

il Sindaco
Geom. Paolo Marchesotti

il Segretario Comunale
Dott. Giovanni Genco

l'Assessore all'Urbanistica
Arch. Cristina Brambati

il Responsabile del procedimento
Geom. Massimo Picchi

Progetto



mBosi Territorio+Architettura srl
società di ingegneria

Via Ermanno Gabetta, 33 - 27058 Voghera (PV)
Tel. 0383.42248 - Fax 0383.363826 - E-mail: mbosi@aznet.it - PEC: mbosi@pec.it
C.F. - P.I. - N. Iscr. Reg. Imp. di Pavia: 02346730183 - R.E.A. C.C.I.A.A. di Pavia n. 265769



Amm. unico: Dott. in Arch. Marco Bosi

Tecnici

Dott. in Arch. Marco Bosi

Arch. Linda Pizzocaro

Delibera Consiliare di adozione n° 4 del 29/04/2013

Pubblicato dal 22/05/2013 al 20/06/2013

Delibera Consiliare di approvazione n° del/...../.....

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Artt. 7 e 10 bis - Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 - Legge per il governo del territorio



Comune di
CODEVILLA
Provincia di Pavia



PGT



TITOLO

PIANO DELLE REGOLE

Art. 10 bis Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 - Legge per il governo del territorio

OGGETTO

NORME DI ATTUAZIONE

MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO DELLE
OSSERVAZIONI E DEI PARERI PERVENUTI

DATA

NOVEMBRE 2012
AGG. OTTOBRE 2013

ELABORATO

PdR B

Piano delle Regole – Norme di Attuazione

Indice

Pag.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – NATURA, CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

ART. 1 - NATURA E CONTENUTI	1
ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE	1
ART. 3 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DELLE REGOLE	2

CAPO II – DEFINIZIONI ED INDICI

ART. 4 - PARAMETRI URBANISTICI	3
ART. 5 - PARAMETRI EDILIZI	4
ART. 6 - PARAMETRI ECOLOGICI	7
ART. 7 - DISTANZE, DISTANZE MINIME E DISTANZE PER PIANI ESECUTIVI	8

CAPO III – FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

ART. 8 - FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO	10
ART. 9 - CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E RELATIVA DOTAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI (CARICO URBANISTICO)	10
ART. 10 - DESTINAZIONE D'USO ASSIMILABILI PER ANALOGIA	13
ART. 11 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI	14

CAPO IV - PRINCIPI GENERALI

ART. 12 - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI	14
ART. 13 - PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL PdR	14
ART. 14 - REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI	15
ART. 15 - INCENTIVAZIONE	15
ART. 16 - COMPENSAZIONE AMBIENTALE DI VALORIZZAZIONE ECO SISTEMICA	17
ART. 17 - INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI	17
ART. 18 - EFFICIENZA ENERGETICA ED AMBIENTALE DEGLI EDIFICI	17
ART. 19 - ATTUAZIONE DEL PIANO	18
ART. 20 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI	21

TITOLO II – AMBITI ED AREE DEL PdR

ART. 21 - CONTENUTI PRESCRITTIVI SOVRAORDINATI	22
ART. 22 - AMBITI ED AREE DEL PdR	23

CAPO I - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 23 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE – N.A.F.	23
ART. 24 - FINALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI CONSENTITI NEI N.A.F.	23
ART. 25 - DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI NEI N.A.F.	24
ART. 26 - DISCIPLINA DI ATTUAZIONE DEI N.A.F.	24
ART. 27 - TERRITORIO EDIFICATO O IN FASE DI EDIFICAZIONE	26
ART. 28 - FINALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI CONSENTITI NEL TERRITORIO EDIFICATO O IN FASE DI EDIFICAZIONE	26
ART. 29 - ARTICOLAZIONE IN TESSUTI DEL TERRITORIO EDIFICATO O IN FASE DI EDIFICAZIONE	26
ART. 30 - DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI NEI TESSUTI RESIDENZIALI	27
ART. 31 - INTERVENTI AMMESSI NEI TESSUTI EDIFICATI RESIDENZIALI	28
ART. 32 - DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI NEI TESSUTI EDIFICATI PRODUTTIVI SECONDARI – INDUSTRIA E ARTIGIANATO	30

ART. 33 - INTERVENTI AMMESSI NEI TESSUTI EDIFICATI PRODUTTIVI SECONDARI – INDUSTRIA E ARTIGIANATO	30
ART. 34 - DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI NEI TESSUTI EDIFICATI COMMERCIALI	32
ART. 35 - INTERVENTI AMMESSI NEI TESSUTI EDIFICATI COMMERCIALI	32
ART. 36 - DISCIPLINA DI ATTUAZIONE DEI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE E/O STAZIONI DI AUTOLAVAGGIO	35

CAPO II - BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE A NORMATIVA STATALE O REGIONALE

ART. 37 - BENI CULTURALI CON VINCOLO DIRETTO: ART. 10 E 11 – D.LGS. 42/2004 E S.M.I.	36
ART. 38 - IMMOBILI ASSOGGETTATI A PRESCRIZIONE DI TUTELA AUTOMATICA: ART. 12 – D.LGS. 42/2004 E S.M.I.	36
ART. 39 - BENI AMBIENTALI SOGGETTATI A TUTELA: ART. 142 – D.LGS. 42/2004 E S.M.I.	37
ART. 40 - BENI SOGGETTATI A TUTELA – VINCOLO IDROGEOLOGICO – R.D. 3267/23	37

CAPO III - BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL P.T.C.P.

ART. 41 - BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL P.T.C.P.	37
--	----

CAPO IV - BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL PRESENTE P.d.R.

ART. 42 - IMMOBILI ED ELEMENTI PUNTUALI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO, PAESISTICO-AMBIENTALE SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL PRESENTE P.d.R.	38
---	----

CAPO V – ALTRI VINCOLI

ART. 43 - ALTRI VINCOLI SOVRAORDINATI	38
ART. 44 - FASCE RELATIVE AL RETICOLO IDROGRAFICO	40

CAPO VI – AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

ART. 45 - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA	41
ART. 46 - FINALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI CONSENTITI NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA	41
ART. 47 - DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI NEGLI AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA	41
ART. 48 - MODALITA' DI INTERVENTO NEGLI AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA	42
ART. 49 - DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI NEGLI EDIFICI NON FUNZIONALI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA RICADENTI NEGLI AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI CUI AL PRECEDENTE ART. 49	43
ART. 50 - DISCIPLINA DI ATTUAZIONE NEGLI EDIFICI NON FUNZIONALI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA RICADENTI NEGLI AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI CUI AL PRECEDENTE ART. 48	44

CAPO VII - AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

ART. 51 - AREE DI FRANOSITA' QUIESCENTE - DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA – AD ALTA VULNERABILITÀ IDROGEOLOGICA	45
ART. 52 - VERDE PERTINENZIALE	45

TITOLO III – NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 53 - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA A SUPPORTO DEL PGT	46
ART. 54 - ALTRI PIANI E STUDI COMUNALI DI SETTORE	47
ART. 55 - DECADENZA DEI TITOLI EDILIZI	47
ART. 56 – DEROGHE	47

ALLEGATO A

MODALITA' DEGLI INTERVENTI DIRETTI NON CONVENZIONATI

ALLEGATO B

VERIFICHE IN CORSO D'OPERA

ALLEGATO C
DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PROGETTI

ALLEGATO D
INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI

ALLEGATO E
CRITERI RELATIVI AL RISPARMIO IDRICO E RECUPERO ACQUE METEORICHE E/O REFLUE

ALLEGATO F
COMPENSAZIONE AMBIENTALE DI VALORIZZAZIONE ECOSISTEMICA

ALLEGATO G
CRITERI RELATIVI ALLA REALIZZAZIONE DI SPAZI A VERDE
CONSISTENZA ARBOREA E CONSISTENZA ARBUSTIVA

Piano delle Regole – Norme di Attuazione

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – NATURA, CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

ART. 1- NATURA E CONTENUTI

1. Il Piano delle Regole (PdR) è atto del Piano di Governo del Territorio (PGT) che secondo le disposizioni dell'art. 10-bis della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. disciplina l'intero territorio comunale ad eccezione degli ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano (DdP) e delle aree disciplinate dal Piano dei Servizi (PdS).
2. Il PdR, il DdP ed il PdS sono articolazioni del PGT, e come tali sono coerenti e complementari fra di loro.
3. In caso di non rispondenza fra le indicazioni contenute nel PdR e quelle contenute nel PdS, prevalgono queste ultime.
4. I Piani Comunali di Settore integrano il PdR per le parti delle specifiche normative e/o disposizioni che contengono indicazioni di valenza urbanistica/territoriale.
5. Le indicazioni contenute nel PdR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
6. Gli atti del PdR acquistano efficacia con la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del PGT sul Bollettino ufficiale della Regione; conseguentemente da quel momento sono da considerarsi abrogate tutte le disposizioni comunali incompatibili o contrastanti con il PdR.
7. Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT, di cui il PdR è una articolazione, per gli interventi oggetto di domanda di permesso di costruire, ovvero di denuncia di inizio attività, che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi si applicano le misure di salvaguardia.
8. Il PdR non ha termini di validità ed è sempre modificabile; le disposizioni di cui al precedente punto 5 si applicano anche alle varianti agli atti costituenti il PGT, di cui il PdR è una articolazione. Si rinvia alle vigenti disposizioni di legge nei casi in cui le varianti da apportare al PdR siano soggette a verifica di assoggettabilità alla VAS, a Valutazione Ambientale VAS o ne siano escluse.

ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il Piano delle Regole:
 - a) individua gli ambiti del tessuto urbano consolidato, definito quale insieme delle parti di territorio comunale su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendovi le aree libere intercluse o di completamento, disciplinandone gli interventi edilizi, urbanistici ed ambientali;

- b) individua i nuclei di antica formazione ricompresi all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato o posti in altre parti del territorio comunale, nel rispetto dell'impianto urbano esistente e delle caratteristiche fisico-morfologiche che lo connotano, da rispettarsi in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, disciplinandone gli interventi edilizi, urbanistici ed ambientali con modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente e dettandone i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati;
- c) disciplina con modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela in base alla normativa statale o regionale, o per i quali intende formulare proposta motivata di vincolo, dettandone i criteri di valorizzazione;
- d) disciplina gli interventi edilizi, urbanistici, ambientali e d'uso per le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado, ed a rischio di incidente rilevante;
- e) detta norme e prescrizioni in ordine alla Componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale in ordine alle attività di trasformazione territoriale, compresa l'indicazione di aree da assoggettare a eventuali piani di demolizione degli insediamenti esistenti, ripristino provvisorio delle condizioni di sicurezza, interventi di rinaturalizzazione dei siti o interventi di trasformazione urbana, PRU o PRUSST;
- f) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia delle aree destinate all'agricoltura, e la normativa d'uso degli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo;
- g) detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dai piani sovraordinati;
- h) detta la disciplina d'uso delle aree non soggette a trasformazione urbanistica e degli edifici esistenti.

ART. 3 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il PdR si compone delle seguenti Tavole ed Elaborati:

Elaborato PdR A – Relazione illustrativa;

Elaborato PdR B – Norme di Attuazione;

Tavola PdR 01 – Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati – Scala 1:10.000

Tavola PdR 02 – Ambiti ed aree soggette a specifica disciplina – Scala 1:10.000

Tavola PdR 02/a – Ambiti ed aree soggette a specifica disciplina

Zona nord - Scala 1:2.000

Tavola PdR 02/b – Ambiti ed aree soggette a specifica disciplina

Zona centro – Scala 1:2.000

Tavola PdR 02/c – Ambiti ed aree soggette a specifica disciplina

Zona sud – Scala 1:2.000

Tavola PdR 03 – Modalità di intervento edilizio nei Nuclei di Antica Formazione
– Scala 1:2.000

2. In caso di eventuali non corrispondenze fra tavole a scale diverse, fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.

CAPO II – DEFINIZIONI ED INDICI

ART. 4 – PARAMETRI URBANISTICI

1. ST – Superficie territoriale

Area la cui attuazione è sottoposta a Piano attuativo comunque denominato; si misura in mq. e comprende le aree destinate a Superficie fondiaria, all'urbanizzazione primaria ed ai servizi come definiti nel PdS, siano essi individuati in maniera puntuale o che si rendesse necessario reperire in fase attuativa secondo quanto indicato nel DP;

2. SF – Superficie fondiaria

Area la cui attuazione è sottoposta ad intervento edilizio diretto; si misura in mq. e comprende la sola superficie pertinenziale all'edificazione esistente o in progetto;

3. UT - Indice di utilizzazione territoriale

Definisce la SLP - Superficie lorda di pavimento massima realizzabile sulla ST – Superficie territoriale; si esprime in mq./mq. di ST.

Comprende la SLP – Superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti, se mantenuti.

4. UTC - Indice di utilizzazione territoriale concentrabile

Definisce la SLP - Superficie lorda di pavimento massima concentrabile sulla ST – Superficie territoriale; si esprime in mq./mq. di ST.

Per Superficie lorda di pavimento massima concentrabile si intende la sommatoria fra la SLP - Superficie lorda di pavimento massima realizzabile in applicazione dell'indice UT - Indice di utilizzazione territoriale e la SLP - Superficie lorda di pavimento derivante dai trasferimenti di SLP consentiti dal PGT, i quali costituiscono diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione, liberamente commerciabili.

Comprende la SLP – Superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti, se mantenuti.

5. UF - Indice di utilizzazione fondiaria

Definisce la SLP - Superficie lorda di pavimento massima realizzabile sulla SF – Superficie fondiaria; si esprime in mq./mq. di SF.

Comprende la SLP – Superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti, se mantenuti.

6. UFC - Indice di utilizzazione fondiaria concentrabile

Definisce la SLP - Superficie lorda di pavimento massima concentrabile sulla SF – Superficie fondiaria; si esprime in mq./mq. di SF.

Per Superficie lorda di pavimento massima concentrabile si intende la sommatoria fra la SLP - Superficie lorda di pavimento massima realizzabile in applicazione dell'indice UF - Indice di utilizzazione fondiaria e la SLP - Superficie lorda di pavimento derivante dai trasferimenti di SLP consentiti dal PGT, i quali costituiscono diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione, liberamente commerciabili.

Comprende la SLP – Superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti, se mantenuti.

7. Diritti edificatori trasferibili

I diritti edificatori trasferibili sono quelli derivanti dall'applicazione della perequazione e della compensazione; detti diritti sono liberamente commercializzabili.

I diritti edificatori derivanti dall'applicazione della perequazione possono essere utilizzati sia sull'area che li ha generati che commercializzati e/o trasferiti liberamente secondo quanto stabilito dal PGT.

I diritti edificatori derivanti dall'applicazione della compensazione secondo il PdS, non possono essere utilizzati sull'area che li ha generati ma solo commercializzati e/o trasferiti liberamente in altre aree secondo quanto stabilito dal PGT.

Il trasferimento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione della perequazione e della compensazione è ammesso in tutti gli ambiti del DdP e del PdR, con l'esclusione delle Aree destinate all'attività agricola e delle Aree non soggette a trasformazione urbanistica, sempre nei limiti stabiliti dall'Indice UTC per gli AT previsti dal DdP, e dall'Indice UFC per gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato previsti dal PdR.

8. Diritti edificatori non trasferibili

I diritti edificatori non trasferibili sono quelli derivanti dall'applicazione dell'incentivazione; pertanto gli stessi non sono commercializzabili, e possono essere utilizzati solo sull'area a cui si riferisce l'intervento che li ha generati secondo quanto stabilito dal PGT.

ART. 5 – PARAMETRI EDILIZI

1. SLP - Superficie lorda di pavimento

Comprende la somma delle superfici di tutti i piani, o interpiani, dell'edificio, siano essi interrati o fuori terra, comprese entro il filo esterno delle murature di tamponamento o di qualunque elemento strutturale; si misura in mq..

Per gli edifici destinati prevalentemente a residenza comprende anche:

- a) Le superfici dei sottotetti, comunque suddivisi da tavolati, che in applicazione delle vigenti disposizioni di Legge Regionale presentano i requisiti geometrici (altezza media ponderale) necessari per il cambio di destinazione d'uso in abitazione.

Per gli edifici destinati prevalentemente a residenza esclude:

- b) Le superfici dei balconi, dei terrazzi aperti su tre lati, dei cavedi e delle scale di sicurezza;
- c) Le superfici dei porticati, delle logge con aggetto non superiore a ml. 1,50;
- d) Le superfici destinate al ricovero ed alla sosta delle autovetture, indipendenti dal fabbricato principale o poste ai piani terra o ai piani seminterrati ma non sporgenti dal filo esterno del piano sovrastante, con altezza media interna uguale o inferiore a m. 2,40 misurata da pavimento finito a intradosso solaio, ivi compresi gli spazi di manovra, entro il limite di legge di 1 mq/10 mc di V – Volume del fabbricato;
- e) Le seguenti superfici delle parti comuni degli edifici costituiti da più unità immobiliari, destinate: ai vani corsa degli ascensori; ai vani scala e relativi pianerottoli; agli atri di ingresso e relativi corridoi di disimpegno; ai locali per gioco/riunioni;
- f) Le superfici destinate ai vani tecnici al lordo delle murature nei limiti strettamente necessari all'installazione degli impianti tecnologici, con ingresso non direttamente collegato alla/e unità immobiliare/i e con altezza media interna uguale o inferiore a m 2,40 misurata da pavimento finito a intradosso solaio;
- g) Le superfici prive dei requisiti di abitabilità con altezza media interna uguale o inferiore a m 2,40 misurata da pavimento finito a intradosso solaio, poste ai piani terra o ai piani seminterrati, non sporgenti dal filo esterno del piano sovrastante, e costituenti spazi

accessori e di servizio, quali cantine, immondezzeai, ricovero biciclette e carrozzine, attrezzi da giardino, ecc.;

- h) Le superfici prive dei requisiti di abitabilità con altezza media interna uguale o inferiore a m 2,40 misurata da pavimento finito a intradosso solaio, poste in fabbricati indipendenti dal fabbricato principale e costituenti spazi accessori e di servizio, quali cantine, immondezzeai, ricovero biciclette e carrozzine, attrezzi da giardino, ecc.;
- i) Le superfici dei sottotetti aventi i requisiti geometrici non contemplati alla precedente lettera a), non sporgenti dal filo esterno del piano sottostante, e costituenti spazi accessori e di servizio, quali solai, sottotetti accessibili, guardaroba, ecc.;
- j) Le superfici dei fabbricati accessori alle opere destinate a servizi di urbanizzazione primaria;
- k) Le superfici degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali nei casi di cui all'art. 2, comma 1-ter della L.R. n. 26/1995 e s.m.i.
- l) Le superfici lorde delle serre chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, purché tali superfici non eccedano il 30 % della superficie del terrazzo o dell'area drenante del giardino interessato, nel limite massimo di 9,00 mq.;
- m) Gli spazi destinati alla realizzazione di piscine scoperte ad uso familiare o condominiale, compresi gli spazi necessari alla realizzazione di costruzioni atte ad ospitare gli apparati tecnici necessari al ciclo delle acque, questi ultimi nel limite massimo di 6,00 mq.;
- n) Gli spazi destinati alla realizzazione di costruzioni da utilizzare a depositi per gli attrezzi da giardino e/o orti, forni e grill (barbecue), nel limite massimo complessivo di 9,00 mq, con altezza massima non superiore a 3,00 ml, ed altezza media interna uguale o inferiore a m 2,40 misurata da pavimento finito a intradosso solaio;
- o) Gli spazi destinati alla realizzazione di costruzioni da utilizzare a canili e pollai ad uso familiare, nel limite massimo complessivo di 9,00 mq, con altezza massima non superiore a 3,00 ml, ed altezza media interna uguale o inferiore a m 2,40 misurata da pavimento finito a intradosso solaio;
- p) Pergolati e gazebo a cielo aperto o altre strutture simili, con altezza massima non superiore a 3,00 ml;
- q) Le verande chiuse da serramenti a vetro amovibili o impacchettabili, purché le stesse non siano riscaldate da impianto fisso di riscaldamento e siano rispettati i rapporti aero-illuminanti richiesti dal vigente Regolamento di Igiene.

Le superfici delle lettere d), f), g), h), n) ed o) di altezza media interna maggiore a m 2,40 sono conteggiate quale SLP; rientrano nel conteggio della SLP altresì le superfici della lettera i) di altezza media ponderale interna maggiore di m 2,40.

La SLP delle lettere c) ed h) sono cumulabili fra di loro nel limite massimo del 20% della S.L.P. di progetto.

Per gli altri edifici, non destinati prevalentemente a residenza, comprende anche:

- r) le superfici dei locali destinati al lavoro e quelle degli spazi chiusi per il deposito di merci, nonché dei locali per gli impianti tecnici.

Per gli altri edifici, non destinati prevalentemente a residenza, esclude:

- s) le superfici delle parti coperte ma non chiuse, qualora la loro superficie non superi il 20 % della SC – *Superficie coperta*; si definiscono non chiuse le superfici prive di chiusure per uno sviluppo superiore al 50% del loro perimetro.
- t) le superfici lorde delle serre aziendali chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, poste a livello del suolo.

2. **SC – Superficie coperta**

Area risultante dalla proiezione orizzontale a terra di tutte le *SLP - Superfici lorde di pavimento* degli edifici; si misura in mq..

3. **RC - Rapporto di copertura**

Definisce la massima *SC – Superficie coperta* ammissibile sulla *SF – Superficie fondiaria*; si esprime in valore percentuale.

4. **V - Volume del fabbricato residenziale**

Definisce il volume massimo di un edificio; si misura in mc.

Esso è costituito dalla somma dei prodotti della *SLP* di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, moltiplicata per le rispettive altezze reali di interpiano, computate da pavimento a pavimento. Nel caso di soffitto non orizzontale, si considera l'altezza nel punto medio; nell'ipotesi in cui vi fossero diverse altezze medie, il calcolo andrà effettuato per ogni settore di altezza omogenea.

Ai fini del calcolo delle superfici da destinare a parcheggi pertinenziali, il volume da prendere a riferimento è costituito dalla *SLP – Superficie lorda di pavimento* massima edificabile, per una altezza virtuale di ml. 3,00 – tre.

5. **HF - Altezza degli edifici o parti di edifici**

Essa è computata a partire dalla quota di riferimento, fino:

- a) all'estradosso del colmo del tetto più alto per gli edifici con copertura a falda; per colmo del tetto si intende il punto di unione di due falde o nel caso di interruzione delle stesse, il punto di unione delle relative linee di prolungamento; Per gli edifici residenziali è prescritta una pendenza delle falde di tetto comprese fra un minimo del 30% ad un massimo del 35%.
- b) all'estradosso del solaio di copertura più alto per gli edifici con copertura piana, ovvero con una pendenza inferiore al 10%. In questo caso l'altezza massima va calcolata deducendo m 2,50, ad esclusione dei fabbricati accessori.

