.

Gli scarichi che devono essere autorizzati anche dalla Provincia di PAVIA, anche ai sensi del D.L. 152/06, nei limiti sotto riportati, fissati al punto 6 dell'allegato B alla DGR 1 agosto 2003 n 7/13950:

- 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziale ed industriale;
- 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di pubblica fognatura.

I suddetti limiti valgono per tutte le portate da scaricare nei corsi d'acqua sia del reticolo principale che minore esistenti nel territorio comunale di Castello d'Agogna.

I manufatti di recapito dovranno essere realizzati in modo che gli scarichi avvengano nella medesima direzione del flusso delle acque e dovranno avere accorgimenti tecnici (quali dissipatori di energia) per evitare l'innescio di fenomeni erosivi nel corso d'acqua.

Le attività di manutenzione ordinaria e pulizia dell'alveo senza modifiche della sezione di deflusso, Le manutenzioni straordinarie volte a garantire la corretta sezione di deflusso. Tali interventi dovranno essere progettati e realizzati sempre secondo le prescrizioni della deliberazione 2/99 dell'Autorità di Bacino del fiume Po.

Per quanto riguarda l'attività edilizia, all'interno delle fasce e delle aree di divagazione e di espansione dei corsi d'acqua sono esclusivamente consentite le demolizioni senza ricostruzioni, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo così come definiti alle lettere a, b, c, della legge 5 agosto 1978 n 457, senza aumento di superficie o volume e senza cambiamenti di destinazione d'uso.

La sdemanializzazione di aree comunque abbandonate, sia a seguito di eventi naturali che per fatti artificiali indotti dall'attività antropica, con provvedimento da rilasciarsi da parte dell'Agenzia del Demanio, previa acquisizione del nulla osta idraulico dell'Ente a ciò preposto.

Tutto quanto riportato in relazione alle attività vietate o consentite previa autorizzazione e concessione all'interno delle fasce di rispetto, vale anche per i corsi d'acqua tombinati per i quali sussistono ugualmente le fasce di rispetto.

Vanno comunque applicate, quando ricorrano i casi previsti, le deliberazioni dell'Autorità di Bacino del fiume Po n 2/99, 1, 2, 3, 4 e 5/2001.

Per gli interventi consentiti, previa autorizzazione e concessione di polizia idraulica, dovranno essere adottate in via preferenziale tecniche di ingegneria naturalistica, a tal fine si propone l'applicazione delle tecniche illustrate nel Quaderno di Ingegneria Naturalistica approvato dalla Regione Lombardia con DGR 29 febbraio 2000 n 6/48740.

Quando l'area oggetto di intervento ricade in zona soggetta a vincolo paesistico è necessario ottenere l'apposita autorizzazione Regionale o Comunale secondo quanto stabilito dalla l.r. 18/1977.

L'art. 21 del PAI riporta inoltre che i soggetti pubblici o privati proprietari o concessionari di tombinature esistenti su corsi d'acqua naturali, devono predisporre una verifica idraulica delle opere di tombinatura in corrispondenza degli attraversamenti urbani, sulla base di apposita direttiva emanata dall'Autorità di Bacino. Le amministrazioni competenti in relazione agli esiti della verifica idraulica, individuano gli interventi strutturali di adeguamento necessari per garantire il naturale deflusso delle acque, privilegiando il ripristino a cielo aperto.

Il comune, in caso di necessità di modificare o di definire i limiti alle aree demaniali sul reticolo idrico minore, dovrà proporre alla AGENZIA DEL DEMANIO competente per la territorialità, le nuove delimitazioni.

Le richieste di desmanializzazione sul reticolo idrico minore dovranno essere inviate alla AGENZIA DEL DEMANIO competente per la territorialità, fornendo contestualmente il nulla osta idraulico comunale.

Art. 97. Attività vietate all'interno delle fasce di rispetto, ampie 4 metri, dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore di competenza comunale.

Degli argini ed altre opere che riguardano il regime delle acque pubbliche 59. Trattandosi di argini pubblici, i quali possono rendersi praticabili per strade pubbliche e private sulla domanda che venisse fatta dalle

PIANO DELLE REGOLE

amministrazioni o da particolari interessati, potrà loro concedersene l'uso sotto le condizioni che per la perfetta conservazione di essi argini saranno prescritte dal Comune di Castello d'Agogna e potrà richiedersi alle dette amministrazioni o ai particolari un concorso nelle spese di ordinaria riparazione e manutenzione. Allorché le amministrazioni o i privati si rifiutassero di assumere la manutenzione delle sommità arginali ad uso strada, o non la eseguissero dopo averla assunta, i corrispondenti tratti d'argine verranno interclusi con proibizione del transito.