Per piano di riferimento si intende:

- per i terreni posti a valle delle vie pubbliche la quota del marciapiede pubblico o, nel caso di sua inesistenza, la quota della strada maggiorata di cm. 15; in questi casi sono ammessi riempimenti fino alla quota della strada a condizione che i muri di sostegno da realizzare non sporgano dalla quota di campagna oltre ml. 2,00; sono consentite soluzioni a terrazzo con muri di sostegno aventi altezza massima visibile di ml. 2,00;
- per i terreni posti a monte delle vie pubbliche la quota del piano di campagna.

Nel caso di marciapiedi, strade o piani di campagna posti in pendenza, il piano di utilizzo è determinato nel punto medio dell'intersezione del fabbricato con gli stessi.

Dal piano di utilizzo sono escluse:

- depressioni per la creazione di rampe e spazi di manovra per consentire l'accesso ad autorimesse interrate o seminterrate;
- depressioni per la creazione di rampe o scale per consentire l'accesso all'esterno dei piani interrati o seminterrati;
- depressioni per consentire l'utilizzo del piano di carico al servizio di edifici artigianali, industriali e commerciali.

6. **NPmax – Numero massimo dei piani consentiti nei fabbricati prevalentemente residenziali**

Definisce il numero massimo dei piani consentiti nei fabbricati prevalentemente residenziali; comprende anche i piani posti al piano interrato, parzialmente interrato o terra del fabbricato, se abitabili o agibili con permanenza di persone.

7. **NPmin – Numero minimo dei piani consentiti nei fabbricati prevalentemente residenziali**
Definisce il numero minimo dei piani consentiti nei fabbricati prevalentemente residenziali; comprende anche i piani posti al piano interrato, parzialmente interrato o terra del fabbricato, se abitabili o agibili con permanenza di persone.

ART. 6 – PARAMETRI ECOLOGICI

1. **SP – Superficie permeabile**

Area ricompresa all'interno della *SF – Superficie fondiaria* che deve essere conservata permeabile o resa tale in modo da lasciar penetrare le acque nel sottosuolo; si misura in mq. e generalmente consiste in superficie a prato o sterrata, esclusa la parte sovrastante eventuali edifici interrati indipendentemente dalla loro destinazione d'uso.

2. **CA – Consistenza arborea**

Numero di alberi di alto fusto “ pronto effetto “ da porre a dimora nella *SF – Superficie fondiaria*, compresi gli alberi di alto fusto già esistenti; gli alberi andranno disposti in modo da creare spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto ai fabbricati ed alle relative visuali.

Si prescrive l'uso di essenze arboree autoctone.

3. **CAB – Consistenza arbustiva**

Numero di arbusti “ pronto effetto “ da porre a dimora nella *SF – Superficie fondiaria*, compresi gli arbusti già esistenti; gli arbusti andranno disposti in modo da creare spazi arbustivi unitari.

Si prescrive l'uso di essenze arboree autoctone.

4. **Ip – Indice di permeabilità**

Definisce la minima *SP – Superficie permeabile* in rapporto alla *SF – Superficie fondiaria*; si esprime in valore percentuale.

5. **Ica – Indice di consistenza arborea**

Definisce il numero di alberi di alto fusto *CA – Consistenza arborea* da porre a dimora ogni 50 mq. o parte di SLP - Superficie lorda di pavimento a destinazione prevalente residenziale, o ogni 150 mq. o parte di SLP - Superficie lorda di pavimento non destinati prevalentemente a residenza.

6. **Icab – Indice di consistenza arbustiva**

Definisce il numero di arbusti *CAB – Consistenza arbustiva* da porre a dimora ogni 100 mq. o parte di SLP - Superficie lorda di pavimento a destinazione prevalente residenziale, o ogni 200 mq. o parte di SLP - Superficie lorda di pavimento non destinati prevalentemente a residenza.

7. Il progetto predisposto al fine di ottenere il titolo abilitativo relativamente all'attività edilizia contiene anche il progetto di sistemazione delle aree libere da edificazione con particolare riferimento alle aree da sistemare a verde, al fine di garantire i *requisiti qualitativi* complessivi dell'intervento previsto.

8. La effettiva realizzazione della *SP – Superficie permeabile* e delle *CA – Consistenza arborea* e *CAB – Consistenza arbustiva* previsti dal progetto secondo le quantità sopra stabilite, costituisce elemento indispensabile per il rilascio del Certificato di Agibilità.

ART. 7 – DISTANZE, DISTANZE MINIME E DISTANZE PER PIANI ESECUTIVI

1. Df - Distanza tra fabbricati

Definisce la distanza minima ammessa tra le pareti perimetrali o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi o dello stesso edificio, disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto.

Tale distanza si misura in ml. a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione compresi gli aggetti idonei ad estendere ed ampliare la consistenza esterna del fabbricato.

Nel caso in cui le pareti, o parti di pareti, si fronteggino in parallelo, la distanza è misurata sulla perpendicolare alle proiezioni orizzontali delle pareti stesse.

Nel caso in cui invece le pareti, o parti di pareti, si fronteggino tra loro con un angolo inferiore a quello retto, la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra le pareti.

2. Dc - Distanza dai confini di proprietà

Definisce la distanza minima ammessa tra le pareti perimetrali o parti di pareti dell'edificio ed i confini di proprietà.

Tale distanza si misura in ml. a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione compresi gli aggetti idonei ad estendere ed ampliare la consistenza esterna del fabbricato.

E' misurata sulla retta orizzontale più breve compresa tra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

Le delimitazioni dei vari ambiti o tessuti ai fini della distanza degli edifici dai confini sono equiparate ai confini del lotto o di proprietà, con l'esclusione delle fasce di rispetto.

La distanza dai confini di proprietà per la realizzazione di piscine deve essere di ml 2,00.

3. Ds - Distanza dal ciglio della strada

E' la distanza che intercorre tra le pareti perimetrali o parti di pareti dell'edificio che fronteggiano strade e il ciglio delle strade stesse; per ciglio della strada si intende il limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine e gli spazi destinati al verde di pertinenza delle strade; nel caso manchi la sede pedonale, la distanza deve essere aumentata di 1,50 ml.

Tale distanza si misura in ml. a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione compresi gli aggetti idonei ad estendere ed ampliare la consistenza esterna del fabbricato.

E' misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati alla viabilità esistenti o previsti dal PGT; qualora il ciglio della strada non coincida con il limite della proprietà catastale, e quest'ultimo ricada all'esterno dello spazio occupato dalla strada, la distanza si misura dal limite di proprietà.

4. Distanze minime Df - Distanza tra fabbricati

Per gli interventi di Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione Edilizia di edifici esistenti le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

In tutti gli altri casi, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari relative agli ambiti ed aree, è prescritta, tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza (HF - Altezza degli edifici o parti di edifici) del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10,00. La suddetta prescrizione si applica anche quando una sola parete sia finestrata, mentre non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate.

Tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 se preesiste parete in confine o se trattasi di pareti non finestrate.

Le costruzioni pertinenziali e/o accessorie con altezza (HF - Altezza degli edifici o parti di edifici) non superiore a ml. 3,00 devono essere realizzate ad una distanza minima di ml. 5,00 dalle pareti o parti di pareti finestrate sia degli edifici principali della medesima proprietà, che degli edifici principali delle proprietà confinanti.

5. Distanze minime Dc - Distanza dai confini di proprietà

Per gli interventi di Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione Edilizia di edifici esistenti, è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quello preesistente.

In tutti gli altri casi, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari relative agli ambiti ed aree, è prescritta una distanza dai confini di proprietà pari alla metà dell'altezza (HF - Altezza degli edifici o parti di edifici) dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5,00.

Tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 se preesiste parete in confine o se trattasi di pareti non finestrate o se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti; in questo ultimo caso l'accordo deve essere sottoscritto in atto pubblico, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Le costruzioni pertinenziali e/o accessorie con altezza (HF - Altezza degli edifici o parti di edifici) uguale o non superiore a ml. 3,00 possono essere realizzate a confine, fatto salvo il rispetto delle Distanze minime Df - Distanza tra fabbricati; in questo caso, quando terreni confinanti fra di loro sono posti a quote diverse, il piano di riferimento ai fini del calcolo dell'altezza è quello riferito al terreno naturale su cui deve sorgere la costruzione da realizzare, con l'esclusione di riempimenti o sbancamenti autorizzati o eseguiti.

Le piscine devono essere realizzate alla distanza minima di ml. 2,00 dal confine.

6. Distanze minime Ds - Distanza dal ciglio della strada

Per gli interventi di Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia e di Sopralzo edifici esistenti è ammessa una distanza dal ciglio della strada non inferiore a quella esistente.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti è ammessa una distanza dal ciglio della strada non inferiore a quella dell'edificio esistente.

Per gli interventi di nuova costruzione, quando esistono allineamenti già in atto, la distanza minima dal ciglio della strada può essere determinata da tale allineamento, a parere della commissione del paesaggio (per ciglio della strada si rinvia al precedente punto 3.).

In tutti gli altri casi sono prescritte le seguenti distanze minime:

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

Qualora entrambi i lati siano edificati e la distanza tra i fabbricati, come sopra computata, risulti inferiore a quella del fabbricato più alto (HF - Altezza degli edifici o parti di edifici), la distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono sempre fatte salve eventuali maggiori distanze previste dal Nuovo Codice della Strada e dal Relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

7. Distanza per fabbricati inclusi in Piani attuativi

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nell'ambito di Piani attuativi con previsioni planivolumetriche, purché venga assicurato agli edifici da realizzare una adeguata areazione ed esposizione al sole.

CAPO III – FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

ART. 8 – FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

1. Le funzioni si suddividono in:
 - Residenziali - R
 - Produttive Primarie – Agricolo - A
 - Produttive Secondarie – Industria e Artigianato - IA
 - Commercio - C
 - Terziario - T
 - Turistico ricettivo - TR
 - Servizi – S
2. Le destinazioni d'uso determinano la funzione o il complesso di funzioni ammesse per un'area o per un edificio; esse si distinguono in:
 - Principale: la destinazione d'uso qualificante;
 - Complementare, o accessoria, o compatibile: qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale.
3. Le destinazioni d'uso possono coesistere senza limitazione alcuna ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle che vengono specificatamente escluse.
4. La destinazione d'uso delle aree e degli edifici deve sempre essere indicata nei progetti e nei piani attuativi.

ART. 9 – CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E RELATIVA DOTAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI (CARICO URBANISTICO)

1. La funzione **Residenziale – R** - comprende
 - R1 - Abitazioni; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili, quali cantine, soffitte, sottotetti, autorimesse private, locali comuni, scale, androni, spazi di servizio, serre, ricoveri attrezzi, ecc. (Parcheggi Pubblici = 3,00 mq./150 mc. di V.)
 - R2 - Residence, pensionati ed affittacamere, collegi, abitazioni collettive; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 3,00 mq./10 mq. di SLP)
2. La funzione **Produttiva Primaria – Agricolo - A** - comprende:
 - A1 - Abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda
 - A2 - Attrezzature ed infrastrutture produttive, stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli
 - A3 - Attività agrituristica (Parcheggi Pubblici = 4,00 mq./10 mq. di SLP)
3. La funzione **Produttive Secondarie – Industria e Artigianato – IA** – comprende:
 - IA1 - Industria, Artigianato produttivo, magazzini complementari all'attività di impresa; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili, compresi gli spazi per abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai titolari dell'attività per un massimo di n. 2 alloggi di complessivi 300 mq. di S.l.p. (Parcheggi Pubblici = 1,00 mq./10 mq. di SLP)

IA2 - Depositi di materiali o esposizioni di merci a cielo aperto, nella misura massima del 50 % della S.l.p. di cui al precedente punto IA1 (Parcheggi Pubblici = 1,00 mq./10 mq. di SLP).

È prescritta la sistemazione di una fascia piantumata a doppio filare di alberi sfalsati ad alto fusto “ pronto effetto “, continua lungo tutti i confini interessati.

IA3 - Attività agro-industriale; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 1,00 mq./10 mq. di SLP).

IA4 - Depositi e magazzini e con l'esclusione delle attività di cui al D.M. 05.09.94 “Elenco delle industrie insalubri” - art. 216 del T.U.L.L.SS.; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 1,00 mq./10 mq. di SLP)

4. La funzione **Commercio – C** – comprende:

C1- Commercio al dettaglio: Esercizi di Vicinato (VIC) con Superficie di vendita non superiore a 150 mq., elevabile a 250 mq. ai sensi dell'art. 3, comma 2, della l.r. 11/2004 e s.m.i.; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = a) per Superficie di vendita fino a 150 mq = nessun obbligo; b) per Superfici di vendita compresa fra 151 mq. e 250 mq. = 5,00 mq./10 mq. di SLP, di cui massimo 1/3 monetizzabile).

È consentita la vendita di generi alimentari.

C2a- Medie strutture di vendita (MSVa) con Superficie di vendita compresa fra 151 mq. e 600 mq.; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 5,00 mq./10 mq. di SLP).

È consentita la vendita di generi alimentari, salvo indicazione contraria indicata nei vari Ambiti e Tessuti.

C2b- Medie strutture di vendita (MSVb) con Superficie di vendita compresa fra 601 mq. e 1.500 mq.; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 5,00 mq./10 mq. di SLP).

E' consentita la vendita di generi alimentari, salvo indicazione contraria indicata nei vari Ambiti e Tessuti.

C3 – Grandi strutture di vendita (GSV) nelle varie forme previste dalla vigente legislazione regionale (comunale, provinciale, interprovinciale e regionale), con Superficie di vendita superiore a 1.500 mq.; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 10,00 mq./10 mq. di SLP).

E' consentita la vendita di generi alimentari, salvo indicazione contraria indicata nei vari Ambiti e Tessuti.

C4 – Centro commerciale (CC) nelle varie forme previste dalla vigente legislazione regionale (tradizionale, multifunzionale, factory outlet centre e parco commerciale), quale insieme di più esercizi commerciali (medie e grandi strutture di vendita) inseriti in una struttura a destinazione specifica che usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente (Parcheggi Pubblici = 10,00 mq./10 mq. di SLP).

C5 - Commercio all'ingrosso, magazzini e attività di logistica; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili, compresi gli spazi per abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai titolari dell'attività per un massimo di n. 2 alloggi di complessivi 300 mq. di S.l.p. (Parcheggi Pubblici = 1,00 mq./10 mq. di SLP)

Note relative alle attività commerciali

Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs.114/1998 e s.m.i.

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

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, è computata nella misura di 1/8 della SLP – Superficie lorda di pavimento. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

La superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio è calcolata nella misura di 1/2 della SLP – Superficie lorda di pavimento complessivamente utilizzata; in tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse dalle seguenti: macchine attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura l'industria il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici carte da parati; ferramenta e utensileria; articoli per impianti idraulici a gas e igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio; combustibili; materiali per l'edilizia; legnami, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

- per Commercio al dettaglio si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale; l'attività di Commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici: alimentare e/o non alimentare.
- per Forme speciali di commercio al dettaglio si intende; a) la vendita a favore di dipendenti da parte di enti o imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi; b) la vendita per mezzo di apparecchi automatici.
- per Strutture di vendita organizzate in forma unitaria (Centro Commerciale – Parco commerciale) si intendono medie o grandi strutture di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte ad attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.
- per Commercio all'ingrosso si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma del commercio interno, di importazione e di esportazione;
- L'insediamento di una tipologia di attività ammette tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

Correlazione del procedimento edilizio/commerciale

- Ai sensi e per gli effetti degli artt. 7 e 8 del D.Lgs. 114/1998 la comunicazione per l'apertura e la modifica degli esercizi di vicinato o il procedimento di autorizzazione per l'apertura e la modifica di medie strutture di vendita con realizzazione di opere edilizie deve essere richiesta contestualmente al procedimento previsto dalle vigenti disposizioni di legge necessario ad ottenere il relativo titolo edilizio abilitativo.

Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale

- Gli interventi destinati ad ospitare attività diverse dagli Esercizi di vicinato (VIC) devono garantire accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività risulti di intralcio alla circolazione tale da compromettere la fluidità del traffico sulla viabilità esistente; a tal fine, se necessarie o, comunque se ritenuto utile dall'Amministrazione comunale, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, di norma insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.

5. La funzione **Terziario – T** – comprende:

- T1 - Pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie e simili), uffici e studi professionali, ambulatori medici e veterinari, sportelli bancari ed agenzie assicurative, attività di servizio alle imprese; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 1) esercizi con SLP < 100 mq. = nessun obbligo; 2) esercizi con SLP > 100 mq. posti all'interno dei N.A.F. = nessun obbligo; 3) esercizi con SLP > 100 mq. posti all'esterno dei N.A.F. = 1 mq/1 mq di SLP; è ammessa la monetizzazione nel caso in cui sia presente un parcheggio pubblico posto ad una distanza non superiore a ml. 100 raggiungibile pedonalmente secondo la via più breve)

- T2 - Artigianato di servizio (servizio alla casa, alla persona), piccola produzione artigianale compatibile con la residenza; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 4,00 mq./10 mq. di SLP).
Sono comunque sempre escluse le lavorazioni inquinanti, non compatibili con la residenza e le attività di cui al D.M. 05.09.94 “Elenco delle industrie insalubri” - art. 216 del T.U.LL.SS.
- T3 - Complessi terziari e direzionali, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili, compresi gli spazi per abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai titolari dell'attività per un massimo di n. 2 alloggi di complessivi 300 mq. di S.l.p. (Parcheggi Pubblici = 4,00 mq./10 mq. di SLP)
- T4 - Attrezzature per lo spettacolo, le fiere, il tempo libero, l'istruzione e la cultura, la pratica sportiva, il culto, le attività politiche, sindacali, ricreative; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 4 mq/10 mq di SLP);
- T5 - Locali per attività di intrattenimento quali discoteche, sale da ballo, bowling, multisale cinematografiche, ecc.; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 4 mq/10 mq di SLP);
- T6 - Artigianato di servizio (gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri); comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili (Parcheggi Pubblici = 4 mq/10 mq di SLP).

6. La funzione **Turistico Ricettivo – TR** – comprende:

- TR1- Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero, centri congressuali; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili, compresi gli spazi per abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai titolari dell'attività per un massimo di n. 2 alloggi di complessivi 300 mq. di S.l.p. (Parcheggi Pubblici = 4,00 mq./10 mq. di SLP)
- TR2- Campeggi con tende, caravan e roulotte; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili, compresa lo spazio per l'abitazione da destinare esclusivamente al personale di custodia, avente una superficie non superiore a 100 mq. di S.l.p. (Parcheggi Pubblici = 4,00 mq./10 mq. di SLP)
- TR3- Attività ludico – ricreative (Parcheggi Pubblici = 4,00 mq./10 mq. di SLP);

7. La funzione **Servizi – S** – comprende tutti i Servizi previsti dal Piano dei Servizi.

8. Regime dei Parcheggi Pubblici (carico urbanistico).

I Parcheggi pubblici sono assoggettati a servitù perpetua di uso pubblico o, a richiesta del Comune, vengono ceduti allo stesso, mediante Atto unilaterale d'obbligo o Convenzione. Nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità parziale o totale di loro realizzazione il Comune può accettare la cessione di altra area idonea situata nel territorio comunale o, in alternativa, ne è consentita la loro monetizzazione, il cui ricavato sarà utilizzato dal Comune per la realizzazione di parcheggi pubblici; il valore della monetizzazione dovrà essere commisurato al valore economico dell'area da acquisire da determinarsi con D.C.C..

ART. 10 - DESTINAZIONE D'USO ASSIMILABILI PER ANALOGIA

1. Nel caso di destinazioni d'uso di aree e di edifici non prevista in maniera specifica dal precedente Art. 9, si procederà per analogia, assimilando i nuovi usi a quelli elencati in relazione agli effetti prodotti sul territorio, sulle opere di urbanizzazione primaria e sui servizi in generale.

2. La determinazione circa gli usi assimilabili per analogia spetta al Consiglio Comunale, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e la Commissione Edilizia Comunale qualora istituita.

ART. 11 – DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI

1. La realizzazione dei parcheggi privati pertinenziali è regolata dalla vigente legislazione nazionale e regionale; possono essere ricavati nei piani interrati o nei piani fuori terra dell'edificio, nelle aree di pertinenza dell'edificio, ma anche su aree esterne all'area pertinenziale.
Ai fini del calcolo delle superfici da destinare a parcheggi pertinenziali, il volume da prendere a riferimento è costituito dalla SLP – Superficie lorda di pavimento massima edificabile, per una altezza virtuale di ml. 3,00 – tre.

CAPO IV - PRINCIPI GENERALI

ART. 12 - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI

1. Il PdR stabilisce per gli ambiti, tessuti, immobili ed aree dallo stesso disciplinati, quali fra le destinazioni d'uso di cui al precedente Art. 9 non sono ammesse.
Le altre destinazioni d'uso sono liberamente insediabili, senza alcuna esclusione e senza una distinzione ed un rapporto percentuale predefinito.
2. Il passaggio da una all'altra delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, attuati con opere o senza opere edilizie è sempre ammesso.
Nel caso in cui il mutamento della destinazione d'uso venga attuato con opere edilizie, lo stesso comporta un aumento della dotazione di Parcheggi pubblici di cui al precedente Art. 9, commisurato alla maggiore quantità determinata in relazione alla nuova destinazione d'uso rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione d'uso precedente.
Nel caso in cui il mutamento della destinazione d'uso venga attuato senza opere edilizie, lo stesso comporta un aumento della dotazione di Parcheggi pubblici nella misura determinata al precedente comma, ma limitatamente alla funzione Commerciale - C, con l'esclusione della destinazione d'uso C1 - Esercizi di vicinato (VIC).
3. Si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 9, punto 8.

ART. 13 - PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL PdR

1. Nel PdR si applica la perequazione urbanistica a carattere diffuso di cui all'art. 11, punto 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i., con l'esclusione delle Aree destinate all'agricoltura e delle Aree non soggette a trasformazione urbanistica.
2. Agli Ambiti del tessuto urbano consolidato viene attribuito un UF - Indice di utilizzazione fondiaria differenziato per parti del territorio comunale in relazione alle SLP esistenti.
Qualora la SLP determinata dall'applicazione dell'Indice di utilizzazione fondiaria – UF risulti superiore rispetto alla SLP esistente, se mantenuta, la differenza di SLP costituisce diritti edificatori.

Qualora la SLP determinata dall'applicazione dell'Indice di utilizzazione fondiaria – UF generi una SLP inferiore rispetto alla SLP esistente, non vengono generati diritti edificatori. Sono comunque sempre fatte salve le SLP esistenti, regolarmente assentite e per le rispettive destinazioni d'uso, anche in caso di sostituzione tramite demolizione e ricostruzione.

3. Per l'utilizzazione dei diritti edificatori si rinvia al precedente Art. 4 – Parametri urbanistici, punto 7. Diritti edificatori trasferibili.
4. I trasferimenti dei diritti edificatori e delle aree che li hanno generati sono annotati nell'apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori di cui all'art. 11, punto 4, della L.R. 12/05 e s.m.i., come disciplinato al successivo Art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.
5. L'utilizzazione dei diritti edificatori comporta, in aggiunta ai Parcheggi pubblici (carico urbanistico) di cui al precedente Art. 9, la cessione gratuita al Comune di aree destinate a servizi dal Piano dei Servizi, nelle quantità minime e con le modalità stabilite all'Art. 14 delle Norme di attuazione del PdS.

ART. 14 - REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. I diritti edificatori trasferibili come disciplinati al precedente Art. 4 – Parametri urbanistici, punto 7. Diritti edificatori trasferibili, sono annotati congiuntamente alle aree che li hanno generati, nell'apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori di cui all'art. 11, punto 4, della L.R. 12/05 e s.m.i..
2. Il Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori è pubblico e consultabile da chiunque ne faccia domanda.
3. Il Certificato di destinazione Urbanistica di cui all'art. 32 della L.R. n. 12/05 e s.m.i. è integrato con le informazioni relative alla disponibilità e/o avvenuta cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.
4. Ogni intervento che comporti utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnato dal certificato di cui al precedente comma.
5. Il Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori è tenuto dall'Ufficio Tecnico Comunale, il quale provvede ad aggiornarlo con effetto immediato.
6. Il Registro delle Cessioni dei Diritti edificatori evidenzia inoltre le aree prive di diritto edificatorio in quanto divenute tali a seguito di cessione e/o trasferimento dei diritti stessi.
7. I diritti edificatori sono trasferiti con contratti resi pubblici a mezzo di trascrizione ai sensi dell'art. 2643, comma 1, punto 2-bis del Codice Civile.

ART. 15 – INCENTIVAZIONE

1. Nel PdR si applica la incentivazione urbanistica di cui all'art. 11, punto 5, secondo periodo della L.R. 12/2005 e s.m.i., nei casi in cui l'attuazione avvenga tramite piani attuativi, nonché negli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, se finalizzati alla promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, al recupero delle aree degradate o dismesse

che possono compromettere la sostenibilità e la compatibilità urbanistica, la tutela dell'ambiente e gli aspetti socio-economici, nonché ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

In questi casi i diritti edificatori posseduti possono essere incrementati fino ad un massimo del 15 % - quindici percento, superando pertanto ***l'UFC – Indice di utilizzazione fondiaria concentrabile***, secondo quanto di seguito indicato:

Tessuto edificato prevalentemente residenziale

- a. 8 % (otto percento) nel caso di diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale superiore al 30 % - trenta percento - rispetto al valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006 e s.m.i., da rendersi su modelli di cui agli Allegati A e B della D.d.g. 19 agosto 2009, n. 8554 e s.m.i.;
- b. 4 % (quattro percento) nel caso di interventi che assicurino il Risparmio idrico ed il recupero delle acque piovane e/o reflue per successivi usi non potabili, garantendo contemporaneamente durata e facile manutenzione dei materiali utilizzati, secondo le modalità contenute all'Allegato E - Criteri relativi al risparmio idrico e recupero acque meteoriche e/o reflue – delle presenti Norme di Attuazione.
- c. 3 % (tre percento) nel caso di interventi che:
 - assicurino una dotazione di spazi verdi per una maggiorazione del 20 % - venti percento - dell'***Ip – Indice di permeabilità*** secondo le modalità contenute all'Allegato G - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde – Consistenza arborea e consistenza arbustiva - delle presenti Norme di Attuazione;
 - o, in alternativa, nel solo caso di coperture a falda o di copertura piana , prevedano la realizzazione di “tetti verdi” per l'intera superficie della copertura.

Tessuto edificato prevalentemente non residenziali

- a. 5 % (cinque percento) nel caso di diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per il funzionamento dell'attività produttiva superiore al 15 % - quindici percento – del fabbisogno annuo stimato, soggetto a verifica nei due anni successivi;
 - b. 10 % (dieci percento) nel caso di diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per il funzionamento dell'attività produttiva superiore al 30 % - trenta percento – del fabbisogno annuo stimato, soggetto a verifica nei due anni successivi;
 - c. 5 % (cinque percento) nel caso di interventi che assicurino il Risparmio idrico ed il recupero delle acque piovane e/o reflue per successivi usi non potabili, garantendo contemporaneamente durata e facile manutenzione dei materiali utilizzati, secondo le modalità contenute all'Allegato - Criteri relativi al risparmio idrico e recupero acque meteoriche e/o reflue – delle Norme di Attuazione del PdR.
 - d. 5 % (cinque percento) nel caso di interventi che:
 - assicurino una dotazione di spazi verdi per una maggiorazione del 20 % - venti percento - dell'***Ip – Indice di permeabilità*** secondo le modalità contenute all'Allegato G - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde – Consistenza arborea e consistenza arbustiva - delle Norme di Attuazione del PdR;
 - o, in alternativa, nel solo caso di coperture piana, prevedano la realizzazione di “tetti verdi” per l'intera superficie della copertura.
2. Nel caso in cui il Comune, a mezzo collaudo eseguito da proprio incaricato, verifichi, a lavori ultimati, il mancato conseguimento, anche parziale, degli obiettivi di cui ai precedenti punti a. - b. - c. e d., gli interventi realizzati in acquisizione dei relativi diritti edificatori saranno considerati abusivamente eseguiti e sanzionati secondo quanto previsto dal Titolo IV – Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni – di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

3. La Convenzione da allegare al Piano Attuativo, in relazione agli obblighi derivanti dal presente punto, dovrà:
- prevedere garanzie fidejussorie assicurative o bancarie escutibili a semplice richiesta da parte del Comune, adeguate al valore degli interventi realizzati in acquisizione dei diritti edificatori acquisiti tramite incentivazione; la predetta fidejussione dovrà avere durata fino all'avvenuto collaudo positivo eseguito da incaricato del Comune;
 - non procedere alla sottoscrizione del rogito delle unità immobiliari interessate dai diritti edificatori acquisiti tramite incentivazione fino all'avvenuto collaudo positivo eseguito da incaricato del Comune; a tal fine i progetti edilizi dovranno obbligatoriamente indicare le unità immobiliari interessate dai predetti diritti edificatori.

ART. 16 – COMPENSAZIONE AMBIENTALE DI VALORIZZAZIONE ECO SISTEMICA

1. Il P.G.T persegue forme di compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica quale azione di riparazione/risarcimento dei danni causati dalle trasformazioni territoriali, in cui il termine Ambientale è da intendersi, ai fini dell'attività di restituzione dei valori ambientali compromessi, in modo prevalentemente ecologico nelle componenti aria, acqua, suolo e natura. Nella compensazione ambientale, il consumo di suolo, e l'azione uguale e contraria della rigenerazione ecologica, sono due atti che vanno bilanciati nel tempo, nel luogo e nella forza.
2. La compensazione ambientale di valorizzazione eco sistemica si applica a tutti gli interventi di nuova costruzione previsti nel PdR che sottraggano superfici destinate nello stato di fatto ad attività agricole, secondo quanto contenuto nell'Allegato F – Criteri relativi alla compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica - delle presenti Norme di Attuazione.

ART. 17 – INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI

1. La progettazione di edifici di nuova costruzione, o di integrale ristrutturazione per quanto possibile, dovrà tenere conto dei criteri di cui all'Allegato D – Indirizzi per la progettazione di edifici – delle presenti Norme di Attuazione.

ART. 18 – EFFICIENZA ENERGETICA ED AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

1. Comprende l'insieme degli interventi finalizzati a migliorare l'efficienza energetica degli edifici oltre a quanto richiesto dalle disposizioni di legge al fine di minimizzare il consumo di risorse non rinnovabili e di favorire il ricorso alle risorse rinnovabili; si attua di norma secondo adeguate soluzioni progettuali, tecnologiche e costruttive derivate dalla bio-architettura, con l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e con il recupero delle acque piovane o reflue per usi non potabili, garantendo contemporaneamente durata e facile manutenzione dei materiali utilizzati.
Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento degli edifici esistenti è comunque sempre richiesta una diminuzione certificata, riferita all'edificio esistente, superiore al 10 % - dieci per cento - del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale; tale diminuzione non è richiesta nel caso in cui il fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale per l'edificio esistente sia inferiore al rispettivo valore limite previsto per gli edifici di nuova costruzione dai provvedimenti regionali di cui agli art. 9 e 25 della L.R. 11 dicembre 2006, n. 24 (Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente).

Per gli edifici di nuova costruzione è comunque sempre richiesta una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale superiore al 15 % - quindici per cento – rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli art. 9 e 25 della L.R. 11 dicembre 2006, n. 24 (Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente).

2. È prevista la riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi dell'art. 44, comma 18, della L.R. 12/2005 e s.m.i., nella percentuale corrispondente alla percentuale di riduzione del fabbisogno energetico certificato. Nel caso in cui la diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale operata ai sensi del precedente punto 1.

ART. 19 - ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Il PdR si attua:
 - a. con modalità di intervento diretta non convenzionata quando non si utilizzano diritti edificatori, oppure si utilizzano diritti edificatori generati dal lotto su cui avviene l'intervento e sino alla concorrenza dell'UF – Indice di utilizzazione fondiaria, e negli altri casi previsti dalle presenti norme;
 - b. con modalità di intervento diretta convenzionata nel caso in cui vengano acquisiti ed utilizzati diritti edificatori per la parte eccedente l'UF – Indice di utilizzazione fondiaria, e negli altri casi previsti dalle presenti norme;
 - c. con modalità di intervento diretta convenzionata per gli ambiti classificati AC;
 - d. mediante piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata o mista, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, nei casi previsti dalle presenti norme;
2. L'intervento diretto di cui al precedente punto 1., lettera a. è comunque subordinato:
 - a) alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del comune, della realizzazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento; in questo caso i comuni determinano con apposito atto le modalità di presentazione dei progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria, di valutazione della loro congruità tecnico-economica, di prestazione di idonee garanzie finanziarie e delle sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza. Le opere di urbanizzazione primaria così realizzate e collaudate dal comune sono successivamente acquisite alla proprietà comunale;
 - b) ove occorra l'intervento diretto può essere subordinato alla cessione al comune senza corrispettivo delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti l'intervento; la cessione avviene tramite impegnativa unilaterale da trascriversi a cura e spese degli interessati;
 - c) corresponsione del contributo di costruzione in relazione alle destinazioni funzionali previste dall'intervento, nei casi stabiliti dalla legge;
 - d) nel caso in cui siano utilizzati diritti edificatori generati dal lotto su cui avviene l'intervento e sino alla concorrenza dell'UF – Indice di utilizzazione fondiaria, la cessione gratuita al Comune delle aree destinate a Parcheggi pubblici (carico urbanistico) avviene con le modalità stabilite al punto 8. di cui al precedente Art. 9, mentre la cessione gratuita al Comune delle aree destinate a servizi dal Piano dei Servizi, nelle quantità minime stabilite all'Art. 14 delle Norme di attuazione del PdS, si intende assolta con la corresponsione dei corrispondenti oneri di urbanizzazione secondaria.

3. La convenzione, o in alternativa l'atto d'obbligo unilaterale, da allegare alla modalità di intervento diretto di cui al precedente punto 1., lettera b., oltre al rispetto di quanto indicato al precedente punto 2., lettere a), b) e c), disciplina:
 - a) i trasferimenti dei diritti edificatori;
 - b) la cessione, per i diritti edificatori acquisiti ed utilizzati non derivanti dalla Compensazione urbanistica di cui al PdS:
 - delle aree destinate a Parcheggi pubblici (carico urbanistico) con le modalità stabilite al punto 8. del precedente Art. 9;
 - delle aree costituenti Dotazione di Servizi, nelle quantità minime stabilite all'Art. 14 delle Norme di attuazione del PdS, sempre che la loro acquisizione non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento; in questo caso, in alternativa totale o parziale alla cessione di dette aree è richiesto il pagamento di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione), i cui proventi saranno utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel PdS, ivi compresa l'acquisizione aree a destinazione pubblica;
 - c) le eventuali garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi convenzionali;
 - d) l'atto d'obbligo unilaterale è documento alternativo alla convenzione previo accordo con l'Amministrazione Comunale.

4. La convenzione, o in alternativa l'atto d'obbligo unilaterale, da allegare alla modalità di intervento diretto di cui al precedente punto 1., lettera c. - ambiti classificati AC, oltre al rispetto di quanto indicato al precedente punto 2., lettere a), b) e c), disciplina:
 - a) la realizzazione diretta e relativa cessione gratuita delle aree destinate a Parcheggi pubblici (carico urbanistico) di cui al punto 8. del precedente Art. 9;
 - b) l'utilizzo dell'UF - Indice di utilizzazione fondiaria - in applicazione del principio della Perequazione urbanistica comporta la cessione gratuita al comune di aree non inferiori al 50 % - cinquanta per cento – della SF – Superficie fondiaria, sempre che la loro acquisizione non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento; in questo caso, in alternativa totale o parziale alla cessione di dette aree è richiesto il pagamento di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione), i cui proventi saranno utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel PdS, ivi compresa l'acquisizione di aree a destinazione pubblica;
 - c) la realizzazione diretta e gratuita di opere da destinare a mitigazione ambientale da prevedere in accordo con il Comune;
 - d) le eventuali garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi convenzionali;
 - e) qualora vengano acquisiti ed utilizzati diritti edificatori non derivanti dalla Compensazione urbanistica di cui al PdS, per questi si applicano le disposizioni di cui al precedente punto 3;
 - f) l'atto d'obbligo unilaterale è documento alternativo alla convenzione previo accordo con l'Amministrazione Comunale.

5. La convenzione da allegare ai Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute all'Art. 90 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale – ed all'Art. 94/bis – Trasformazione urbanistica del territorio e permesso di costruire - della LR 12/2005 e s.m.i., ai sensi del punto 1., lettera c) dell'Art. 46 – Convenzione nei piani attuativi - della citata LR 12/2005 e s.m.i., è subordinata al rispetto dei seguenti criteri:

- a) la realizzazione diretta e relativa cessione gratuita delle aree destinate a Parcheggi pubblici (carico urbanistico) di cui al punto 8. del precedente Art. 9;
- b) in applicazione del principio della Perequazione urbanistica comporta la cessione gratuita al comune di aree non inferiori al 50 % - cinquanta per cento – della ST – Superficie territoriale, di cui almeno il 10 % - dieci per cento – destinata alla realizzazione diretta di Verde anche di mitigazione e Servizi pubblici da cedere gratuitamente al Comune.

Per il restante 40 % - quaranta per cento – della ST, sempre che la loro acquisizione in parte o in tutto non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, in alternativa alla loro cessione totale o parziale è richiesto:

- il pagamento di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione), i cui proventi saranno utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel PdS, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
 - la realizzazione di opere pubbliche di interesse strategico e qualificante da individuarsi in sede di pianificazione attuativa, e da realizzarsi anche all'esterno del Piano attuativo; il valore di tale opera deve essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione).
 - l'impegno da parte dei privati alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi da realizzare per garantire la mobilità, la sosta ed il verde, che non verranno ceduti al Comune in quanto esclusivamente funzionali all'intervento privato.
 - Il reperimento di adeguati spazi per la raccolta rifiuti differenziata.
- c) Le aree di cui al precedente punto b) dovranno essere incrementate in misura non inferiore a 9,00 mq. per ogni abitante teorico da insediare risultante dall'acquisizione di diritti edificatori; dette aree saranno destinate alla realizzazione diretta di Verde anche di mitigazione e Servizi pubblici da cedere gratuitamente al Comune in accorpamento a quanto indicato al precedente punto b);
- d) In luogo della cessione gratuita al Comune delle aree e dei servizi realizzati, è consentito il loro asservimento in perpetuo all'uso pubblico.

6. L'Amministrazione Comunale, nel rispetto di quanto contenuto all'Art. 8, punto 2., lettera e), della LR 12/2005 e s.m.i., può comunque attribuire al soggetto proponente il Piano Attuativo i diritti edificatori (SLP) non superiori all' **UTC –Indice di utilizzazione territoriale concentrabile**, senza che per altro gli stessi derivino da trasferimento e/o commercializzazione. In questo caso per ogni mq. della SLP di che trattasi, il soggetto proponente il Piano Attuativo dovrà corrispondere al Comune:

- una somma corrispondente ad una volta e mezzo il costo al mq. di costruzione maggiorato determinato sulla base di quanto stabilito all'Art. 48, punto 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i. se a destinazione residenziale;
- una somma corrispondente ad una volta e mezzo il costo documentato di costruzione da stabilirsi annualmente, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del Consiglio Comunale, se a destinazione diversa da quella residenziale.

Le somme così corrisposte saranno utilizzate dal Comune per l'acquisizione di aree destinate a servizi dal PdS, anche in aggiornamento dello stesso; i diritti edificatori generati da dette aree, decurtati dai diritti edificatori attribuiti al soggetto proponente il Piano Attuativo secondo il presente comma, sono commercializzabili e liberamente trasferibili in tutti gli ambiti del DdP e del PdR, con l'esclusione delle Aree destinate all'attività agricola e delle Aree non soggette a trasformazione urbanistica, nei limiti stabiliti dall'Indice UTC per gli AT previsti dal DdP, e dall'Indice UFC per gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato previsti dal PdR.

7. Per i Piani Attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni del PdR, si applica la procedura di adozione ed approvazione prevista dall'art. 14, comma 4-bis, della L.R. 12/05 e s.m.i., attribuendosi alla Giunta Comunale la competenza all'adozione.
8. L'utilizzazione totale dei Parametri urbanistici di cui al precedente Art. 4 corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta relativa ad altre nuove edificazioni sulla medesima superficie, fatto salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà; in questo caso vanno rispettati anche i Parametri ecologici di cui al precedente Art. 6.
9. Qualora un'area su cui insistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, i Parametri urbanistici di cui al precedente Art. 4 vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

ART. 20 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Gli interventi edilizi sono definiti dalla vigente legislazione regionale che qui si intende integralmente riportata:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - nuova costruzione, nelle sue diverse articolazioni;
 - ristrutturazione urbanistica.
2. Gli interventi edilizi così definiti si applicano a tutti i tessuti ed aree previste dal PdR, con l'avvertenza che per i Nuclei di Antica Formazione – N.A.F. il PdR prevede specifiche modalità di intervento edilizio ed urbanistico.

TITOLO II – AMBITI ED AREE DEL PdR

ART. 21 – CONTENUTI PRESCRITTIVI SOVRAORDINATI

1. Il PdR recepisce i seguenti contenuti prescrittivi sovraordinati derivanti:
 - dal **Piano Territoriale Regionale – PTR**, di cui fa parte anche il **Piano Paesistico Regionale – PPR** – riferimento Tavola PdR01- Scala 1:10.000;
 - dal **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP** – riferimento Tavola PdR01- Scala 1:10.000;
 - Edifici con vincolo diretto in base all'**Art. 10 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 e s.m.i.** – Beni culturali - riferimento Tavola PdR01- Scala 1:10.000;
 - Edifici con vincolo automatico in base all'**Art. 12 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 e s.m.i.** – Verifica dell'interesse culturale – riferimento Tavola PdR01- Scala 1:10.000;
 - Aree vincolate in base all'**Art. 142 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 e s.m.i.** – Aree tutelate per legge - riferimento Tavola PdR01- Scala 1:10.000;
 - Vincolo idrogeologico – **R.D. 3267/23**;
 - Altri vincoli di salvaguardia e rispetto – riferimento Tavola PdR01- Scala 1:10.000;
 - Vincoli che si intendono inserire nel PGT.
2. Il PdR recepisce i seguenti Programmi e Piani di Settore per le parti che incidono sul Governo del Territorio, i cui contenuti si intendono qui integralmente riportati:
 - **Piano Ittico Provinciale** di cui alla Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 38 del 24.06.2010; Depuratori di capacità inferiori a 2.000 Abitanti Equivalenti (< 2.000 AE): in località Codevilla capoluogo e frazione Piana; Classificazione delle acque ai fini della pesca: tipo C (Torrente Luria);
 - **Piano faunistico venatorio e di miglioramento ambientale provinciale** di cui alla Deliberazione del Consiglio Provinciale 22/03/2006 prot. n°8463 - Art. 14 l.r. 16/08/1993 n. 26 e smi = Ambito ATC 4 – Oltrepo Nord;
 - **Piano del Traffico per la Viabilità Extraurbana provinciale – PTVE** = interessa la S.P. 1 Bressana-Salice T., classificata P2 – strada d'interesse provinciale secondario; la S.P. 33 Voghera-Genestrello, classificata L – strada d'interesse provinciale primario; percorso ciclopeditonale della “ Greeway “ Milano-Varzi, classificato percorso di interesse turistico-paesaggistico;
 - **Carta Provinciale del rischio idrogeologico**= evidenzia la presenza di frane attive e di frane quiescenti;
 - **Piano Cave Provinciale**= approvato con DCR VIII/344 del 20.02.2007; non sono presenti Ambiti Territoriali Estrattivi, né cave in attività, cave da stralciare, cave dismesse da recuperare o giacimenti sfruttabili;
 - **Catasto regionale delle cave**= n. 3 cave dismesse: due in Cascina Castagnola (cave di argilla) ed una in frazione Mondondone (cava di gesso);
 - **Programma di Tutela e Uso delle Acque – PTUA** - Legge regionale 12 dicembre 2003, n.26 e smi: in sintesi prevede la realizzazione del collettamento della rete fognaria esistente;
 - **Piano Provinciale per la gestione dei rifiuti – PPGR** – di cui alla D.G.R. n. 8/10483 del 9/11/2009 = i criteri di localizzazione che interessano il territorio comunale sono: 1) criterio escludente assoluto (fascia di rispetto dei pozzi pubblici); 2) criterio escludente relativo (per la maggior parte del territorio comunale);.

ART. 22 – AMBITI ED AREE DEL PdR

1. Il PdR definisce ed assoggetta a specifica disciplina i seguenti ambiti ed aree:
 - Ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendovi:
 - a) i Nuclei di Antica Formazione – N.A.F.;
 - b) il territorio edificato o in fase di edificazione/consolidamento a destinazione prevalentemente residenziale, produttiva secondaria, commercio; le parti del territorio su cui sono in fase di realizzazione le previsioni dei Piani Attuativi vigenti; aree libere intercluse o di completamento;
 - Beni ed Immobili soggetti a tutela in base a normativa statale o regionale;
 - Beni ed immobili soggetti a tutela in base al P.T.C.P.
 - Beni ed immobili soggetti a tutela in base al presente P.d.R.
 - Altri vincoli
 - Ambiti destinati all'attività agricola;
 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica.
2. Inoltre il PdR relativamente agli indirizzi ed alle prescrizioni in ordine alla Componente geologica, idrogeologica e sismica, rinvia al relativo studio che costituisce parte integrante delle presenti norme.

CAPO I - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 23 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE – N.A.F.

1. I Nuclei di Antica Formazione – N.A.F. - sono costituiti dai tessuti storici presenti nella cartografia aerea IGM del 1889, che hanno mantenuto riconoscibili nel tempo valori storici, architettonici, edilizi/ambientali da tutelare, quali elementi che determinano l'identità storico culturale del territorio comunale; sono considerati tali anche gli edifici isolati e le cascate sparse.
2. I N.A.F. corrispondono alle “ Zone di Recupero del patrimonio edilizio esistente “ ai sensi dell'art. 27, primo comma, della Legge 457/78.