ATTIVITÀ VIETATE

Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:

- a) la formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque. Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime ed innocue concessioni di pesca, quando in esse si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;
- b) le piantagioni che si inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
- c) lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea in cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatoi pubblici la stessa proibizione è limitata ai piantamenti aderenti alle sponde;
- d) la piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella, nelle rispettive località, stabilita o determinata dal Comune di Castello d'Agogna.
- e) le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sottobanche, lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;
- f) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di metri quattro per le piantagioni, gli smovimento del terreno, le fabbriche e per gli scavi;
- g) qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;
- h) le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatoi pubblici, tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;
- i) il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe, o banchine dei pubblici canali e loro accessori;
- j) l'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minori di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dal Comune di Castello d'Agogna, sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;
- k) qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
- l) i lavori od atti non autorizzati con cui venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari;
- m) lo stabilimento di molini natanti.

Art. 98. Attività soggette ad autorizzazione

Sono opere ed atti che non si possono eseguire se non con speciale permesso del Comune di Castello d'Agogna e sotto l'osservanza delle condizioni dal medesimo imposte, i seguenti:

- f) la formazione di pennelli, chiuse ed altre simili opere nell'alveo dei fiumi e torrenti per facilitare l'accesso e l'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
- g) la formazione di ripari a difesa delle sponde che si avanzano entro gli alvei oltre le linee che fissano la loro larghezza normale;
- h) i dissodamenti dei terreni boscati e cespugliati laterali ai fiumi e torrenti a distanza minore di metri cento dalla linea a cui giungono le acque ordinarie, ferme le disposizioni di cui all'art. 95, lettera c);
- i) le piantagioni delle alluvioni a qualsivoglia distanza dalla opposta sponda, quando si trovino di fronte di un abitato minacciato da corrosione, ovvero di un territorio esposto al pericolo di disalveamenti;
- j) la formazione di rilevati di salita o discesa dal corpo degli argini per lo stabilimento di comunicazione ai beni, agli abbeveratoi, ai guadi ed ai passi dei fiumi e torrenti;
- k) la ricostruzione, tuttoché senza variazioni di posizione e forma, delle chiuse stabili ed incili delle derivazioni, di ponti, ponti canali, botti sotterranee e simili esistenti negli alvei dei fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici e canali demaniali;
- l) il trasporto in altra posizione dei molini natanti stabiliti sia con chiuse, sia senza chiuse, fermo l'obbligo dell'intera estirpazione delle chiuse abbandonate;
- m) l'estrazione di ciottoli, ghiaia, sabbia ed altre materie dal letto dei fiumi, torrenti e canali pubblici, eccettuate quelle località ove, per invalsa consuetudine si suole praticare senza speciale autorizzazione per

PIANO DELLE REGOLE

usi pubblici e privati. Anche per queste località però l'autorità amministrativa limita o proibisce tali estrazioni ogniqualvolta riconosca poterne il regime delle acque e gl'interessi pubblici o privati esserne lesi;

n) l'occupazione delle spiagge dei laghi con opere stabili, gli scavamenti lung'esse che possano promuovere il deperimento o recar pregiudizio alle vie alzaie ove esistono, e finalmente la estrazione di ciottoli, ghiaie o sabbie, fatta eccezione, quanto a detta estrazione, per quelle località ove per consuetudine invalsa suolsi praticare senza speciale autorizzazione.

Non si possono eseguire, se non con speciale autorizzazione del Comune di Castello d'Agogna e sotto la osservanza delle condizioni dal medesimo imposte, le opere che seguono:

a-c) (lettere abrogate dall'art. 234, n.19 T.U. 11 dicembre 1933 n° 1775)

d) le nuove costruzioni nell'alveo dei fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici o canali demaniali, di chiuse, ed altra opera stabile per le derivazioni di ponti, ponti canali e botti sotterranee, non che le innovazioni intorno alle opere di questo genere già esistenti;

e) la costruzione di nuove chiaviche di scolo a traverso gli argini e l'annullamento delle esistenti.

Sono inoltre vietate:

- L'occupazione e le riduzione delle aree di espansione e divagazione dei corsi d'acqua al fine della moderazione delle piene così come riportate nella allegata documentazione cartografica.