ART. 24 – FINALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI CONSENTITI NEI N.A.F.

1. Gli interventi edilizi ed urbanistici consentiti nei N.A.F. perseguono le seguenti finalità:
 - conservazione, recupero, valorizzazione ed riqualificazione del patrimonio storico, architettonico ed edilizio ambientale e dei relativi tessuti;
 - conservazione delle destinazioni d'uso prevalenti, quali la residenza, gli esercizi commerciali, le attività artigianali ed i servizi alla popolazione;
 - restauro e valorizzazione dei complessi edilizi e degli edifici soggetti a tutela in base a normativa statale o regionale;
 - tutela e valorizzazione degli edifici che hanno conservato valore di archeologia industriale;
 - riqualificazione ambientale degli spazi aperti pubblici e privati quali elementi vitali;
 - verifica di ammissibilità di interventi innovativi, integrativi e sostitutivi che possono portare alla realizzazione di nuovi servizi alla popolazione.

ART. 25 – DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI NEI N.A.F.

1. Nei N.A.F. e nei tessuti in cui si articola, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - A – Agricolo** nelle seguenti articolazioni: A2
Sono comunque fatte salve le situazioni esistenti purché compatibili con il carattere residenziale dei N.A.F., e fino alla loro avvenuta dismissione; inoltre, per dette situazioni esistenti, ed esclusivamente per i fabbricati assoggettati ad intervento di Ristrutturazione Edilizia, sono consentiti eventuali ampliamenti nel rispetto dei limiti e delle condizioni di cui al successivo Art. 26, punto 4.
 - IA – Industria e Artigianato**
 - C – Commercio** nelle seguenti articolazioni: C2a - C2b – C3 – C4 – C5
 - T – Terziario** nelle seguenti articolazioni: T3 – T5 – T6
 - TR– Turistico Ricettivo** nelle seguenti articolazioni: TR2
2. Sono sempre fatte salve le prescrizioni relative alle compatibilità delle destinazioni d'uso previste in relazione alla tutela dei beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

ART. 26 – DISCIPLINA DI ATTUAZIONE DEI N.A.F.

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre consentiti a condizione che i materiali utilizzati per le rifiniture esterne risultino appartenenti alla tradizione edilizia locale, salvo che non sia dimostrato l'uso originario di materiali diversi; sono comunque sempre fatte salve le prescrizioni relative alle compatibilità dei materiali previsti in relazione alla tutela dei beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..
Gli interventi che per contemporaneità di richiesta e per entità configurano un intervento sistematico sull'edificio, non possono essere classificati come interventi di manutenzione straordinaria.
2. Gli interventi edilizi si attuano con modalità di intervento diretto non convenzionato quando risultino conformi alla Tavola PdR 03, alle relative disposizioni contenute nell'Allegato A – Modalità degli interventi diretti non convenzionati, nonché nel rispetto delle disposizioni di cui all'Allegato B – Verifiche in corso d'opera ed all'Allegato C – Documentazione a corredo dei progetti.
3. Gli interventi edilizi si attuano con modalità di intervento diretto convenzionato quando risultino conformi alle Tavole PdR 03, alle relative disposizioni contenute nell'Allegato A – Modalità degli interventi diretti non convenzionati, nonché nel rispetto delle disposizioni di cui all'Allegato B – Verifiche in corso d'opera ed all'Allegato C – Documentazione a corredo dei progetti, ma prevedano il cambio di destinazione d'uso (Recupero funzionale) da ex edificio agricolo A2 - Attrezzature ed infrastrutture produttive, stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli – alle altre destinazioni d'uso consentite.
È fatto obbligo per le parti esterne degli edifici oggetto di intervento di impiegare i materiali appartenenti alla tradizione edilizia locale.
Il convenzionato avrà i contenuti di cui al precedente art. 19, punto 3., lettera b), equiparando il cambio di destinazione d'uso ai diritti edificatori acquisiti ed utilizzati non derivanti da Compensazione urbanistica di cui al PdS.
4. Gli interventi edilizi di Ristrutturazione Edilizia si attuano con modalità di intervento diretto convenzionato quando risultino non conformi in tutto o in parte alle Tavole PdR 03, alle

disposizioni contenute nell'Allegato A – Modalità degli interventi diretti non convenzionati, rispettino le disposizioni di cui all'Allegato B – Verifiche in corso d'opera ed all'Allegato C – Documentazione a corredo dei progetti, e prevedano cambio di destinazione d'uso (Recupero funzionale) e/o incrementi della Volumetria esistente, secondo le seguenti condizioni:

- Gli ampliamenti, verticali e/o orizzontali, dovranno tenere presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'ampliamento nel contesto dei N.A.F.;
- È fatto obbligo per le parti esterne degli ampliamenti di impiegare i materiali appartenenti alla tradizione edilizia locale;
- Si applicano i seguenti parametri e condizioni:
 - a. SLP - Superficie lorda di pavimento dell'ampliamento = 10 % della SLP – Superficie lorda di pavimento dell'edificio da ampliare, con un limite massimo riferito alla singola unità immobiliare esistente di 50 mq. di SLP, e comunque per edifici con una SLP esistente non superiore a 500 mq.;
 - b. HF - Altezza degli edifici o parti di edifici = non superiore a quella dei fabbricati limitrofi sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche culturali relative all'inserimento dell'ampliamento nel contesto dei N.A.F.; in ogni caso gli interventi dovranno rispettare i limiti di altezza massima prescritti dall'art. 8, comma primo, numero 1) del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
 - c. Df - distanza tra fabbricati = gli ampliamenti verticali dovranno rispettare le distanze esistenti; gli ampliamenti orizzontali dovranno rispettare la distanza di ml. 10,00
 - d. Dc – Distanza dai confini di proprietà = 5,00 ml.
 - e. Ip – Indice di permeabilità = saranno definiti nella convenzione
 - f. Ica – Indice di consistenza arborea = saranno definiti nella convenzione
 - g. Icab – Indice di consistenza arbustiva = saranno definiti nella convenzione
 - h. Il convenzionato avrà i contenuti di cui al precedente art. 19, punto 3., lettera b), equiparando il cambio di destinazione d'uso e/o gli incrementi della Volumetria esistente ai diritti edificatori acquisiti ed utilizzati non derivanti da Compensazione urbanistica di cui al PdS.

5. Gli interventi edilizi si attuano mediante piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata o mista, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, nel caso in cui vengano acquisiti ed utilizzati diritti edificatori ed al solo fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, ed alle seguenti condizioni:

- Vanno sempre salvaguardati gli edifici a cui si applicano le disposizioni contenute nell'Allegato A – Modalità degli interventi diretti non convenzionati - Disposizioni di carattere particolare – Restauro e/o Risanamento conservativo;
- Vanno sempre salvaguardate le aree inedificate attualmente sistemate a parco e a giardino, a cui si applicano le disposizioni contenute nell'Allegato A – Modalità degli interventi diretti non convenzionati - Disposizioni di carattere particolare – Aree libere;
- È fatto obbligo per le parti esterne degli ampliamenti di impiegare i materiali appartenenti alla tradizione edilizia locale;
- Si applicano i seguenti parametri e condizioni:
 - a. UTC – Indice di utilizzazione territoriale concentrabile = esistente + 30 %
 - b. HF - Altezza degli edifici o parti di edifici = non superiore a quella dei fabbricati limitrofi sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche culturali relative all'inserimento dell'ampliamento nel contesto dei N.A.F.; in ogni caso gli interventi dovranno rispettare i limiti di altezza massima prescritti dall'art. 8, comma primo, numero 1) del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
 - c. Df - distanza tra fabbricati = ml. 10,00
 - d. Dc – Distanza dai confini di proprietà = 5,00 ml.
 - e. Ip – Indice di permeabilità = saranno definiti nella convenzione

- f. Ica – Indice di consistenza arborea = saranno definiti nella convenzione
- g. Icab – Indice di consistenza arbustiva = saranno definiti nella convenzione
- h. Il convenzionato avrà i contenuti di cui al precedente art. 19, punto 4., lettere a), b) c) e d); per quanto riguarda il punto e) l'acquisizione dei diritti edificatori è equiparata all'incremento utilizzato ai sensi dell'UTC di cui alla precedente lettera a).

6. Nei casi di cui ai precedenti punti 3, 4 e 5 la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'intervento edilizio nello specifico contesto del NAF ove si vuole sviluppare l'intervento.

In ogni caso gli interventi dovranno rispettare i limiti di Densità edilizia, di altezza degli edifici e di distanza tra i fabbricati prescritti rispettivamente dagli art. 7, 8 e 9 per le Zone A del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;

ART. 27 – TERRITORIO EDIFICATO O IN FASE DI EDIFICAZIONE

1. Il Territorio edificato o in fase di edificazione, esclusi i Nuclei di Antica Formazione – N.A.F., è costituito dall'insieme delle parti del territorio su cui è avvenuta o è in fase di realizzazione l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendovi le aree libere intercluse. Esso è individuato nelle Tavole PdR 02 – 02a - 02b e 02c.

ART. 28 – FINALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI CONSENTITI NEL TERRITORIO EDIFICATO O IN FASE DI EDIFICAZIONE

1. Gli interventi edilizi ed urbanistici consentiti nel Territorio edificato o in fase di edificazione si prefiggono le seguenti finalità:
- perseguire la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente al fine di soddisfare le mutate esigenze della popolazione e delle attività insediate, migliorandone contemporaneamente l'efficienza energetica e l'inserimento nel contesto paesaggistico al fine di perseguire l'interesse pubblico;
 - migliorare ed incentivare la permeabilizzazione del suolo;
 - migliorare l'integrazione paesaggistica dei complessi edilizi esistenti ed in fase di realizzazione;
 - perseguire la riqualificazione e l'incremento quantitativo/qualitativo degli spazi pubblici, al fine di migliorare la qualità della vita dei residenti;
 - garantire la presenza di più destinazioni d'uso compatibili e complementari fra di loro, al fine di migliorare la socializzazione;
 - realizzare nuovi edifici ecosostenibili, e che garantiscano un elevato grado di integrazione ambientale.

ART. 29 – ARTICOLAZIONE IN TESSUTI DEL TERRITORIO EDIFICATO O IN FASE DI EDIFICAZIONE

1. Il Territorio edificato o in fase di edificazione si articola nei seguenti tessuti i quali sono costituiti dalle parti urbane che presentano aspetti di omogeneità per periodo di costruzione, per destinazione d'uso prevalente, per tipologia di impianto e per densità edilizia.

Nel Territorio edificato o in fase di edificazione sono stati individuati i seguenti tessuti:

- a) Residenziale:

- Tessuto edificato prevalentemente residenziale – TR1
Tipologia edilizia prevalente: edifici plurifamiliari in linea isolato nel lotto; edifici mono o bifamiliari isolati nel lotto;
 - Tessuto prevalentemente residenziale dei PL in attuazione – TR2
Tipologia edilizia prevalente: edifici plurifamiliari in linea isolato nel lotto; edifici mono o bifamiliari isolati nel lotto.
 - Aree libere intercluse o di completamento prevalentemente residenziale individuate con apposito perimetro e lettere AC – Ambito Convenzionato – TR3-AC
Tipologia edilizia prevalente: edifici plurifamiliari a schiera isolati nel lotto; edifici mono o bifamiliari isolati nel lotto.
- b) Produttivo Secondario – Industria e Artigianato:
- Tessuto edificato produttivo artigianale – TA
Tipologia edilizia: edificio isolato nel lotto.
 - Tessuto edificato produttivo industriale – TI
Tipologia edilizia: edificio isolato nel lotto.
 - Tessuto edificato produttivo agro-industriale – TAGI
Tipologia edilizia: edificio isolato nel lotto.
- c) Commercio:
- Tessuto edificato commerciale – TC1
Tipologia edilizia: edificio isolato nel lotto.
 - Tessuto edificato commerciale – TC2
Tipologia edilizia: edificio isolato nel lotto.
 - Tessuto prevalentemente commerciale dei PII – TC3: S.I.L. ed Ex Colussi
Tipologia edilizia: edificio isolato nel lotto.

ART. 30 – DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI NEI TESSUTI RESIDENZIALI

1. Nei Tessuti Residenziali, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - A – Agricolo** nelle seguenti articolazioni: A2 - sono comunque fatte salve le situazioni esistenti purché compatibili con il carattere residenziale del tessuto, e fino alla loro avvenuta dismissione; inoltre sono consentiti ampliamenti limitatamente a locali per la conservazione e vendita dei prodotti agricoli;
 - IA – Industria e Artigianato**
 - C – Commercio** nelle seguenti articolazioni: C2b – C3 – C4 – C5
 - T – Terziario** nelle seguenti articolazioni: T3 – T5 – T6
 - TR– Turistico Ricettivo** nelle seguenti articolazioni: TR2
2. Sono sempre fatte salve le prescrizioni relative alle compatibilità delle destinazioni d'uso previste in relazione alla tutela dei beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

ART. 31 – INTERVENTI AMMESSI NEI TESSUTI EDIFICATI RESIDENZIALI

1. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi di cui al precedente art. 20 – Disciplina degli interventi edilizi.
2. Sono sempre consentiti Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata di cui all'Art. 19, punto 1, lettera d) la convenzione da allegare avrà i contenuti di cui al punto 5 del precedente Art. 19.
3. Gli interventi edilizi di ampliamento, nuova costruzione, anche conseguenti a demolizione, sono consentiti alle seguenti condizioni:

1. parametri, indicazioni e requisiti:

a) Tessuto edificato prevalentemente residenziale – TR1

Indicazioni di carattere tipologico = edifici plurifamiliari in linea isolati nel lotto; edifici mono o bifamiliari isolati nel lotto; edifici isolati nel lotto per le altre destinazioni ammesse.

UF – Indice di utilizzazione fondiaria = 0,30 mq./mq. di SF

UFC – Indice di utilizzazione fondiaria concentrabile = 0,35 mq./mq. di SF; + 10 % - dieci per cento – limitatamente all'esistente se UF maggiore di 0,35 mq./mq. di SF con un limite di 50 mq. di SLP

NPmax – Numero massimo dei piani consentiti nei fabbricati prevalentemente residenziali = non superiori all'esistente per gli ampliamenti; 2 – due per le nuove costruzioni.

HF - Altezza degli edifici o parti di edifici = non superiore a quella dei fabbricati limitrofi sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche di integrazione paesaggistica; in mancanza di edifici limitrofi e per le nuove costruzioni= ml. 12,00

Requisiti qualitativi degli interventi:

Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'edificio nel contesto del relativo tessuto;

Ip – Indice di permeabilità = 20 %

Ica – Indice di consistenza arborea = n. 2

Icab – Indice di consistenza arbustiva = n. 4

Df - distanza tra fabbricati = vedi art. 7

Dc – Distanza dai confini di proprietà = vedi art. 7

Ds - Distanza dal ciglio della strada = vedi art. 7

Gli interventi edilizi che prevedono l'acquisizione e l'utilizzo di diritti edificatori si attuano con modalità di intervento diretto convenzionato; la convenzione da allegare avrà i contenuti di cui al punto 3 del precedente Art. 19

b) Tessuto prevalentemente residenziale dei PL in attuazione – TR2

Gli interventi edificatori, fino alla scadenza del Piano attuativo vigente, sono regolati da quanto contenuto negli elaborati e nelle tavole che costituiscono lo stesso, anche con rimando alle definizioni degli Indici, parametri e distanze.

Sono confermati i seguenti PL:

- “ Luce “ in Codevilla;
- “ Codevilla 2005 “ in Codevilla;
- “ Il Poggio “ in Codevilla;
- “ Belvedere “ in frazione Piana;
- “ Le Terrazze “ in frazione Piana;

Non sono confermati, su richiesta dei lottizzanti, i seguenti PL:

- “ La Fornace “ in Codevilla;

Per i nuovi interventi si applicano anche i seguenti indici di cui alle presenti Norme di Attuazione:

Ip – Indice di permeabilità = 20 %

Ica – Indice di consistenza arborea = n. 2

Icab – Indice di consistenza arbustiva = n. 4

- Scaduto il termine di efficacia del Piano attuativo vigente senza che siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione e/o i servizi pubblici previsti, si procederà alla predisposizione di un nuovo Piano Attuativo per la parte non realizzata, intendendosi per parte non realizzata sia quella relativa alle opere di urbanizzazione e/o i servizi pubblici, che quella relativa ai lotti edificabili per cui non sono stati rilasciati i titoli edilizi abilitativi.

In alternativa, ed al solo fine di perseguire il pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, potrà prorogare la relativa Convenzione in quanto la stessa non influisce sull'assetto urbanistico fissato dal piano, ma regola esclusivamente i rapporti tra Pubblica amministrazione e privati, con il fine di completare le opere di urbanizzazione e/o i servizi pubblici non ancora realizzati. In questo caso il Comune assegnerà un nuovo termine per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o i servizi pubblici non ancora realizzati, aggiornando le relative garanzie.

Resta comunque inammissibile autorizzare varianti al Piano Attuativo scaduto, con l'eccezione per le procedure che dipendono dalla realizzazione di opere a carico del privato e a vantaggio della collettività, per cui vi è un evidente perseguimento dell'interesse pubblico.

- Qualora siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione e/o i servizi pubblici previsti, ma non siano stati realizzati tutti gli interventi edificatori privati previsti nel termine di efficacia indicato nella Convenzione, sarà possibile procedere al rilascio dei relativi titoli edilizi abilitativi, nel rispetto degli Indici urbanistico-edilizi fissati nel Piano Attuativo, a seguito proroga della relativa Convenzione in quanto la stessa non influisce sull'assetto urbanistico fissato dal piano.

Resta comunque inammissibile autorizzare varianti al Piano Attuativo scaduto.

c) Aree libere intercluse o di completamento prevalentemente residenziale individuate con apposito perimetro e lettere AC – Ambito Convenzionato – TR3 -AC.

Indicazioni di carattere tipologico: edifici plurifamiliari a schiera isolati nel lotto; edifici mono o bifamiliari isolati nel lotto; edifici isolati nel lotto per le altre destinazioni ammesse.

UF – Indice di utilizzazione fondiaria = 0,20 mq./mq. di SF

UFC – Indice di utilizzazione fondiaria concentrabile = 0,25 mq./mq. di SF

NPmax – Numero massimo dei piani consentiti nei fabbricati prevalentemente residenziali = 2 - due

HF - Altezza degli edifici o parti di edifici = non superiore a quella dei fabbricati limitrofi sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche di integrazione paesaggistica; in mancanza di edifici limitrofi = ml. 12,00

Requisiti qualitativi degli interventi:

Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'edificio nel contesto del relativo tessuto;

Ip – Indice di permeabilità = 20 %

Ica – Indice di consistenza arborea = n. 2

Icab – Indice di consistenza arbustiva = n. 4

Df - distanza tra fabbricati = vedi art. 7

Dc – Distanza dai confini di proprietà = vedi art. 7

Ds - Distanza dal ciglio della strada = vedi art. 7

Gli interventi edilizi si attuano con modalità di intervento diretto convenzionato; la convenzione da allegare avrà i contenuti di cui al punto 4 del precedente Art. 19.

ART. 32 – DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI NEI TESSUTI EDIFICATI PRODUTTIVI SECONDARI – INDUSTRIA E ARTIGIANATO

1. Nei Tessuti Edificati Produttivi secondari – Industriali e Artigianali, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Tessuto edificato produttivo artigianale – TA

R - Residenziali - fatte salve le abitazioni consentite nell'IA in quanto destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai titolari dell'attività

A – Agricolo

C – Commercio nelle seguenti articolazioni: C2a esclusivamente per la vendita di generi alimentari - C2b – C3 – C4

T – Terziario nelle seguenti articolazioni: T3 - T4 – T5

TR – Turistico-ricettive

Tessuto edificato produttivo industriale – TI

R - Residenziali - fatte salve le abitazioni consentite nell'IA in quanto destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai titolari dell'attività

A – Agricolo

C – Commercio nelle seguenti articolazioni: C2a esclusivamente per la vendita di generi alimentari - C2b – C3 – C4

T – Terziario nelle seguenti articolazioni: T1 – T2 – T6

TR – Turistico-ricettive nelle seguenti articolazioni: TR2

ART. 33 – INTERVENTI AMMESSI NEI TESSUTI EDIFICATI PRODUTTIVI SECONDARI – INDUSTRIA E ARTIGIANATO

1. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi di cui al precedente art. 20 – Disciplina degli interventi edilizi.
2. Sono sempre consentiti Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata di cui all'Art. 19, punto 1, lettera d) la convenzione da allegare avrà i contenuti di cui al punto 5 del precedente Art. 19.
3. Gli interventi edilizi di ampliamento, nuova costruzione, anche conseguenti a demolizione, sono consentiti alle seguenti condizioni:

1. parametri, indicazioni e requisiti:

a) Tessuto edificato produttivo artigianale – TA

Indicazioni di carattere tipologico = edifici isolati nel lotto

UF – Indice di utilizzazione fondiaria = 0,50 mq./mq. di SF

UFC – Indice di utilizzazione fondiaria concentrabile = 0,60 mq./mq. di SF

HF - Altezza degli edifici o parti di edifici = non superiore a quella dei fabbricati limitrofi sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche di integrazione paesaggistica.

Requisiti qualitativi degli interventi:

Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'edificio nel contesto del relativo tessuto;

Ip – Indice di permeabilità = 20 %

Ica – Indice di consistenza arborea = n. 2

Icab – Indice di consistenza arbustiva = n. 4

Df - distanza tra fabbricati = vedi art. 7

Dc – Distanza dai confini di proprietà = vedi art. 7

Ds - Distanza dal ciglio della strada = vedi art. 7

Gli interventi edilizi che prevedono l'acquisizione e l'utilizzo di diritti edificatori si attuano con modalità di intervento diretto convenzionato; la convenzione da allegare avrà i contenuti di cui al punto 3 del precedente Art. 19.

b) Tessuto edificato produttivo industriale – TI

Indicazioni di carattere tipologico = edifici isolati nel lotto

UF – Indice di utilizzazione fondiaria = 0,50 mq./mq. di SF

UFC – Indice di utilizzazione fondiaria concentrabile = 0,60 mq./mq. di SF

HF - Altezza degli edifici o parti di edifici = non superiore a quella dei fabbricati limitrofi sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche di integrazione paesaggistica.

Requisiti qualitativi degli interventi:

Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'edificio nel contesto del relativo tessuto;

Ip – Indice di permeabilità = 20 %

Ica – Indice di consistenza arborea = n. 2

Icab – Indice di consistenza arbustiva = n. 4

Df - distanza tra fabbricati = vedi art. 7

Dc – Distanza dai confini di proprietà = vedi art. 7

Ds - Distanza dal ciglio della strada = vedi art. 7

Gli interventi edilizi che prevedono l'acquisizione e l'utilizzo di diritti edificatori si attuano con modalità di intervento diretto convenzionato; la convenzione da allegare avrà i contenuti di cui al punto 3 del precedente Art. 19.

c) Tessuto edificato produttivo agro-industriale – TAGI

Indicazioni di carattere tipologico = edifici isolati nel lotto

UF – Indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq./mq. di SF

HF - Altezza degli edifici o parti di edifici = non superiore a quella dei fabbricati limitrofi sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche di integrazione paesaggistica.

Requisiti qualitativi degli interventi:

Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'edificio nel contesto del relativo tessuto;

Ip – Indice di permeabilità = 20 %

Ica – Indice di consistenza arborea = n. 2

Icab – Indice di consistenza arbustiva = n. 4

Df - distanza tra fabbricati = vedi art. 7
Dc – Distanza dai confini di proprietà = vedi art. 7
Ds - Distanza dal ciglio della strada = vedi art. 7

ART. 34 – DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI NEI TESSUTI EDIFICATI COMMERCIALI

1. Nei Tessuti Edificati Commerciali, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Tessuto edificato commerciale – TC1

R – Residenziale salvo quanto consentito nella destinazione prevalente

A – Agricolo

IA – Industria e Artigianato

C – Commercio nelle seguenti articolazioni: C2a e C2b per la sola vendita di generi alimentari
- C3 – C4

T – Terziario nelle seguenti articolazioni: T1

TR – Turistico-ricettive nelle seguenti articolazioni: TR2

Tessuto edificato commerciale – TC2 – TC3

R – Residenziale salvo quanto consentito nella destinazione prevalente

A – Agricolo

IA – Industria e Artigianato

T – Terziario nelle seguenti articolazioni: T1

TR – Turistico-ricettive nelle seguenti articolazioni: TR2

ART. 35 – INTERVENTI AMMESSI NEI TESSUTI EDIFICATI COMMERCIALI

1. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi di cui al precedente art. 20 – Disciplina degli interventi edilizi.
2. Sono sempre consentiti Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata di cui all'Art. 19, punto 1, lettera d) la convenzione da allegare avrà i contenuti di cui al punto 5 del precedente Art. 19.
3. Gli interventi edilizi di ampliamento, nuova costruzione, anche conseguenti a demolizione, sono consentiti alle seguenti condizioni:

1. parametri, indicazioni e requisiti:

a) Tessuto edificato commerciale – TC1

Indicazioni di carattere tipologico = edifici isolati nel lotto

UF – Indice di utilizzazione fondiaria = 0,50 mq./mq. di SF

UFC – Indice di utilizzazione fondiaria concentrabile = 0,60 mq./mq. di SF

HF - Altezza degli edifici o parti di edifici = non superiore a quella dei fabbricati limitrofi sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche di integrazione paesaggistica.

Requisiti qualitativi degli interventi:

Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'edificio nel contesto del relativo tessuto;

Ip – Indice di permeabilità = 20 %

Ica – Indice di consistenza arborea = n. 2

Icab – Indice di consistenza arbustiva = n. 4

Df - distanza tra fabbricati = vedi art. 7

Dc – Distanza dai confini di proprietà = vedi art. 7

Ds - Distanza dal ciglio della strada = vedi art. 7

Gli interventi edilizi che prevedono l'acquisizione e l'utilizzo di diritti edificatori si attuano con modalità di intervento diretto convenzionato; la convenzione da allegare avrà i contenuti di cui al punto 3 del precedente Art. 19.

b) Tessuto edificato commerciale – TC2

Indicazioni di carattere tipologico = edifici isolati nel lotto

UF – Indice di utilizzazione fondiaria = 0,50 mq./mq. di SF

UFC – Indice di utilizzazione fondiaria concentrabile = 0,70 mq./mq. di SF

HF - Altezza degli edifici o parti di edifici = non superiore a quella dei fabbricati limitrofi sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche di integrazione paesaggistica.

Requisiti qualitativi degli interventi:

Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'edificio nel contesto del relativo tessuto;

Ip – Indice di permeabilità = 20 %

Ica – Indice di consistenza arborea = n. 2

Icab – Indice di consistenza arbustiva = n. 4

Df - distanza tra fabbricati = vedi art. 7

Dc – Distanza dai confini di proprietà = vedi art. 7

Ds - Distanza dal ciglio della strada = vedi art. 7

Gli interventi edilizi che prevedono l'acquisizione e l'utilizzo di diritti edificatori si attuano con modalità di intervento diretto convenzionato; la convenzione da allegare avrà i contenuti di cui al punto 3 del precedente Art. 19.

c) Tessuto prevalentemente commerciale dei PII – TC3

PII - denominato SIL: riguarda aree ed edifici per cui è vigente un Programma Integrato di Intervento non costituente rilevanza regionale, ma in variante al vigente Piano Regolatore Generale.

Per esso si applicano le seguenti disposizioni:

a) Gli interventi edificatori, fino alla scadenza del vigente PII, sono regolati da quanto contenuto negli elaborati e nelle tavole che costituiscono lo stesso, anche con rimando alle definizioni degli Indici, parametri e distanze.

Sono ammessi tutti i cambi di destinazione d'uso consentiti.

Inoltre:

- Scaduto il termine di efficacia del vigente PII senza che siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione e/o i servizi pubblici previsti, si procederà alla predisposizione di un nuovo Piano Attuativo per la parte non realizzata, intendendosi per parte non realizzata sia quella relativa alle opere di urbanizzazione e/o i servizi pubblici, che quella relativa ai lotti edificabili per cui non sono stati rilasciati i titoli edilizi abilitativi.

In alternativa, ed al solo fine di perseguire il pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, potrà prorogare la relativa Convenzione in quanto la stessa non influisce sull'assetto urbanistico fissato dal piano, ma regola esclusivamente i rapporti tra Pubblica amministrazione e privati, con il fine di completare le opere di urbanizzazione e/o i servizi pubblici non ancora realizzati. In questo caso il Comune assegnerà un nuovo termine per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o i servizi pubblici non ancora realizzati, aggiornando le relative garanzie.

Resta comunque inammissibile autorizzare varianti al PII scaduto, con l'eccezione per le procedure che dipendono dalla realizzazione di opere a carico del privato e a vantaggio della collettività, per cui vi è un evidente perseguimento dell'interesse pubblico.

- Qualora siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione e/o i servizi pubblici previsti, ma non siano stati realizzati tutti gli interventi edificatori privati previsti nel termine di efficacia indicato nella Convenzione, sarà possibile procedere al rilascio dei relativi titoli edilizi abilitativi, nel rispetto degli Indici urbanistico-edilizi fissati nel PII, a seguito proroga della relativa Convenzione in quanto la stessa non influisce sull'assetto urbanistico fissato dal piano.

Resta comunque inammissibile autorizzare varianti al PII scaduto.

- b) Nel caso in cui il proponente rinuncia al PII, oppure quando il PII alla sua scadenza naturale non risulti essere completamente attuato, l'Amministrazione Comunale provvederà tramite apposita variante al PGT:
 - ad inserire nel PdS le aree attualmente utilizzate e/o destinate a servizi dal PII, se non già previsto nel PdS;
 - ad inserire nel PdR le aree destinate all'edificazione privata dal PII, assegnandogli la destinazione ad Attività agricola – Ambiti destinati all'attività agricola di rispetto dell'abitato;

PII - denominato Ex Colussi: riguarda aree ed edifici per cui è stato approvato, ma non ancora Convenzionato, un Programma Integrato di Intervento, non costituente rilevanza regionale, ma in variante al vigente Piano Regolatore Generale.

Per esso si applicano le seguenti disposizioni:

- a) Ai sensi dell'Art. 93 – Attuazione dei programmi integrati di intervento – di cui alla l.r. 12/2055 e s.m.i., punto 4, decorso un anno dalla definitiva approvazione del PII senza che sia stata sottoscritta dagli operatori privati la convenzione annessa al PII, il Sindaco diffida i soggetti proponenti a sottoscriverla entro un termine non superiore a novanta giorni.

Nel caso di inutile decorso del termine assegnato, il Sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del PII ad ogni effetto di legge, compreso quello di variante alla vigente strumentazione urbanistica, per cui le aree e gli edifici ricompresi nel PII ricadranno automaticamente fra i Tessuti Produttivi Secondari – Industria e Artigianato di cui al precedente Art. 33 - INTERVENTI AMMESSI NEI TESSUTI EDIFICATI PRODUTTIVI SECONDARI – INDUSTRIA E ARTIGIANATO, punto 3, lettera c) Tessuto edificato produttivo industriale – TI

- b) Nel caso in cui sia stata regolarmente sottoscritta la convenzione annessa al PII, gli interventi edificatori, fino alla scadenza del vigente PII, sono regolati da quanto contenuto negli elaborati e nelle tavole che costituiscono lo stesso, anche con rimando alle definizioni degli Indici, parametri e distanze.

Sono ammessi tutti i cambi di destinazione d'uso consentiti.

Inoltre:

- Scaduto il termine di efficacia del vigente PII senza che siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione e/o i servizi pubblici previsti, si procederà alla predisposizione di un nuovo Piano Attuativo per la parte non realizzata, intendendosi per parte non realizzata sia quella relativa alle opere di urbanizzazione e/o i servizi pubblici, che quella relativa ai lotti edificabili per cui non sono stati rilasciati i titoli edilizi abilitativi.

In alternativa, ed al solo fine di perseguire il pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, potrà prorogare la relativa Convenzione in quanto la stessa non influisce sull'assetto urbanistico fissato dal piano, ma regola esclusivamente i rapporti tra Pubblica amministrazione e privati, con il fine di completare le opere di urbanizzazione e/o i servizi pubblici non ancora realizzati. In questo caso il Comune assegnerà un nuovo termine per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o i servizi pubblici non ancora realizzati, aggiornando le relative garanzie.

Resta comunque inammissibile autorizzare varianti al PII scaduto, con l'eccezione per le procedure che dipendono dalla realizzazione di opere a carico del privato e a vantaggio della collettività, per cui vi è un evidente perseguimento dell'interesse pubblico.

- Qualora siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione e/o i servizi pubblici previsti, ma non siano stati realizzati tutti gli interventi edificatori privati previsti nel termine di efficacia indicato nella Convenzione, sarà possibile procedere al rilascio dei relativi titoli edilizi abilitativi, nel rispetto degli Indici urbanistico-edilizi fissati nel PII, a seguito proroga della relativa Convenzione in quanto la stessa non influisce sull'assetto urbanistico fissato dal piano.

Resta comunque inammissibile autorizzare varianti al PII scaduto.

ART. 36 – DISCIPLINA DI ATTUAZIONE DEI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE E/O STAZIONI DI AUTOLAVAGGIO

1. Il potenziamento o la ristrutturazione degli impianti esistenti per la distribuzione dei carburanti e/o stazioni di autolavaggio è disciplinato dall'art. 4 del D.Lgs. 285/94 - Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, e dalle seguenti specifiche disposizioni regionali:
 - R.R. 13.05.2002 n.2 - Attuazione del Programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti
 - D.G.R. 15.12.2004 n.7/1137 – Programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti in attuazione dell'art.3 comma 1 della L.R. 5 ottobre 2004 n.24
 - L.R. 05.10.2004 n.24 (Testo coordinato) (comprende anche: DCR 12.05.2009 n.8-834, DGR 11.06.2009 n.8-9590, DDS 10.06.2009 n.5700)
 - D.G.R. 29.02.2000 n.6/48714 – Individuazione in via sostitutiva, dei requisiti e delle caratteristiche delle aree, per la localizzazione degli impianti stradali di distribuzione carburanti
 - Circolare 23.09.2008 n.8507 – Indicazioni sull'applicazione della nuova normativa regionale e statale in materia di impianti di distribuzione carburanti
 - D.C.R. 12.05.2009 n.8/834 – Programma di qualificazione e ammodernamento della rete di distribuzione carburanti in attuazione dell'art.3, comma 1, della l.r. 5 ottobre 2004 n.24
 - D.G.R. 11.06.2009 n.8/9590 – Procedure amministrative relative all'installazione degli impianti e all'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti (art.3, comma 2, l.r. n.24/2004)

- D.D.S. 10.06.2009 n.5700 – Osservatorio del commercio: Sistema Informativo Commercio - Atto ricognitivo della rilevazione degli impianti di distribuzione carburanti

2. Gli interventi edilizi sono consentiti alle seguenti condizioni:

1. parametri-indicazioni e requisiti

RC – Rapporto di copertura = 60% della SF, comprese pensiline, box e tunnel lavaggi auto, chioschi, vendita accessori vari, locali tecnici fuori terra, locali per riparazione auto, bar e snack-bar, ecc.;

HF - Altezza degli edifici = 4,50 ml. con l'esclusione delle pensiline per cui l'altezza massima non può superare 6,0 ml., sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche relative all'inserimento ambientale dell'intervento

Requisiti qualitativi degli interventi:

Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'intervento edilizio nel contesto del relativo tessuto;

Ip – Indice di permeabilità = 20%

Ica – Indice di consistenza arborea = n. 2

Icab – Indice di consistenza arbustiva = n. 4

Df - Distanza tra fabbricati = vedi Art. 7

Dc – Distanza dai confini di proprietà = vedi Art. 7

Ds - Distanza dal ciglio della strada = vedi Art. 7

CAPO II - BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE A NORMATIVA STATALE O REGIONALE

ART. 37 – BENI CULTURALI CON VINCOLO DIRETTO: ART. 10 E 11 – D.LGS. 42/2004 E S.M.I.

1. Nel territorio comunale risultano vincolati ai sensi e per gli effetti degli art.10 e 11 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., i seguenti beni culturali:
 - Castello di Montedondone (rudere) – D.M. 14/07/1941
 - Chiesina quattrocentesca Madonna di Montù – D.M. 03/01/1989
 - Oratorio della Madonna del Pontasso – D.M. 14/01/1985
 - Palazzo Negrotto Cambiaso – D.M. 08/02/1997
2. Gli interventi sui predetti beni culturali sono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nel citato D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

ART. 38 – IMMOBILI ASSOGGETTATI A PRESCRIZIONE DI TUTELA AUTOMATICA: ART. 12 – D.LGS. 42/2004 E S.M.I.

1. Nel territorio comunale risultano vincolati ai sensi e per gli effetti dell'art.12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., i seguenti immobili costruiti oltre 70 anni fa:

Edifici pubblici:

- Municipio

- Ex Scuola elementare (ora sede della scuola materna nonché di altri servizi alla persona);
- Edificio ex S.O.A.M.S.;
- Cimitero in Codevilla;
- Cimitero in Mondondone.

Edifici religiosi:

- Chiesa Parrocchiale di Codevilla “San Bernardo Abate” con annesso oratorio;
- Chiesa Parrocchiale di Mondondone “San Bartolomeo Martire” con annesso oratorio;
- Chiesa in frazione Piana.

2. Gli interventi sui predetti immobili sono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nel citato D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

ART. 39 – BENI AMBIENTALI SOGGETTATI A TUTELA: ART. 142 – D.LGS. 42/2004 E S.M.I.

1. Nel territorio comunale risultano sottoposti a tutela i seguenti Beni Ambientali vincolati ai sensi e per gli effetti dell’art.142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.:
 - Acque pubbliche: Rio Luria e Brignolo, Rio Lurietta Brignoli e Fossingrasso, Fosso di Cadè, Rio Lurione e torrente Luria, Rio Uomo Morto e fosso Strazzana (comma 1, lettera c) e relativa fascia di rispetto di 150 m.
 - Boschi – comma 1, lettera g)
 - Zone di interesse archeologico – areali di rischio
2. Gli interventi sui predetti beni sono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nel citato D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

ART. 40 – BENI SOGGETTATI A TUTELA – VINCOLO IDROGEOLOGICO – R.D. 3267/23

- a) Nel territorio comunale risultano sottoposti a Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. 3267/23 aree poste nella parte più collinare del territorio comunale.
- b) Gli interventi sui predetti beni sono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nel citato R.D. 3267/23.

CAPO III - BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL P.T.C.P.

ART. 41 – BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL P.T.C.P.

1. Nel territorio comunale risultano individuati dal P.T.C.P. i seguenti beni ed immobili:
 - Centri e Nuclei Storici – Codevilla, Piana, Mondondone, Casareggio, Rasei, Garlazzolo di Sotto;
 - Percorsi di fruizione panoramica ed ambientale - Via Voghera, direzione Torrazza Coste - vecchio tracciato ferrovia “Voghera – Varzi”;
 - Riqualficazione sede stradale - Strada Provinciale Bressana – Salice Terme;

- Corridoi ecologici - Rio Brignolo e Torrente Luria;
2. Gli interventi sui predetti beni ed immobili sono regolamentati anche dalle disposizioni di riferimento contenuti nel P.T.C.P..

CAPO IV - BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL PRESENTE P.d.R.

ART. 42 – IMMOBILI ED ELEMENTI PUNTUALI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO, PAESISTICO-AMBIENTALE SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL PRESENTE P.d.R.

1. Nel territorio comunale sono stati individuati i seguenti edifici, prevalentemente con valore storico-architettonico, da sottoporre a specifica tutela in base al presente PdR:
 - Villa Torrechiara;
 - Ex Convento in F.ne Garlazzolo;
 - Fabbricato Montelio e Cantina;
 - Rustico esagonale della Cantina Montelio posto alla sommità della collina coltivata a vigneti;
 - Edificio sulla Piazza principale (Piazza Cavour);
 - Edificio Mazza-Sesia in F.ne Mondondone.
2. Gli interventi edilizi consentiti sono disciplinati dalle disposizioni che regolano gli interventi nei NAF, per gli edifici in esso compresi; per gli altri edifici gli interventi edilizi consentiti sono disciplinati all'ALLEGATO A – MODALITA' DEGLI INTERVENTI DIRETTI NON CONVENZIONATI – punto 7. - Disposizioni di carattere particolare – Risanamento conservativo.
3. Nel territorio comunale sono stati individuati i seguenti beni, prevalentemente con valore paesistico-ambientale, da sottoporre a specifica tutela in base al presente PdR:
 - Parco dell'Oratorio di Montù o della Madonna del Montù;
4. Per i beni di cui al precedente punto 3. l'Amministrazione Comunale predisporrà un Piano Attuativo di iniziativa pubblica esteso all'ambito individuato nella Tavola PdR 02c, con le seguenti finalità:
 - a) individuare e salvaguardare le aree di alto interesse naturalistico ove vietare ogni alterazione dell'ambiente naturale;
 - b) individuare le aree da destinare ad uso pubblico per la realizzazione di attrezzature compatibili con le caratteristiche del parco naturale;
 - c) individuare le aree in cui la destinazione agricola o boschiva deve essere mantenuta o recuperata escludendo comunque ogni possibilità edificatoria;
 - d) definire il sistema della mobilità salvaguardando i sentieri e le strade campestri esistenti.

CAPO V – ALTRI VINCOLI

ART. 43 – ALTRI VINCOLI SOVRAORDINATI

1. Nel territorio comunale risultano i seguenti vincolati sovraordinati, non compresi fra quelli elencati in precedenza:

- Vincolo Cimiteriale di cui all'Art. 338 del R.D. 1265/1934.
Le distanze della fascia di rispetto sono riportate nelle Tavole PdR; ad essa si applicano le disposizioni vigenti in materia.
Il Cimitero di Codevilla capoluogo ha una fascia di rispetto di ml. 200 per lato.
Il Cimitero di Mondondone ha una fascia di rispetto di ml. 50 per lato.
La riduzione della fascia di rispetto, sia per quanto riguarda la realizzazione di un'opera pubblica o l'attuazione di un intervento urbanistico, è disciplinata dall'art. 28 della Legge 166/2002.
Gli interventi su eventuali edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto sono disciplinati dall'art. 28 della Legge 166/2002; a tal fine si precisa che gli ampliamenti sono consentiti nella percentuale massima del 10 %, mentre i cambi di destinazione d'uso sono consentiti solo per la realizzazione di opere pubbliche.
- Fascia di rispetto stradale
Le distanze delle fasce di rispetto stradale sono riportate nelle Tavole PdR; ad essa si applicano le disposizioni vigenti in materia, ed in particolare quanto contenuto nel D.Lgs. 285/92 – Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione di cui al D.P.R. 495/92 e s.m.i., che integrano le disposizioni di cui al D.M. 1444/68.
In sede di progettazione delle singole infrastrutture è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati, che hanno carattere indicativo, senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che tale spostamento sia contenuto nelle fasce di rispetto stradale e che non pregiudichi eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PGT.
Nelle fasce di rispetto stradale esterne al perimetro del centro abitato è consentita l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori, e di Impianti di livello comunale e di livello sovracomunale; è inoltre consentita la ristrutturazione di quelli esistenti.
Nelle fasce di rispetto stradale i parcheggi pubblici possono essere realizzati a raso o nel sottosuolo.
Nella realizzazione di impianti per la distribuzione di carburante, di impianti di livello comunale e di livello sovracomunale, di parcheggi pubblici a raso, vanno sempre previsti interventi relativi alla realizzazione di verde di mitigazione, come stabilito all'Art. 7 del PdS.
Per gli eventuali edifici esistenti ricadenti all'interno delle fasce di che trattasi sono consentiti esclusivamente gli interventi edilizi di Manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento igienico-sanitario, nonché la realizzazione di recinzioni leggere, di parcheggi pubblici e di uso pubblico e di spazi destinati alla mobilità ciclopeditoneale
Quando la fascia di rispetto interessa Ambiti del tessuto urbano consolidato o Ambiti di Trasformazione, all'area edificabile inclusa nella fascia di rispetto si applicano i relativi Parametri urbanistici, e la SLP risultante costituisce diritti edificatori liberamente commerciabili.
- Area di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso idropotabile
Le distanze dell'Area di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso idropotabile sono riportate nelle Tavole PdR.
La fascia di tutela assoluta è di ml. 10; ad essa si applicano le disposizioni vigenti in materia.
- Fascia di rispetto dei pozzi pubblici ad uso idropotabile
Le distanze della Fascia di rispetto dei pozzi pubblici ad uso idropotabile sono riportate nelle Tavole PdR.
La fascia di rispetto è di ml. 200; ad essa si applicano le disposizioni vigenti in materia.

- Metanodotti e relativa fascia di rispetto

I proprietari dei fondi entro cui sono posate condotte per metanodotti (opere destinate ad attività di trasporto del gas naturale dichiarate attività di interesse pubblico ai sensi del D.Lgs. 23 maggio 2000, n. 164) appartenenti alla Rete Regionale Gasdotti classificati di 1° specie, in fase di richiesta di titolo edilizio abilitativo (Permesso di Costruire; DIA; SCIA; Comunicazione di Inizio Lavori; altro) relativo a qualsiasi opera da realizzare (fabbricati; posa di fognature, tubazioni, cavi di energia elettrica e telefonici; sostegni di linee elettriche; recinzioni; strade; ecc.) che interferisce sia sulla rete che sulle relative fasce di rispetto/sicurezza, devono preventivamente ottenere nulla-osta scritto da parte del Centro Snam Rete Gas di Tortona, il quale preventivamente individuerà le eventuali interferenze al fine di concordare gli interventi da consentire.

A tal fine si specifica che le servitù gravanti sui fondi attraversati dai metanodotti impongono fasce di rispetto/sicurezza variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte, da un minimo di ml. 10,00 (dieci) ad un massimo di ml. 11,50 (undici virgola cinquanta) per lato del gasdotto, misurate ortogonalmente dall'asse della condotta.