- In particolare è vietato lo stoccaggio anche temporaneo, di rifiuti di ogni genere, sia di provenienza civile che industriale, di reflui organici, dello stallatico e di ogni tipo di fango;

- Le nuove edificazioni e movimenti di terra all'interno della fasce di rispetto e delle aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua.

- Al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente ai corpi idrici, sono vietate la copertura e la tombinatura parziali o totali dei corsi d'acqua che non siano imposte da ragioni di tutela della pubblica incolumità vedi Testo aggiornato del decreto Legislativo 152/06

Non è ammesso il posizionamento di infrastrutture longitudinalmente in alveo che riducano la sezione. In caso di necessità e di impossibilità di diversa locazione le stesse potranno essere interrare;

Sono invece consentite, previa autorizzazione e/o concessione rilasciata dal Comune di Castello d'Agogna.

- Le difese radenti, che dovranno essere realizzate in modo da non deviare la corrente verso sponda opposta nè provocare restringimenti dell'alveo. Le difese non dovranno comportare il restringimento della sezione dell'alveo e dovranno essere a quota non superiore al piano campagna. Le opere dovranno essere inoltre caratterizzate da pendenze e tipologie costruttive tali da permettere l'accesso al corso d'acqua. La realizzazione di muri di sponda verticali o comunque ad elevata pendenza, sarà consentita unicamente all'interno dei centri abitati e comunque dove non siano possibili alternative a causa della limitatezza delle aree disponibili.

- Gli interventi di cui al presente punto dovranno essere progettati secondo le prescrizioni della deliberazione n° 2/99 dell'Autorità di Bacino del fiume Po.;

- Gli attraversamenti (ponti, gasdotti, fognature ed infrastrutture in genere) che, qualora di luce superiore a 6 metri, dovranno essere progettati e realizzati secondo le prescrizioni della direttiva n. 2/99 dell'Autorità di Bacino del fiume Po. Nella progettazione andrà comunque verificato che le opere non comportino un significativo aggravamento delle condizioni di rischio idraulico sul territorio circostante anche per piene superiori a quella di progetto.

In ogni caso i manufatti di attraversamento non dovranno:

- Restringere la sezione mediante spalle e rilevati di accesso.

- Avere l'intradosso a quota inferiore al piano campagna.

- Comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo.

Il comune si riserva, valutando caso per caso, di far applicare le previsioni della direttiva 2/99 dell'Autorità di Bacino, in tutto o in parte, anche alla progettazione e realizzazione di attraversamenti con luce inferiore a 6 metri. Anche tali infrastrutture dovranno essere, comunque, dimensionate per una portata di piena con tempo di ritorno di almeno 100 anni.

I manufatti al di sotto dell'alveo che dovranno essere realizzati a quote inferiori a quelle raggiungibili in base alla evoluzione morfologica prevista per l'alveo e dovranno comunque essere adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua.

Gli scarichi che devono essere autorizzati anche dalla Provincia di PAVIA, anche ai sensi del D.L. 152/06, nei limiti sotto riportati, fissati al punto 6 dell'allegato B alla DGR 1 agosto 2003 n 7/13950:

- 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziale ed industriale;

PIANO DELLE REGOLE

• 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di pubblica fognatura.

I suddetti limiti valgono per tutte le portate da scaricare nei corsi d'acqua sia del reticolo principale che minore esistenti nel territorio comunale di Castello d'Agogna. I manufatti di recapito dovranno essere realizzati in modo che gli scarichi avvengano nella medesima direzione del flusso delle acque e dovranno avere accorgimenti tecnici (quali dissipatori di energia) per evitare l'innescio di fenomeni erosivi nel corso d'acqua.

Le attività di manutenzione ordinaria e pulizia dell'alveo senza modifiche della sezione di deflusso, Le manutenzioni straordinarie volte a garantire la corretta sezione di deflusso. Tali interventi dovranno essere progettati e realizzati sempre secondo le prescrizioni della deliberazione 2/99 dell'Autorità di Bacino del fiume Po;

Per quanto riguarda l'attività edilizia, all'interno delle fasce e delle aree di divagazione e di espansione dei corsi d'acqua sono esclusivamente consentite le demolizioni senza ricostruzioni, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo così come definiti alle lettere a, b, c, della legge 5 agosto 1978 n 457, senza aumento di superficie o volume e senza cambiamenti di destinazione d'uso.