Si evidenzia infine che eventuali progetti riguardanti opere di urbanizzazioni da realizzare in prossimità delle citate fasce di rispetto/sicurezza richiedono una verifica di coesistenza che deve risultare preventiva alla richiesta di titolo edilizio abilitativo.

Ulteriori vincoli e norme da rispettare sono contenute nel D.M. 17.04.2008.

Da ultimo si specifica che l'ubicazione delle reti di che trattasi non è riportata nelle Tavole costituenti il P.G.T. in quanto costituiscono informazione di rilevanza strategica nazionale e regionale relativa a condotte necessarie alla fornitura di gas naturale ad utenze civili ed industriali dell'intera Regione.

- Fascia di rispetto del depuratore sito in C.ne di Torrazza Coste

Le distanze della fascia di rispetto del Depuratore sono riportate nelle Tavole PdR.

La fascia di rispetto del Depuratore acque reflue è di ml. 100; ad essa si applicano le disposizioni vigenti in materia.

ART. 44 – FASCE RELATIVE AL RETICOLO IDROGRAFICO

1. Lo Studio relativo alla Determinazione del reticolo idrico minore predisposto dallo Studio Negrini – Voghera - Geologi Giorgio Negrini e Laura Scotti, definisce per tutto il territorio comunale le Fasce di rispetto del Reticolo Idrico principale e minore.

2. Le Fasce di rispetto riguardano:

Reticolo idrico principale - RIP

Fascia di rispetto idraulico di ampiezza 10 ml. dei corsi d'acqua sotto elencati:

- Rio Brignolo (codice PV023);
- Rio Fossagazzo (codice PV024);
- Torrente Luria (codice PV025)

appartenenti al reticolo idrografico principale RIP, ai sensi dell'art. 96, comma f) del Regio Decreto n. 523 del 1904 – Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie.“

Classe IVe dello studio relativo alla Determinazione del reticolo idrico minore.

Reticolo idrico minore di competenza comunale - RIM

Fascia di rispetto idraulico di ampiezza 10 ml. dei corsi d'acqua sotto elencati:

- CD01 – Rio Brignolo (n. 58 acque pubbliche);
- CD02 – Torrente Luria (n. 61 acque pubbliche);
- CD03 – Fosso Strazzana (n. 62 acque pubbliche);

- CD04 - Torrente corbetto;
 - CD05 – Rio Riarone;
- appartenenti al reticolo idrografico minore RIM di competenza comunale.
Classe IVf dello studio relativo alla Determinazione del reticolo idrico minore.

3. Per i vincoli di polizia idraulica relativi al reticolo idrografico principale e minore si rinvia all'Elaborato “ Norme Geologiche di Piano “ contenute nello Studio relativo alla Componente geologica, idrogeologica e sismica allegato al Piano di Governo del Territorio di cui costituisce parte integrante e sostanziale, predisposto dallo Studio Negrini – Voghera - Geologi Giorgio Negrini e Laura Scotti - ai sensi dell'art. 57, lettera a, comma 1) della L.R. 12 del 11 marzo 2005, DGR n.8/1566 del 22 dicembre 2005 come successivamente modificata ed aggiornata con DGR n. 8/7374 del 28 maggio 2008.

CAPO VI – AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

ART. 45 – AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

1. Le aree destinate all'agricoltura comprendono le parti del territorio non edificato utilizzate prevalentemente per attività produttive agricole, e che nel loro insieme costituiscono un sistema ambientale e paesaggistico che deve essere tutelato.
2. Le aree destinate all'agricoltura si articolano come segue:
 - Ambiti destinati all'attività agricola
 - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico con valenza paesistica
 - Ambiti destinati all'attività agricola di rispetto dell'abitato.
 - Edifici non funzionali all'attività agricola

ART. 46 – FINALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI CONSENTITI NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

1. Gli interventi edilizi consentiti negli ambiti destinati all'attività agricola perseguono le seguenti finalità:
 - La valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo inteso non solo ai fini produttivi, ma anche come supporto indispensabile alla salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.
 - La tutela e l'efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento.
 - Ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.
 - Gli interventi diretti al recupero, alla conservazione ed al riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché al potenziamento ed all'ammodernamento degli edifici esistenti al servizio delle aziende agricole.

ART. 47 – DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI NEGLI AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

1. Nelle aree destinate all'agricoltura non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - R - Residenziali**
 - IA – Industria e Artigianato**
 - C – Commercio**

T – Terziario

TR – Turistico-ricettive

ART. 48 – MODALITA' DI INTERVENTO NEGLI AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

1. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi di cui al precedente art. 20 – Disciplina degli interventi edilizi, con l'esclusione della ristrutturazione urbanistica.
2. Si applicano le disposizioni contenute al Titolo III – Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura, Parte II – Gestione del territorio, della L.R. 12/2005 e s.m.i., che qui si intendono integralmente riportate, con le seguenti limitazioni:

1. parametri, indicazioni e requisiti:

a) Ambiti destinati all'attività agricola

Ambiti agricoli della pianura dell'Oltrepo Pavese di pertinenza appenninica, con prevalenza dei seminativi rispetto ai vigneti, con funzione panoramica sui paesaggi che caratterizzano la bassa e media collina dell'Oltrepo Pavese, per cui ogni trasformazione e/o modificazione nell'assetto agrario, infrastrutturale ed edilizio determinato da finalità produttive deve essere teso a preservare le vedute panoramiche di che trattasi.

Gli Indici di densità fondiaria di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 59 – Interventi ammissibili – della L.R. 12/2005 e s.m.i. sono ridotti al 50 % - cinquanta per cento; detta riduzione non si applica alle aziende orto-floro-vivaistiche esistenti limitatamente a quanto stabilito al comma 4 del citato art. 59.

Indicazioni di carattere tipologico = le tipologie costruttive dovranno essere congruenti con il paesaggio circostante.

HF - Altezza degli edifici = non superiore a quella dei fabbricati limitrofi sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche culturali relative all'inserimento dell'intervento edilizio nel relativo contesto; in mancanza di edifici limitrofi = m 9,00

Requisiti qualitativi degli interventi:

Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'intervento edilizio nel contesto del relativo tessuto;

Df – Distanza tra fabbricati = vedi Art. 7

Dc – Distanza dai confini di proprietà = vedi Art. 7

Ds – Distanza dal ciglio della strada = vedi Art. 7

Distanze dagli altri Ambiti, Tessuti ed Aree individuati dal DdP, dal PdS e dal PdR limitatamente agli allevamenti di animali non avente carattere familiare = 200 m

Ai fini dell'applicazione del comma 1-bis dell'art. 62-bis il credito urbanistico riconosciuto da utilizzare in ambito comunale è corrispondente al 50 % - cinquanta per cento della SLP degli edifici esistenti non più adibiti ad allevamento.

Disposizioni particolari: in dette aree, per le attività veterinarie esistenti che prevedono anche la cura di animali selvatici, sono consentiti interventi per la realizzazione di ampi recinti e di strutture per il loro riparo e ricovero nel rispetto degli indici sopra riportati, a condizione che detti manufatti siano realizzati prevalentemente in legno e/o ferro e facilmente removibili.

b) Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico con valenza paesistica

Ambiti agricoli della bassa e media collina dell'Oltrepo Pavese, con prevalenza della coltivazione della vite, che presenta un carattere distintivo caratterizzato da una forte integrazione tra gli aspetti produttivi e la valenza paesaggistica, per cui ogni trasformazione e/o modificazione nell'assetto agrario, infrastrutturale ed edilizio determinato da finalità produttive deve essere teso a preservare il carattere distintivo di che trattasi.

Indicazioni di carattere tipologico = le tipologie costruttive dovranno essere congruenti con il paesaggio circostante.

HF - Altezza degli edifici = non superiore a quella dei fabbricati limitrofi sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche culturali relative all'inserimento dell'intervento edilizio nel relativo contesto; in mancanza di edifici limitrofi = m 9,00

Requisiti qualitativi degli interventi:

Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'intervento edilizio nel contesto del relativo tessuto;

Df – Distanza tra fabbricati = vedi Art. 7

Dc – Distanza dai confini di proprietà = vedi Art. 7

Ds – Distanza dal ciglio della strada = vedi Art. 7

Distanze dagli altri Ambiti, Tessuti ed Aree individuati dal DdP, dal PdS e dal PdR limitatamente agli allevamenti di animali non avente carattere familiare = 200 m

Ai fini dell'applicazione del comma 1-bis dell'art. 62-bis il credito urbanistico riconosciuto da utilizzare in ambito comunale è corrispondente al 50 % - cinquanta per cento della SLP degli edifici esistenti non più adibiti ad allevamento.

c) Ambiti destinati all'attività agricola di rispetto dell'abitato

Ambiti destinati all'attività agricola di cui ai precedenti punti a) e b), ma destinati al rispetto dell'abitato al fine di salvaguardare eventuali future espansioni edilizie.

In detti ambiti non sono consentiti interventi di nuova costruzione, fermo restando che la loro superficie partecipa al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola, ai soli fini edificatori esercitabili negli ambiti di cui ai precedenti punti a) e b).

Gli Indici di densità fondiaria di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 59 – Interventi ammissibili – della L.R. 12/2005 e s.m.i. sono ridotti al 50 % - cinquanta per cento.

Per gli eventuali edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Ai fini dell'applicazione del comma 1-bis dell'art. 62-bis il credito urbanistico riconosciuto da utilizzare in ambito comunale è corrispondente al 50 % - cinquanta per cento della SLP degli edifici esistenti non più adibiti ad allevamento.

ART. 49 – DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI NEGLI EDIFICI NON FUNZIONALI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA RICADENTI NEGLI AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI CUI AL PRECEDENTE ART. 48

1. Negli edifici non funzionali all'attività agricola ricadenti negli ambiti destinati all'attività agricola di cui al precedente art. 48 non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

IA – Industria e Artigianato

C – Commercio nelle seguenti articolazioni: C2a - C2b – C3 – C4 – C5

T – Terziario nelle seguenti articolazioni: T3 – T4 - T5 – T6

TR– Turistico Ricettivo nelle seguenti articolazioni: TR2

2. Sono sempre fatte salve le prescrizioni relative alle compatibilità delle destinazioni d'uso previste in relazione alla tutela dei beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

ART. 50 – DISCIPLINA DI ATTUAZIONE NEGLI EDIFICI NON FUNZIONALI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA RICADENTI NEGLI AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI CUI AL PRECEDENTE ART. 48

1. Riguarda gli edifici esistenti alla data del 13 giugno 1980 e ricadenti negli ambiti destinati all'attività agricola di cui al precedente art. 49, e non funzionali esclusivamente all'attività agricola in quanto realizzati prima dell'entrata in vigore della l.r. 93 del 7 giugno 1980 – Norme in materia di edificazione nelle zone agricole – oggi abrogata - come sostanzialmente riproposta al Titolo III – Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura, Parte II – Gestione del territorio, della l.r. 12/2005 e s.m.i..

Pertanto non rientrano fra gli edifici esistenti non funzionali all'attività agricola di cui al precedente comma, gli edifici che in attuazione delle l.r. sopra citate sono stati realizzati in zona/ambito agricolo/o a seguito di atto di impegno, debitamente autenticato e trascritto nei pubblici registri, con il quale l'avente titolo si obbligava al mantenimento della destinazione dell'opera realizzata al servizio esclusivo dell'attività agricola;

2. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi di cui al precedente Art. 20 – Disciplina degli interventi edilizi, con l'esclusione della ristrutturazione urbanistica, e per quanto riguarda la nuova costruzione, limitatamente all'ampliamento dell'esistente.

Sono consentiti interventi di ridestinazione e/o recupero funzionale

3. Parametri-indicazioni e requisiti

Indicazioni di carattere tipologico per ampliamenti= le tipologie costruttive dovranno essere congruenti con il fabbricato oggetto di ampliamento e con il paesaggio circostante.

SLP = esistente alla data di adozione del PGT + ampliamento massimo del 20% della SLP esistente con il limite di 50 mq di SLP per gli edifici a destinazione R1 – Abitazioni; per tutte le altre destinazioni = esistente alla data di adozione del PGT + ampliamento massimo del 10% della SLP esistente con il limite di 200 mq di SLP

HF - Altezza degli edifici o parti di edifici = esistente; per gli ampliamenti non superiore a quella dei fabbricati esistenti sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche culturali relative all'inserimento dell'intervento edilizio nel relativo contesto.

Requisiti qualitativi degli interventi:

Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'intervento edilizio nel contesto paesaggistico/ambientale.

Df – Distanza tra fabbricati = vedi Art. 7

Dc – Distanza dai confini di proprietà = vedi Art. 7

Ds – Distanza dal ciglio della strada = vedi Art. 7

4. Per gli ex edifici agricoli (stalle e cascine) è consentito il loro recupero edilizio e funzionale.
5. E' inoltre consentita la costruzione di spazi destinati a Parcheggi pertinenziali delle autovetture da realizzarsi in edifici secondari (costruzioni accessorie) indipendenti dal principale, a condizione che abbiano HF – Altezza degli edifici o parti di edifici - non superiore a m 3,00, e fino al raggiungimento delle seguenti quantità:
 - edifici residenziali = 10 mq/100 mc di V – Volume del fabbricato
 - altri edifici = 0,50 mq/10 mq di SLP

6. Nel caso di ampliamento dell'esistente è richiesto il Permesso di costruire convenzionato il quale, in accordo con il Comune, dovrà prevedere la realizzazione ed il mantenimento di quinte arboree secondo le modalità riportate nell'Allegato G – Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde – delle presenti Norme di attuazione.

CAPO VII - AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

ART. 51 – AREE IN CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA – IDROGEOLOGICA IV NELLO STUDIO GEOLOGICO – IDROGEOLOGICO E SISMICO REDATTO A SUPPORTO DEL PGT

1. Comprende le aree individuate nello Studio relativo alla componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del Territorio Comunale allegato al Piano di Governo del Territorio e classificate in Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni, suddivisa nelle seguenti sottoclassi:
 - a) IV.A – Frana attiva (Fa) dove sono consentiti esclusivamente gli interventi indicati al comma 2 dell'art. 9 delle N.D.A. del PAI;
 - b) IV.B – Frane quiescenti (Fq) dove si applicano norme più restrittive di quelle dell'art. 9 comma 3 delle N.D.A. del PAI, ovvero si dovranno escludere nuove costruzioni nonché la possibilità di realizzare gli interventi di cui all'art.3, lettera d) del dpr 380/2001, oltre che quelli relativi ad ampliamenti degli edifici esistenti per adeguamento igienico funzionale;
 - c) IV.Ca – aree non incluse nella perimetrazione PAI, cioè non identificate come frane attive Fa o frane quiescenti Fq, con pericolosità geomorfologica alta;
 - d) IV.Cb – aree non incluse nella perimetrazione PAI, cioè non identificate come frane attive Fa o frane quiescenti Fq, zone acclivi con pendenza maggiore di 30°;
 - e) IV.D – Zona della ex cava dismessa "Castagnola 2 R1515/a/PV" ad alta vulnerabilità idrogeologica per emergenza perenne o temporanea della falda acquifera.
2. Per qualsiasi intervento si rinvia all'Elaborato "Norme Geologiche di Piano" contenute nello Studio relativo alla Componente geologica, idrogeologica e sismica allegato al Piano di Governo del Territorio di cui costituisce parte integrante e sostanziale, predisposto dallo Studio Negrini – Voghera - Geologi Giorgio Negrini e Laura Scotti - ai sensi dell'art. 57, lettera a, comma 1) della L.R. 12 del 11 marzo 2005, DGR n.8/1566 del 22 dicembre 2005 come successivamente modificata ed aggiornata con DGR n. 8/7374 del 28 maggio 2008.
La Zona di cui al precedente punto 1., lettera e) costituisce anche area idrica ai sensi del vigente PTCP, a cui si applicano le disposizioni contenute nelle relative NTA, art. 32, punti dal n. 15 al n. 19 compresi – Specchi d'acqua, bacini artificiali e naturali.

ART. 52 – VERDE PERTINENZIALE

1. Comprendono aree collocate prevalentemente all'interno degli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, destinate in generale a verde pertinenziale, per cui è previsto il loro mantenimento con il divieto assoluto di praticare interventi di qualsiasi natura comportanti trasformazione ai fini urbanistici.
2. Dette aree hanno destinazione d'uso a giardino, orti, frutteti, vigneti, verde, ecc., le cui destinazioni sono intercambiabili fra di loro, in tutto o in parte.
3. In dette aree è consentita la realizzazione:

- di manufatti da utilizzare a deposito per gli attrezzi da giardino e/o orti, forni e grill (barbecue) nei limiti di cui al precedente art. 5, punto 1, lettera n);
 - di manufatti da utilizzare a canili e pollai ad uso familiare, nei limiti di cui al precedente art. 5, punto 1, lettera o);
 - di pergolati o gazebo a cielo aperto o altre simili strutture, nei limiti di cui al precedente art. 5, punto 1, lettera p).
4. Per la realizzazione di elementi di verde dovranno essere posti a dimora alberi di alto fusto ed arbusti ricompresi fra le essenze autoctone.

TITOLO III – NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 53 – COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA A SUPPORTO DEL PGT

1. I criteri e le limitazioni di fattibilità relativi alla Componente geologica, idrogeologica e sismica sono definiti per tutto il territorio comunale dal relativo Studio allegato al Piano di Governo del Territorio di cui costituisce parte integrante e sostanziale, predisposto dallo Studio Negrini – Voghera - Geologi Giorgio Negrini e Laura Scotti - ai sensi dell'art. 57, lettera a, comma 1) della L.R. 12 del 11 marzo 2005, DGR n.8/1566 del 22 dicembre 2005 come successivamente modificata ed aggiornata con DGR n. 8/7374 del 28 maggio 2008.
2. Lo Studio di cui al precedente punto 1. definisce le classi di fattibilità geologica per le azioni di piano e gli scenari di pericolosità sismica locale, le relative prescrizioni per ogni classe e sottoclasse di fattibilità, prescrizioni geotecniche ed indagini di dettaglio da rispettare in caso di intervento edilizio diretto e/o con Piano attuativo.
3. Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti Classi e Sottoclassi di fattibilità geologica ed idrogeologica per le azioni di piano:
 - Classe I – Fattibilità senza particolari limitazioni;
 - Classe II – Fattibilità con modeste limitazioni;
 - Classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni, suddivisa nelle seguenti sottoclassi:
 - a) III.A – aree con pendenza minore di 10°-15° e colture alluvio-colluviale di spessore metrico dove l'assetto morfologico e idrogeologico potrebbe inoltre limitare o vincolare la trasformazione d'uso del suolo in senso edificatorio e infrastrutturale;
 - b) III.B – aree non urbanizzate con pendenza di 15°-20° nella maggior parte a bosco o vigneto, dove il substrato roccioso è sub-affiorante o è ricoperto da una coltre detritica di non eccessivo spessore;
 - c) III.C – aree produttive dismesse dove vi potrebbe essere stata una alterazione dello stato qualitativo delle matrici ambientali suolo, sottosuolo e acque e area ex Tecof dove è in itinere al momento la bonifica ambientale;
 - d) III.D – cava dismessa ritombata “ Castagnola 1 R1514/a/Pv “ sulla quale è presente una attività produttiva e porzione sud, attualmente ad uso agricolo, della cava dismessa “ Castagnola 2 R1515/a/PV “ (catasto cave attive e cessate della Regione Lombardia);
 - e) III.E – zona di influenza della porzione della cava dismessa “ Castagnola 2 R1515/a/PV “ inserita in classe di fattibilità IVV – sottoclasse IVC;
 - Classe IV – Fattibilità con gravi limitazioni, suddivisa nelle seguenti sottoclassi:
 - a) IV.A – aree individuate come frane quiescenti Fq dove sono esclusivamente consentiti gli interventi indicati al comma 3 dell'art. 9 delle N.d.A. del PAI;

- b) IV.B – aree non incluse nella perimetrazione PAI, cioè non identificate come frane quiescenti Fq, con pericolosità geomorfologica alta e zone aclivi con pendenza maggiore di 30 °;
- c) IV.C – zona della ex cava dismessa “ Castagnola 2 R1515/a/PV “ ad alta vulnerabilità idrogeologica per emergenza perenne o temporanea della falda acquifera;
- d) IV.D – fascia di rispetto idraulico di ampiezza 10 ml. del Rio Brignolo (codice PV023), Rio Fossagazzo (codice PV024), e Torrente Luria (codice PV025) appartenenti al reticolo idrografico principale RIP, ai sensi dell’art. 96, comma f) del Regio Decreto n. 523 del 1904 – Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie “
- e) IV.E - fascia di rispetto idraulico di ampiezza 10 ml. dei corsi d’acqua sotto elencati appartenenti al reticolo idrografico minore RIM di competenza comunale:
 - CD01 – Rio Brignolo (n. 58 acque pubbliche);
 - CD02 – Torrente Luria (n. 61 acque pubbliche);
 - CD03 – Fosso Strazzana (n. 62 acque pubbliche);
 - CD04 - Torrente corbetto;
 - CD05 – Rio Riarone;
- f) Pozzo pubblico idropotabile e relativa zona di rispetto;
- g) ATE – Aree interessate da attività estrattiva;
- h) Reticolo idrografico.

4. Il territorio comunale ai fini della definizione dello Scenario della pericolosità sismica locale è suddiviso nelle seguenti Zone:
- Zona Z1b - Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti;
 - Zona Z1c – Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio frane;
 - Zona 2 – Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riporti o terreni rimaneggiati dall’attività antropica);
 - Zona Z3b – Zona di cresta rocciosa e/o cucuzzolo, appuntita o arrotondata;
 - Zona 4a - Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali granulari e coesivi;

ART. 54 – ALTRI PIANI E STUDI COMUNALI DI SETTORE

1. Per quanto non specificato dalle presenti norme si rinvia alle normative e/o disposizioni dei seguenti Piani Comunali di Settore che contengono indicazioni di valenza urbanistici/territoriale:
- Criteri Urbanistici per l’attività di pianificazione e di gestione degli Enti locali in materia Commerciale – Società di Ricerca e Pianificazione di Anzini Mauro & C. s.n.c. - Milano

ART. 55 - DECADENZA DEI TITOLI EDILIZI

1. L’entrata in vigore del PdR comporta la decadenza dei titoli edilizi già rilasciati ed in contrasto con le previsioni in esso contenute, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori.

ART. 56 - DEROGHE

1. Sono ammesse deroghe al PdR nei casi e con la procedura di cui all’art. 40 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Piano delle Regole – Norme di Attuazione

ALLEGATO A
MODALITA' DEGLI INTERVENTI DIRETTI NON CONVENZIONATI

ALLEGATO B
VERIFICHE IN CORSO D'OPERA

ALLEGATO C
DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PROGETTI

ALLEGATO D
INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI

ALLEGATO E
CRITERI RELATIVI AL RISPARMIO IDRICO E RECUPERO ACQUE METEORICHE E/O REFLUE

ALLEGATO F
COMPENSAZIONE AMBIENTALE DI VALORIZZAZIONE ECOSISTEMICA

ALLEGATO G
CRITERI RELATIVI ALLA REALIZZAZIONE DI SPAZI A VERDE
CONSISTENZA ARBOREA E CONSISTENZA ARBUSTIVA

ALLEGATO A – MODALITA' DEGLI INTERVENTI DIRETTI NON CONVENZIONATI

1. L'intervento diretto non convenzionato si applica ai singoli edifici come individuati nelle Tav.le PdR 03 - MODALITA' DI INTERVENTO EDILIZIO NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE, ed alle aree libere.
2. L'intervento diretto non convenzionato esclude la possibilità di modificare la destinazione d'uso in atto dell'edificio e della aree libere, con l'eccezione degli edifici rustici o ex rustici i quali potranno essere utilizzati come autorimesse private e/o accessori alla residenza.
3. L'unità minima relativa all'intervento diretto non convenzionato, con l'esclusione degli interventi di manutenzione, coincide con il singolo edificio costituente una unità edilizia tipologica e funzionale autonoma, oltre alle relative pertinenze ed accessori, risultante da una o più unità catastali.
4. L'intervento diretto non convenzionato non esclude la possibilità di intervenire con le altre modalità previste all'Art. 26 – Disciplina di attuazione dei N.A.F..
5. **Disposizioni di carattere generale relative all'intervento diretto non convenzionato:**
 1. E' vietato realizzare qualsiasi nuova costruzione fuori terra, fatto salvo quanto consentito.
 2. E' fatto obbligo di conservazione le facciate che hanno mantenuto nel tempo le originarie caratteristiche formali quali la ripartizione, l'allineamento e le dimensioni delle aperture; le eventuali aperture anomale per forma e posizione rispetto alle caratteristiche formali delle facciate andranno eliminate, mentre andranno ripristinate quelle eventualmente tamponate ma non anomale per forma e posizione rispetto alle caratteristiche formali delle facciate. Negli altri casi è consentito mutare le aperture esistenti nelle facciate, sia nel disegno che nelle dimensioni, inserire nuove aperture, fermo restando l'obbligo di una soluzione formalmente ordinata delle facciate.
 3. E' fatto obbligo di conservare in vista gli eventuali elementi architettonici di pregio presenti nelle facciate, per cui sono ammessi i soli interventi di manutenzione e di consolidamento.
 4. E' fatto obbligo di eliminare gli elementi architettonici in contrasto con i caratteri storico-ambientali.
 5. E' fatto obbligo, con l'esclusione degli interventi di manutenzione, di eliminare:
 - tutte le parti aggettanti chiuse realizzate in epoca recente;
 - i tamponamenti e le chiusure di elementi edilizi originariamente aperti, realizzati in muratura o altri materiali non trasparenti.
 6. E' vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici, cortili o altri spazi di pertinenza degli edifici; è comunque consentito, nel rispetto delle disposizioni contenute al precedente punto 2. mutare posizione a detti passaggi.
 7. E' fatto obbligo di sistemare e/o mantenere le aree attualmente inedificate secondo quanto stabilito al successivo punto 9;
 9. In tutti gli interventi edilizi, compresi gli interventi di straordinaria manutenzione, per le parti di edificio a contatto con l'atmosfera, è obbligatorio l'uso di materiali appartenenti alla tradizione edilizia locale, purchè non sia dimostrato l'uso originario di materiali diversi. Pertanto, si prescrivono:
 - a. per le coperture: l'uso del coppo in laterizio;
 - b. per i rivestimenti esterni: l'uso dell'intonaco civile a calce o cemento. Le zoccolature dei muri saranno realizzate in stollato di cemento, beola o serizzo piano sega e/o martellinato, lastre di cemento a vista.
E' vietato l'uso di intonaci plastici e di rivestimenti in materiali riflettenti e/o lucidi di qualsiasi tipo.

Se dallo scrostamento degli intonaci esistenti, risultassero emergere pareti esterne in mattoni cotti in buone condizioni, le stesse potranno essere mantenute a vista.

E' comunque possibile abbinare sulle pareti esterne, parti da intonacare con parti da lasciare in mattoni a vista.

- c. per i serramenti delle finestre: l'uso di infissi e telai in legno, in ferro verniciato o alluminio anodizzato colorato; di imposte del tipo a persiana in legno o alluminio anodizzato colorato.
- d. per i serramenti delle porte esterne: l'uso dei battenti rivestiti in legno o alluminio anodizzato colorato.
- e. per i portoni carrai: l'uso dei battenti rivestiti in legno o alluminio anodizzato colorato; le serrande dei box interni al cortile potranno essere realizzate in lamiera verniciata.
- f. per i serramenti e le vetrine dei negozi: l'uso del vetro; del legno, del ferro o dell'alluminio anodizzato colorato.
- g. per le gronde: l'uso del legno; della pietra lavorata; del laterizio; dell'intonaco civile.
Le gronde dovranno avere forme e dimensioni tipiche della tradizione locale; in particolare si prescrive:
 - le gronde in legno potranno essere sostituite solo con gronde in legno;
 - le gronde in cotto potranno essere sostituite solo con gronde in cotto;
- h. per i canali di gronda ed i pluviali: l'uso del rame o della lamiera verniciata.
- i. per le tinte: l'uso della Tabella colori adottata dal Comune, o in sua mancanza l'uso dei colori tipici della tradizione locale.
- l. per i davanzali delle finestre, le soglie delle porte esterne e delle vetrine, per eventuali spalle alle porte di ingresso e portoni carrai: l'uso della beola o del serizzo piano sega e/o martellinato, l'uso del cemento prefabbricato a vista.
- m. E' vietato l'uso di insegne a bandiera e di insegne luminose. Le insegne possono essere illuminate da faretti esterni.

10. Limiti di altezza degli edifici

Tutti gli interventi dovranno rispettare i limiti di altezza massima prescritti dall'art. 8, comma primo, numero 1) del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;

11. Limiti di distanza tra fabbricati:

- Per gli interventi di Restauro, Risanamento Conservativo e Ristrutturazione Edilizia, si dovranno rispettare i limiti delle distanze minime prescritte dall'art. 9, comma primo, numero 1) del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, il quale stabilisce che “ *le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale* “;

6. **Disposizioni di carattere particolare – Restauro:** prevede gli interventi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Riguarda edifici e/o strutture monumentali soggetti a tutela in base a normativa statale (Art.li 10 e 11 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.) per cui è richiesto parere della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.

7. **Disposizioni di carattere particolare – Risanamento conservativo:** prevede gli interventi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali

dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Riguarda edifici di elevato valore storico ed architettonico soggetti a tutela in base a normativa statale (Art. 12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.) per cui è richiesto parere della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, o da tutelare in base al presente P.G.T. per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia.

L'intervento prevede in particolare:

Conservazione

- a. Conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, delle altezze, del perimetro, degli andamenti dei tetti e delle loro pendenze, nonché dell'intero apparato decorativo quali cornici, cornicioni, marcapiani, affreschi, ecc.;
- b. Conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale ed orizzontale, quest'ultimo nel caso di volte e di pregevoli solai in legno.
Per queste strutture sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione e di consolidamento. Possono invece essere sostituite tutte le altre strutture orizzontali con il divieto di qualsiasi traslazione verticale;
- c. Conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia originaria dell'edificio;
- d. Conservazione e ripristino delle aperture in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e. Conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale per gli accessi agli edifici e per i negozi;
- f. Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc.;

Possibilità

- g. possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato utilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici soggetti a risanamento conservativo;
- h. possibilità di usare soffitte o sottotetti, purché non comportino l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario e nel rispetto delle norme contenute nel Regolamento locale di igiene ed al successivo punto 10;
- i. possibilità di inserire ascensori all'interno dei vani scala esistenti a condizione che ciò non comporti la realizzazione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- l. possibilità di inserire impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- m. possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente;
- n. possibilità di integrare e di spostare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente in materia di rapporti aeroilluminanti;

Obblighi

- o. Obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse architettonico o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Deroghe

- p. Qualora l'edificio, o parte di esso, sia in cattivo stato di conservazione, sulla scorta di una adeguata documentazione tecnica, da presentarsi a cura del concessionario, esperite le opportune verifiche, si potrà consentire:

- il ripristino di tutti gli elementi, per i quali le presenti norme prescrivono la conservazione;
- la sostituzione di tutti quegli elementi, anche strutturali, che siano in cattivo stato di conservazione, per i quali le presenti norme non prescrivono l'obbligo della conservazione.

8. **Disposizioni di carattere particolare – Ristrutturazione Edilizia:** prevede gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere atte a recuperare l'organismo edilizio esistente. Tali interventi comprendono in generale il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Riguarda edifici che pur non presentando elevati valori storici ed architettonici contribuiscono nel loro insieme a determinare il valore storico-ambientale dei N.A.F..

L'intervento prevede in particolare:

Conservazione

- a. Conservazione, con le eccezioni consentite dalle presenti norme del perimetro, del volume, delle altezze e degli andamenti dei tetti;
- b. Conservazione dell'impianto strutturale verticale perimetrale, del quale è ammesso, con le eccezioni consentite dalle presenti norme, il solo consolidamento statico;
- c. Conservazione delle facciate esterne, nei casi previsti dalle Norme edilizie specifiche;
- d. Conservazione delle strutture orizzontali nel caso di volte o di pregevoli solai in legno. Per queste strutture sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione, consolidamento statico o ripristino.

Possono invece essere sostituite tutte le altre strutture orizzontali, con la facoltà di traslazione verticale dei solai, con l'esclusione di quello di copertura e senza aumentare il numero dei piani.

Fermo restando, che il numero dei piani non può essere aumentato, la traslazione del solaio di copertura, comportante conseguentemente l'aumento delle altezze e del volume, è ammessa solo nei seguenti casi:

1. quando si rende necessario sopraelevare il piano terra posto a quota uguale o inferiore al livello stradale, portandolo a quota non superiore a + 35 cm. rispetto al livello stradale medio, e conseguentemente traslare tutti i solai dei piani superiori al fine di conseguire l'altezza minima fissata dal Regolamento locale di Igiene per gli spazi di abitazione e per gli spazi accessori e di servizio;
2. quando si rende necessario conseguire l'altezza minima fissata dal Regolamento locale di Igiene per gli spazi di abitazione e per gli spazi accessori e di servizio.

In questi casi, i locali sottotetto, dovranno mantenere l'altezza all'imposta uguale a quella esistente precedentemente all'intervento di traslazione dei solai.

I solai di copertura dovranno avere pendenza tipica della zona.

- e. Conservazione delle gronde di particolare pregio; questa condizione esclude la possibilità di traslazione del solaio di copertura prevista alla precedente lettera d.;
- f. Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc.;

Possibilità

- g. Possibilità di aggregare o disaggregare più unità immobiliari;
- h. Possibilità di usare soffitte o sottotetti, nel rispetto delle norme contenute nel Regolamento locale di igiene ed al successivo punto 10;
- i. Possibilità di tamponare e chiudere i vani scala esistenti che alla data di adozione del presente PdR risultano a cielo aperto;

Divieti

- l. E' vietato alterare l'aspetto esterno degli edifici con l'aggiunta di elementi edilizi, quali scale

esterne, volumi tecnici eccedenti la copertura, volumi a sbalzo, elementi sporgenti, ecc. o con la chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, terrazze, ecc.

Obblighi

- m. E' fatto obbligo per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali appartenenti alla tradizione edilizia locale.
- n. E' fatto obbligo di eliminare tutte le parti aggettanti chiuse realizzate in epoca recente ed i tamponamenti e le chiusure di elementi edilizi originariamente aperti, realizzati in muratura o altri materiali non trasparenti.
- o. E' fatto obbligo di eliminare i rivestimenti di tipo recente in contrasto con l'ambiente, anche nei casi non previsti dalle norme Elementi architettonici in contrasto.
- p. E' fatto obbligo, qualora durante i lavori vengano riportati alla luce preesistenze monumentali, di conservarle o ripristinarle nella stessa forma e posizione.

Deroghe

- q. Qualora le parti strutturali verticali e/o orizzontali da conservare siano in cattivo stato, sulla scorta di una adeguata documentazione tecnica, da presentarsi a cura del concessionario, si potrà consentirne la loro sostituzione. Nei casi in cui la sostituzione delle strutture verticali ed orizzontali porti alla totale demolizione del fabbricato, e su richiesta dell'avente titolo, il Consiglio Comunale, acquisito il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, potrà consentire una diversa collocazione del fabbricato nel lotto pertinenziale in deroga alle distanze minime stabilite per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia all'Art. 7 – DISTANZE, DISTANZE MINIME E DISTANZE PER PIANI ESECUTIVI.

9. Disposizioni di carattere particolare - Aree Libere: Riguarda le aree libere inedificate.

Il progetto di sistemazione dell'area, secondo le modalità di seguito specificate, è sempre contestuale al progetto di intervento sull'edificio a cui tale area è pertinente; non è richiesto qualora il progetto riguardi singole unità immobiliari; può comunque essere un progetto autonomo qualora non si intervenga sul costruito esistente.

Le prescrizioni per tali aree prevedono le seguenti modalità di intervento:

a. Aree private

Aree cortilizie e/o di pertinenza dei fabbricati

E' prescritta la sistemazione a verde e a pavimentazione, la quale dovrà avvenire con le seguenti modalità:

- le pavimentazioni dovranno essere realizzate in ciottoli di fiume, beola, cotto, porfido od altri materiali litoidi;
- dovranno essere mantenuti gli alberi e i consistenti elementi di verde esistente; gli alberi abbattuti dovranno essere sostituiti nelle stesse quantità.

Le essenze delle nuove alberature, di quelle da sostituire e dei nuovi arbusti dovranno essere scelte fra quelle autoctone.

Si precisa che la pavimentazione deve essere fermata ad opportuna distanza dal piede dell'albero (colletto).

Per gli elementi di arredo e' fatto obbligo dell'uso di legno pieno, del ferro da verniciare, della pietra lavorata, del vetro.

b. Aree pubbliche

Per le aree destinate a Servizi si rinvia a quanto stabilito all'Art. 10 – Disciplina di attuazione dei servizi di cui agli art. 7, 8 e 9 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi

Si consiglia:

- le pavimentazioni dovranno essere realizzate in ciottoli di fiume, beola, cotto, porfido od altri materiali litoidi; i cordoli dovranno essere realizzati in granito o beola;

- dovranno essere mantenuti gli alberi e i consistenti elementi di verde esistente; l'abbattimento eventuale di alberi per motivi posti a tutela della pubblica incolumità, o in caso di sostituzione di elementi malati, dovrà comunque prevederne la sostituzione con un adeguato numero di esemplari pronto effetto (> 1 a 10 nel caso di alberi maturi). Le essenze delle nuove alberature, di quelle da sostituire e dei nuovi arbusti dovranno essere scelte fra quelle autoctone.

Si precisa infine che la pavimentazione dovrà essere fermata ad opportuna distanza dal piede dell'albero (colletto).

Per gli elementi di arredo e' fatto obbligo dell'uso di legno pieno, del ferro da verniciare, della pietra lavorata, del vetro.

10. **Disposizioni di carattere particolare - Uso dei locali sottotetto:** i locali dei sottotetti possono essere utilizzati come locali di abitazione, locali integrativi e locali di servizio, nel rispetto delle norme contenute nel Regolamento locale di igiene, e/o delle disposizioni regionali che regolano il recupero dei sottotetti ad uso abitativo; a tal fine si precisa che, salvo quanto diversamente disciplinato dalle presenti disposizioni, non sono consentite modificazioni alle altezze di colmo e di gronda, alle linee di pendenza delle falde, ed alle altezze degli edifici.

Ai fini del rispetto dei requisiti dell' aerilluminazione, nei tetti degli edifici possono essere realizzate aperture finestrali, lucernari, abbaini e terrazzi.

La realizzazione di abbaini dovrà rispettare le seguenti disposizioni:

- la larghezza dell'abbaino non potrà superare ml. 1,20;
- gli abbaini andranno posti in asse con le aperture finestrali di facciata e dovranno essere in numero, per ogni falda di tetto, non superiore alle aperture finestrali presenti al piano sottostante.

La realizzazione di aperture finestrali in falda di tetto avverrà mediante aperture che non sporgano dalla linea esterna della copertura (tipo velux).

Nel caso di cavedi e terrazzi la parete esterna-parapetto dovrà avere un'altezza minima di ml 1.20 misurata dal piano del pavimento al manto di copertura.

11. **Disposizioni di carattere particolare - Recinzioni:** è fatto obbligo di conservare le recinzioni e gli archi di ingresso in muratura piena a vista.

Le recinzioni possono essere sostituite od eseguite in muratura piena, intonacata e/o a vista , e/o in elementi di ferro da verniciare (50 % aperta o trasparente); lungo gli spazi pubblici devono essere prevalentemente del tipo pieno.

Le nuove recinzioni non potranno di norma superare l'altezza lineare di ml 2,50.

Per i cancelli pedonali e carrai è prescritto l'uso del legno pieno o del ferro verniciato.

12. **Realizzazione di autorimesse pertinenziali in edifici esistenti:** fatte salve le disposizioni nazionali e regionali in materia di parcheggi, la realizzazione di autorimesse pertinenziali è consentita ai piani terra degli edifici esistenti.

Sono gli stessi gli edifici assoggettati dalle presenti norme alle modalità di intervento edilizio del Restauro e del Risanamento Conservativo.

13. **Realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra:** fatte salve le disposizioni nazionali e regionali in materia di parcheggi, la realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra, assistite da atto pubblico trascritto di pertinenzialità a favore degli immobili costituenti l'unità minima relativa all'intervento diretto non convenzionato di cui al precedente punto 3., è disciplinata dalle disposizioni di seguito riportate:

- vanno realizzate all'interno del cortile di pertinenza dell'edificio con una SLP non superiore a 12 mq./100 mc. di costruzione esistente; nel calcolo della SLP vanno comprese anche le

autorimesse esistenti, comprese quelle realizzate in attuazione del precedente punto 12., e del successivo punto 14.;

- vanno addossate, anche senza accordo con i proprietari confinanti, ai confini di proprietà, e comunque ai confini dei cortili, mantenendo comunque una distanza dai fabbricati limitrofi non inferiore a 5,00 ml.;
- l'altezza - HF non può superare ml. 5,00;
- l'altezza - HF a confine non può superare ml. 3,00;
- è fatto obbligo per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali appartenenti alla tradizione edilizia locale;
- è vietato realizzare coperture piane o ad una falda di tetto; le falde dovranno avere pendenza non inferiore al 30 % - trenta percento;
- nel caso di cortili comuni, tutti i singoli proprietari degli edifici sono inoltre tenuti al rispetto delle seguenti disposizioni:
 - a) predisposizione di un atto d'obbligo unilaterale con l'Amministrazione Comunale, da cui risulti l'impegno dei vari proprietari a realizzare le singole autorimesse in base ad un progetto unitario preventivamente approvato dal Comune, da allegare all'atto d'obbligo unilaterale;
 - b) realizzazione delle singole autorimesse contestualmente, oppure in fasi successive nel rispetto del citato progetto unitario.
- Ip – Indice di permeabilità = 20 %
- Ica – Indice di consistenza arborea = n. 2
- Icab – Indice di consistenza arbustiva = n. 4

In tutti i casi le autorimesse non potranno avere accesso diretto da spazi pubblici, ma solo da aree private interne all'edificio.

Gli accessi da spazi pubblici delle autorimesse potranno essere autorizzati solo nei casi in cui il cortile esistente non consenta la manovra dei veicoli.

14. Realizzazione di autorimesse pertinenziali entro terra: fatte salve le disposizioni nazionali e regionali in materia di parcheggi, la realizzazione di autorimesse pertinenziali entro terra, assistite da atto pubblico trascritto di pertinenzialità a favore degli immobili costituenti l'unità minima relativa all'intervento diretto non convenzionato di cui al precedente punto 3., è disciplinata dalle disposizioni di seguito riportate:

- siano realizzate nei piani interrati degli edifici, purché gli stessi edifici non siano assoggettati dalle presenti norme alle modalità di intervento edilizio del Restauro e del Risanamento Conservativo, e/o all'interno del cortile di pertinenza dell'edificio;
- SLP non superiore a 12 mq./100 mc. di costruzione esistente; nel calcolo della SLP vanno comprese tutte le autorimesse esistenti, comprese quelle realizzate in attuazione dei precedenti punti 12. e 13.;
- siano realizzate nei cortili interni con copertura sistemata a verde e/o a pavimentazione posti alla stessa quota del cortile esistente;
- le rampe di accesso non potranno superare le dimensioni minime previste dalle norme di sicurezza vigenti per la costruzione e l'esercizio di autorimesse entro terra;
- le opere accessorie per garantire l'aerazione, altri collegamenti verticali diversi dalle rampe sono consentiti nei limiti strettamente necessari;
- Ip – Indice di permeabilità = 20 %
- Ica – Indice di consistenza arborea = n. 2
- Icab – Indice di consistenza arbustiva = n. 4

In tutti i casi le autorimesse non potranno avere accesso diretto da spazi pubblici, ma solo da aree private interne all'edificio.

Gli accessi da spazi pubblici delle autorimesse potranno essere autorizzati solo nei casi in cui il cortile esistente non consenta la manovra dei veicoli.

Gli altri locali accessori (cantine, ripostigli, locali per impianti tecnologici) sono sempre ammessi.

15. **Definizioni interventi strutture architettoniche ed elementi edili:** al fine di garantire una migliore applicazione delle presenti norme, di seguito si riportano le definizioni degli interventi riferiti alle strutture architettoniche ed agli elementi costitutivi dell'edilizia storica anche minore:

- per **consolidamento** si intendono quelle opere che tendono ad integrare totalmente o parzialmente, con tecniche e/o strutture nuove e diverse, elementi originali non più idonei all'uso, che debbono essere conservati in loco.
- per **ripristino** si intende ogni opera che sostituisce con le stesse tecniche, strutture e materiali analoghi, parti strutturali originali non più idonee e non recuperabili, ma tecnologicamente riproducibili.
- per **sostituzione** si intende ogni opera che ripropone con tecniche, strutture e materiali attuali, gli elementi, le parti e le strutture alterate, trasformate o demolite.

ALLEGATO B – VERIFICHE IN CORSO D’OPERA

1. **Verifiche in corso d’opera:** qualora nel corso dei lavori emergano elementi di carattere storico od architettonico prima sconosciuti e la cui conservazione e valorizzazione sia messa in pregiudizio dall'intervento, è fatto obbligo per il detentore del titolo edilizio di darne avviso immediatamente all’Ufficio Tecnico Comunale, di sospendere contemporaneamente l’esecuzione dei lavori e di presentare successivamente un nuovo progetto che tenga conto degli elementi emersi in corso d’opera, alla cui approvazione è vincolata la ripresa dei lavori.
In caso di accertata inerzia da parte del detentore del titolo edilizio il responsabile dell’Ufficio Tecnico Comunale potrà emettere ordine di sospensione dei lavori e richiedere la presentazione di un nuovo progetto opportunamente modificato, alla cui approvazione è vincolata la ripresa dei lavori.
2. **Crolli in corso d’opera:** qualora nel corso degli interventi edilizi consentiti si verifichi il crollo di parte dell'immobile da mantenere secondo il progetto approvato, è fatto obbligo al detentore del titolo edilizio di sospendere immediatamente i lavori dandone avviso contemporaneamente all’Ufficio Tecnico Comunale; i lavori potranno essere ripresi solo ad avvenuta approvazione del progetto che ne prevede la loro ricostruzione.
In particolare:
 - per gli interventi di Restauro e di Risanamento Conservativo vi è l'obbligo del ripristino di tutti gli elementi crollati per i quali è prescritta la conservazione ai sensi delle presenti norme;
 - in tutti gli altri casi è consentita la sostituzione delle parti crollate.