La sdemanializzazione di aree comunque abbandonate, sia a seguito di eventi naturali che per fatti artificiali indotti dall'attività antropica, con provvedimento da rilasciarsi da parte dell'Agenzia del Demanio, previa acquisizione del nulla osta idraulico dell'Ente a ciò preposto;

Tutto quanto riportato in relazione alle attività vietate o consentite previa autorizzazione e concessione all'interno delle fasce di rispetto, vale anche per i corsi d'acqua tominati per i quali sussistono ugualmente le fasce di rispetto.

Vanno comunque applicate, quando ricorrano i casi previsti, le deliberazioni dell'Autorità di Bacino del fiume Po n 2/99, 1, 2, 3, 4 e 5/2001 allegate a fine testo.

Per gli interventi consentiti, previa autorizzazione e concessione di polizia idraulica, dovranno essere adottate in via preferenziale tecniche di ingegneria naturalistica, a tal fine si propone l'applicazione delle tecniche illustrate nel Quaderno di Ingegneria Naturalistica approvato dalla Regione Lombardia con DGR 29 febbraio 2000 n 6/48740.

Quando l'area oggetto di intervento ricade in zona soggetta a vincolo paesistico è necessario ottenere l'apposita autorizzazione Regionale o Comunale secondo quanto stabilito dalla l.r. 18/1977.

L' art. 21 del PAI riporta inoltre che i soggetti pubblici o privati proprietari o concessionari di tombinature esistenti su corsi d'acqua naturali, devono predisporre una verifica idraulica delle opere di tombinatura in corrispondenza degli attraversamenti urbani, sulla base di apposita direttiva emanata dall'Autorità di Bacino. Le amministrazioni competenti in relazione agli esiti della verifica idraulica, individuano gli interventi strutturali di adeguamento necessari per garantire il naturale deflusso delle acque, privilegiando il ripristino a cielo aperto.

Il comune, in caso di necessità di modificare o di definire i limiti alle aree demaniali sul reticolo idrico minore, dovrà proporre alla AGENZIA DEL DEMANIO competente per la territorialità, le nuove delimitazioni.

Le richieste di desmanializzazione sul reticolo idrico minore dovranno essere inviate alla AGENZIA DEL DEMANIO competente per la territorialità, fornendo contestualmente il nulla osta idraulico comunale.

Art. 99. Distanze per gli alberi

Chi vuole piantare alberi presso il confine [893] deve osservare le distanze stabilite dai regolamenti e, in mancanza, dagli usi locali [c.p.c. 8 n°2]. Se gli uni e gli altri non dispongono, devono essere osservate le seguenti distanze dal confine:

- 1) tre metri per gli alberi di alto fusto. Rispetto alle distanze, si considerano alberi di alto fusto quelli il cui fusto, semplice o diviso in rami, sorge ad altezza notevole, come sono i noci, i castagni, le querce, i pini, i cipressi, gli olmi, i pioppi, i platani, e simili;
- 2) un metro e mezzo per gli alberi di non alto fusto. Sono reputati tali quelli il cui fusto, sorto ad altezza non superiore a tre metri, si diffonde in rami;
- 3) mezzo metro per viti, gli arbusti, le siepi vive, le piante da frutto di altezza non maggiore ai due metri e mezzo.

La distanza deve essere però di un metro, qualora le siepi siano di ontano, di castagno o altre piante simili che si recidono periodicamente vicino al ceppo, e di due metri per siepi di robinie.

La distanza si misura dalla linea del confine alla base esterna del tronco dell'albero nel tempo della piantagione, o dalla linea stessa al luogo dove fu fatta la semina La distanza si misura dalla linea del confine alla base esterna del tronco dell'albero nel tempo della piantagione, o dalla linea stessa al luogo dove fu fatta la semina.

Le distanze antedette non si devono osservare se sul confine esiste un muro divisorio, proprio o comune, purché le piante siano tenute ad altezza che non ecceda la sommità del muro.

PIANO DELLE REGOLE

Art. 100. Alberi presso strade, canali e sul confine dei boschi

Per gli alberi che nascono o si piantano nei boschi, sul confine con i terreni non boschivi, o lungo le strade o le sponde dei canali, si osservano, trattandosi di boschi, canali, e strade di proprietà privata, i regolamenti (1) e, in mancanza, gli usi locali. Se gli uni e gli altri non dispongono, si osservano le distanze prescritte dall'art. precedente (1) Art. 1 n. 13 r.d. 8 dicembre 1933, n. 1740

PARTE VI – ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Art. 101. Norme generali

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