ALLEGATO C – DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PROGETTI

1. **Documentazione a corredo dei progetti:** i progetti di intervento edilizio dovranno essere corredati dalla seguente documentazione:

1. - Documentazione dello stato di fatto

a. Rilievo dello stato di fatto composto da:

- rilievo quotato dei vari piani (coperture e sotterranei compresi) con indicazione delle relative destinazioni d'uso; inoltre, per gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo, è richiesto il rilievo delle pavimentazioni di pregio, dei materiali di finitura e delle orditure strutturali con i relativi materiali;
- rilievo di tutti i prospetti e dei fronti interni; per gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo ed ove esistono facciate da conservare, il rilievo deve essere quotato con indicazioni precise su materiali, colori ed elementi di finitura. I disegni dei prospetti devono comprendere anche, a semplice contorno, parte dei prospetti degli edifici adiacenti;
- sezioni longitudinali e trasversali quotate, con indicazioni dell'altezza netta dei piani e spessore dei solai, degli sporti degli aggetti e colmi sopra la linea di gronda, delle altezze esterne.
Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'edificio.
Il rilievo dovrà essere compiuto nella scala 1:50 per gli edifici oggetto di Restauro, Risanamento Conservativo e per le facciate da conservare, ed almeno nella scala 1:100 in tutti gli altri casi.

b. Rilievo dei dettagli costruttivi ed architettonici, per i soli elementi sotto elencati:

- rilievo delle scale di particolare valore o pregio;
- rilievo di porticati e logge;
- rilievo di volte e solai in legno di particolare pregio.
Dovranno essere indicate le caratteristiche esecutive, le particolarità architettoniche e decorative, i materiali esistenti.
Queste indicazioni possono essere comprese nel rilievo generale quando ciò sia graficamente possibile, dovranno formare un elaborato a parte, in scala adeguata, quando sia necessario un dettaglio maggiore.
Per gli edifici soggetti a Restauro e Risanamento conservativo dev'essere presentato il rilievo a semplice contorno di qualsiasi traccia o elemento architettonico palese e/o individuato.

c. Rilievo degli spazi aperti costituito da una pianta quotata con l'indicazione del tipo di pavimentazione e della sistemazione a verde, e di tutti quegli elementi architettonici, ove esistenti, che caratterizzano gli spazi esterni (esedre, fontane, edicole, cancelli, arredi in genere ecc.).

d. Documentazione fotografica dello stato di fatto, esterno ed interno, atto a documentare nel dettaglio l'edificio e gli spazi aperti; ove necessario ai fini della rappresentazione fotografica, il punto di vista di ogni fotografia sarà riportato su un'apposita pianta (anche di scala ridotta rispetto a quella del rilievo) mediante numerazione.

e. Dati edilizi relativi allo stato di fatto

- f. **Relazione illustrativa** dello stato dell'edificio in relazione alla documentazione di cui ai punti precedenti, ed in relazione a tutti quegli elementi che potranno servire ad una ulteriore e più approfondita verifica operativa delle modalità di intervento adottate.
- g. **Per i soli edifici soggetti a Restauro e Risanamento conservativo**, ove possibile, deve essere presentata una Relazione sulla storia dell'edificio accompagnata da planimetrie e rilievi antichi, stampe, foto d'epoca, documenti letterari e quant'altro possa contribuire alla determinazione degli interventi che verranno proposti.

2. - Elementi costitutivi del progetto

Sulla base della documentazione di cui al precedente punto 1) il progetto esecutivo deve precisare le principali operazioni dell'intervento in relazione allo stato di fatto.

Il progetto esecutivo dev'essere costituito da:

- a. piante, nella scala indicata dal punto 1) lettere a, b, c, con specificazioni delle destinazioni d'uso previste, delle nuove sistemazioni interne, della sistemazione degli spazi aperti;
- b. prospetti e sezioni, nella scala indicata al punto 1), con indicazioni precise circa opere di consolidamento, rifiniture murarie, intonaci, infissi, coperture;
- c. particolari esecutivi, in scala adeguata alle parti interessate dall'intervento con particolare riferimento alle operazioni di consolidamento, ripristino, sostituzioni strutturali;
- d. elaborati di raffronto fra la situazione esistente ed il progetto (rosso e giallo);
- e. dati edilizi relativi al progetto;
- f. relazione illustrativa contenente la descrizione delle operazioni che si intendono eseguire per la manutenzione, il consolidamento, il ripristino strutturale, la sostituzione, l'adeguamento tecnologico ai sensi delle presenti norme.

Rimane comunque facoltà del Comune richiedere elaborati integrativi a quelli sopra elencati.

ALLEGATO D : Indirizzi per la progettazione degli edifici

La progettazione di edifici di nuova costruzione o di integrale ristrutturazione si dovrà tenere conto dei seguenti criteri:

Materiali da impiegare:

- prevedere l'utilizzo di materiali e/o elementi tecnici disponibili localmente, valorizzando l'esperienza e la tradizione del luogo, a basso dispendio energetico per il trasporto attraverso il controllo delle distanze di approvvigionamento rispetto al cantiere;
- prevedere l'utilizzo di materiali e tecniche che favoriscano la realizzazione di ambienti privi di sostanze tossiche e inquinanti;
- prevedere l'utilizzo di materie prime rinnovabili, cioè materie prime non esauribili. Un esempio è costituito dai materiali "coltivabili" quali il legno ed in generale le materie prime di origine vegetale;
- prevedere l'utilizzo di materiali ed elementi tecnici a ridotto consumo di energia primaria nel loro ciclo di vita, dalla produzione, all'installazione, manutenzione e dismissione;
- prevedere l'utilizzo di materiali e/o elementi tecnici caratterizzati nella fase in opera da buone prestazioni di durabilità e manutenzione;
- prevedere l'utilizzo di materiali ed elementi tecnici che siano in grado di mantenere i propri livelli prestazionali pressoché inalterati per lunghi periodi di tempo, che consentano una facile manutenzione e/o che sia possibile una semplice sostituzione nelle situazioni di degrado;
- prevedere l'utilizzo di materiali ed elementi tecnici riutilizzabili e/o riciclabili. Nel primo caso s'intende la possibilità per il materiale e/o il componente tecnico di essere riutilizzato per la medesima funzione per la quale era stato prodotto, nel secondo s'intende la possibilità che possa venir utilizzato, favorendo la demolizione selettiva, per produrre nuovi elementi tecnici.

Orientamento

In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45° e le distanze fra edifici contigui devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole.

Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati.

Le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest. La prescrizione è valida per l'edificio, ma non per la singola unità abitativa; questa prescrizione si applica solo se non esistono particolari vincoli di natura morfologica dell'area oggetto di edificazione.

E' possibile concedere una deroga per quanto riguarda l'esposizione a Nord, se il progettista redige una relazione tecnica nella quale dimostra che la soluzione proposta offre gli stessi vantaggi energetici.

In ogni caso per tutte le nuove costruzioni, fatte salve quelle localizzate in aree che presentano pregi di natura morfo-tipologico e/o paesistico-ambientale, deve essere garantita la migliore esposizione possibile in relazione all'apporto di energia solare.

Uso razionale delle risorse energetiche

Oltre all'isolamento termico dell'edificio, all'uso di impianti solari termici, di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento secondo le vigenti disposizioni, sono auspicabili Sistemi di cogenerazione per la produzione di energia elettrica e di acqua calda, e di sfruttamento dell'energia geotermica.

Inoltre, si dovranno utilizzare i seguenti accorgimenti:

- Regolazione locale della temperatura dell'aria (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) al fine di ridurre i consumi energetici per il riscaldamento, evitando inutili surriscaldamenti dei locali e consentendo di sfruttare gli apporti termici gratuiti (radiazione solare, presenza di persone o apparecchiature, ecc.).
- Efficienza degli impianti centralizzati di produzione di calore e contabilizzazione energia termica.

Uso razionale delle risorse climatiche

- Controllo del soleggiamento estivo al fine di evitare il surriscaldamento estivo dell'organismo edilizio utilizzando l'ombreggiamento, senza contrastare l'apporto energetico derivante dal soleggiamento invernale, utilizzando per le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dispositivi quali schermature fisse o mobili che ne consentano l'oscuramento; le schermature fisse aggetti, frangisole, logge, ecc. devono essere congruenti con l'orientamento in cui vengono utilizzate;
- Protezione dai venti invernali, senza tuttavia impedire la ventilazione naturale estiva, mediante barriere naturali, barriere artificiali, barriere miste (naturale e artificiali) ed utilizzo di depressioni/rilievi naturali o artificiali del terreno. Nella progettazione di barriere naturali risultano fondamentali la scelta delle essenze, la loro corretta collocazione, in quanto possono determinare una riduzione della velocità del vento, in funzione della forma, dell'altezza, della densità e della lunghezza della barriera stessa.
- Ventilazione naturale estiva al fine di raffrescare gli spazi dell'organismo edilizio e diminuire la percentuale di umidità presente (benessere termoigrometrico), senza impedire la protezione dai venti invernali, tramite ventilazione incrociata con predisposizione di sistemi di camini e/o di aperture funzionali all'uscita di aria calda dall'alto e/o al richiamo di aria fresca da ambienti sotterranei.
- Serre e sistemi solari passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare al fine di ridurre i consumi di combustibile per riscaldamento invernale attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio; vanno dotati di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo.

ALLEGATO E - Criteri relativi al risparmio idrico e recupero acque meteoriche e/o reflue

I presenti criteri forniscono le indicazioni generali che dovranno essere applicate in sede di progettazione e realizzazione degli interventi previsti nei Piani Attuativi, di cui al DdP ed al PdR., al fine di migliorare la qualità complessiva degli insediamenti, riconoscendo al risparmio idrico ed al recupero delle acque meteoriche e/o reflue funzioni essenziali di natura ecologica e ambientale, e di ausilio alla conservazione di un microclima più favorevole.

Premesso che gli edifici di nuova costruzione dovranno essere realizzati in modo tale da ottimizzare i consumi e le prestazioni, riducendo inoltre le fonti di vibrazione meccanica, dispersione termica, emanazione o amplificazione patogene (gas radon), si prescrivono:

- l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (da realizzarsi all'interno del fabbricato), uno per unità immobiliare, così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singola unità abitativa, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi;
- la messa in opera di accorgimenti tali da portare alla riduzione del consumo di acqua potabile nella misura minima del 30 % rispetto al dato stimato di 250 l/giorno/abitante. A titolo esemplificativo si indicano: - cassette w.c. a doppio pulsante (7/12 lt. – 5/7 lt.) o “acqua stop”; miscelatori di flusso dell'acqua e dispositivi frangigetto e/o riduttori di flusso; eventuali dispositivi di decalcificazione, in relazione alle condizioni di rete; eventuali dispositivi di controllo a tempo applicati ai singoli elementi erogatori.
- recupero attraverso sistemi di captazione, filtro e accumulo dell'acqua meteorica proveniente dalle coperture per consentirne l'utilizzo per usi compatibili, con la contestuale realizzazione di una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale); a tal fine le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso gli spazi interni, di canali di gronda atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta. A titolo esemplificativo si riportano alcuni degli usi compatibili: irrigazione aree verdi; pulizia delle aree pavimentate (cortili e passaggi); usi tecnologici relativi a sistemi di climatizzazione attiva; alimentazione delle cassette di scarico dei w.c.. Il volume della vasca di accumulo sarà in funzione: del volume di acqua captabile determinato dalla superficie di captazione e dal valore medio delle precipitazioni; del fabbisogno idrico per l'uso a cui l'acqua recuperata è destinata; del periodo di secca; la vasca di accumulo deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al sistema disperdente interno alla proprietà (o eventuale tombinatura comunale) per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura “acqua non potabile” secondo la normativa vigente.
- le acque nere/grigie dovranno essere recuperate, opportunamente trattate, per usi compatibili e non idropotabili, limitando lo scarico in rete. Il sistema prevede la predisposizione di idonei sistemi di pre-trattamento (a seconda del tipo di reflu in modo da trattenere solidi, sostanze saponose e materiali vari), pozzetto di ingresso, vasca di fitodepurazione impermeabile, pozzetto di uscita.

Il rispetto delle prescrizioni di cui sopra devono essere dimostrate in sede progettuale e successivamente verificate in sede di agibilità.

ALLEGATO F – COMPENSAZIONE AMBIENTALE DI VALORIZZAZIONE ECOSISTEMICA

1. Il P.G.T. persegue forme di Compensazione Ambientale quale azione di riparazione/risarcimento dei danni causati dalle trasformazioni territoriali, in cui il termine Ambientale è da intendersi, ai fini dell'attività di restituzione dei valori ambientali compromessi, in modo prevalentemente ecologico nelle componenti aria, acqua, suolo e natura.
Nella compensazione ambientale, il consumo di suolo, e l'azione uguale e contraria della rigenerazione ecologica, sono due atti che vanno bilanciati nel tempo, nel luogo e nella forza.
I criteri di correzione da considerare in questo rapporto sono:
 - a. il deficit ecologico che determina la previsione del P.G.T., a sua volta dato da due fattori: il valore di naturalità dell'uso del suolo prima della trasformazione e le destinazioni funzionali che le aree acquisiranno;
 - b. le azioni di mitigazione previste dal progetto;
 - c. l'incremento di naturalità degli interventi di compensazione.
2. La Compensazione ambientale si applica a tutti gli interventi di nuova costruzione previsti nel DdP e nel PdR che sottraggono superfici destinate nello stato di fatto ad attività agricole, e consiste in interventi diretti e contestuali di rilevanza ecologica e/o di incremento della naturalità secondo quanto definito al successivo punto 6, e per un costo documentato non inferiore al 5 % - cinque per cento – del Contributo di Costruzione di cui all' art. 43 della L.R. 12/2005 e s.m.i. – Legge per il governo del territorio.
Gli interventi di nuova costruzione sono definiti all'Art. 27, comma 1, lettera e) della citata L.R. 12/2005 e s.m.i..
Le aree agricole nello stato di fatto sono individuate nella Tav. QC 11 – Sistema rurale e dei valori paesaggistici diffusi - in Scala 1:10.000.
3. Nel caso in cui non sia possibile operare gli interventi diretti e contestuali di cui al precedente punto, la Compensazione ambientale si intende assolta con il solo versamento del 5 % - cinque per cento – del Contributo di Costruzione di cui all'art. 43 della citata L.R. 12/2005 e s.m.i..
In questo caso le somme percepite dal Comune potranno essere usate esclusivamente dallo stesso per la realizzazione diretta, anche non contestuale, di interventi di rilevanza ecologica e/o di incremento della naturalità, anche con il coinvolgimento dei privati, ed eventualmente in sinergia con altri Enti territoriali per gli stessi interventi che presentano valenza sovracomunale.
4. Gli interventi di rilevanza ecologica e/o di incremento della naturalità si attuano nelle seguenti aree del PdR:
 - a. Aree destinate alla Rete Ecologica Comunale;
 - b. Ambiti destinati all'Attività Agricola;
 - c. Fasce di rispetto del Reticolo Idrico;
 - d. Fasce di rispetto cimiteriale;
 - e. Fasce di rispetto stradale;
 - f. Aree di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso idropotabile;
 - g. Fasce di rispetto dei pozzi pubblici ad uso idropotabile;
 - h. Fasce di rispetto del depuratore;
 - i. Fasce di rispetto degli elettrodotti;
 - j. Aree soggette a vincolo idrogeologico;
 - k. Aree di franosità attiva o recente e di instabilità potenziale;

1. Verde pertinenziale

Per dette aree, fino all'attuazione degli interventi di rilevanza ecologica e/o di incremento della naturalità sono consentiti gli interventi di cui alle N.A. del PdR e del PdS.

5. Il Comune istituisce il Registro dei terreni destinati alla Compensazione Ambientale di Valorizzazione Ecosistemica, di seguito Registro Compensazione Ambientale.

I Proprietari dei terreni indicati al precedente punto 4., destinati all'attuazione degli interventi di rilevanza ecologica e/o di incremento della naturalità, che intendono destinare gli stessi agli interventi di che trattasi, devono comunicare al Comune la loro disponibilità affinché venga annotata nell'apposito Registro Compensazione Ambientale; l'annotazione avverrà con scrittura privata autenticata da allegarsi in copia al Registro Compensazione Ambientale.

Il Registro Compensazione Ambientale è pubblico e consultabile da chiunque ne faccia domanda.

Il Certificato di destinazione Urbanistica di cui all'art. 32 della legge regionale n. 12/05 e s.m.i. è integrato con le informazioni relative alla disponibilità ad accogliere interventi di rilevanza ecologica e/o di incremento della naturalità, interessanti l'area per la quale è stato richiesto.

Il Registro Compensazione Ambientale è tenuto dal Segretario Comunale, il quale provvede ad aggiornarlo con effetto immediato.

ALLEGATO G - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde

Consistenza arborea e consistenza arbustiva

I presenti criteri forniscono le indicazioni generali che dovranno essere applicate in sede di progettazione e realizzazione degli interventi previsti nei Piani Attuativi, previsti nel DdP e nel PdR, al fine di migliorare la qualità complessiva degli insediamenti, riconoscendo al verde in ambito urbano funzioni essenziali di natura ecologica e ambientale, estetica e paesistica e di ausilio alla conservazione di un microclima più favorevole.

La Consistenza arborea e quella arbustiva sono determinate nella misura minima nelle relative schede di intervento riferite ai singoli Piani Attuativi, previsti nel DdP e nel PdR.

Il progetto dovrà quindi considerare unitariamente il disegno degli spazi liberi e dei corpi edilizi oggetto di intervento, nonché il loro corretto inserimento nell'intorno.

Per rendere efficace nel tempo la realizzazione degli spazi a verde, la Convenzione del Piano attuativo dovrà prevedere l'obbligo di conservare in perpetuo, a cura e spese del proponente, successori ed aventi causa, le superfici di che trattasi nelle condizioni previste dal progetto approvato, con particolare riferimento alle opere di manutenzione, alla corretta gestione delle superfici e della relativa copertura vegetativa, al loro completo rifacimento. Nel caso in cui il Comune, tramite i propri uffici competenti in materia, verifichi la mancanza nel tempo delle suddette condizioni, provvederà all'emissione al/i proprietario/i di una Ordinanza assegnando un termine non superiore a novanta giorni per ripristinare le condizioni previste dalla convenzione, e riscontrata la eventuale non ottemperanza provvederà alla esecuzione diretta in danno.

Indicazioni generali per gli interventi di realizzazione di spazi a verde

La progettazione degli interventi terrà conto dell'importante valore estetico-percettivo rivestito dagli spazi verdi, che possono contribuire a creare un ambiente gradevole e a migliorare la qualità complessiva degli spazi urbani e periurbani; conseguentemente per la progettazione delle aree verdi si dovrà considerare con attenzione il rapporto con il contesto paesistico, tenendo conto delle indicazioni contenute nella D.G.R. 08.11.2002, n. VII/11045 " Linee guida per l'esame paesistico dei progetti ", con particolare attenzione al trattamento delle superfici libere, alla scelta delle essenze ed alla disposizione delle stesse.

In particolare la sistemazione a verde dovrà avvenire nel:

- rispetto delle regole morfologiche di organizzazione del comparto urbano con mantenimento degli allineamenti consolidati di edifici e recinzioni;
- coerenza con le connotazioni degli spazi verdi limitrofi e adiacenti, privilegiando ad esempio: la continuità di siepi o alberate di delimitazione del lotto ove già consolidate quale connotazione del comparto urbano; il trattamento a giardino in contesti residenziali fortemente progettati e quello a prato e macchie boschive in contesti a connotazione più naturale; la coerenza con le tessiture del territorio rurale, anche in funzione di ricomposizione paesaggistica dei margini urbani, in situazioni di frangia;
- rispetto della riconoscibilità degli elementi verdi connotativi del sistema degli spazi pubblici o rimarcanti presenze culturali e paesaggistiche consolidate, valutando per esempio con attenzione l'introduzione di alberate al fine di evitare di entrare in competizione con filari consolidati e viali alberati eventualmente adiacenti, per non mortificare continuità e riconoscibilità di componenti ad elevato valore simbolico ed identitario del paesaggio;
- salvaguardia e valorizzazione degli elementi verdi connotativi del sistema degli spazi pubblici o rimarcanti presenze culturali e paesaggistiche consolidate, valutando per esempio con attenzione l'introduzione di filari ed essenze ad alto fusto in aree limitrofe a viali alberati, alberate monumentali o rimarcanti particolari con visuali al fine di non mortificare e non compromettere continuità e riconoscibilità di componenti ad elevato valore simbolico ed identitario del paesaggio;

- tutela e valorizzazione di eventuali corsi d'acqua, naturali o artificiali, eventualmente presenti;
- rispetto degli andamenti morfologici del terreno, quale continuità del piano di campagna e rispetto delle scarpate morfologiche;
- tutela e valorizzazione di tutti gli elementi propri della tessitura territoriale storica ancora riconoscibili (canali ed altri elementi dell'idrografia, percorsi, accessi e relativi corredi verdi, manufatti e muretti di delimitazione o accesso agli insediamenti, ecc.)

Il posizionamento delle specie arboree e arbustive, nel rispetto dei limiti dettati dal Codice Civile, dovrà evitare interferenze con la viabilità, la segnaletica stradale e l'illuminazione pubblica, considerando lo sviluppo finale di chiome e radici delle diverse specie impiantate. La selezione delle specie ed il loro posizionamento terrà conto anche delle funzioni di ombreggiamento che possono contribuire al raffrescamento degli ambienti interni.

Le essenze e le specie da impiantare dovranno essere scelte fra quelle autoctone.

Qualora l'intervento previsto nei Piani Attuativi, previsti nel DdP e nel PdR, insista su una superficie fondiaria superiore ai 5.000 – cinquemila - mq., sarà obbligatorio, relativamente alla progettazione degli spazi verdi, integrare la pratica edilizia con il progetto a firma di un tecnico agronomo-forestale che, oltre a definire l'impianto arboreo, preveda un piano di manutenzione del verde.

Indicazioni specifiche per gli interventi a verde con equipaggiamento arboreo e/o con la realizzazione di quinte arboree perimetrali

Verde con equipaggiamento arboreo

La superficie interessata dagli spazi verdi deve essere mantenuta libera da impermeabilizzazioni, garantendo la percolazione diretta in falda, e deve essere equipaggiata con copertura vegetazionale arborea e arbustiva.

La progettazione dovrà privilegiare la continuità rispetto ad aree verdi limitrofe e possibilmente inserirsi organicamente nel disegno degli eventuali spazi verdi pubblici; laddove possibile gli spazi privati devono contribuire a costruire anche in ambito urbano una rete connessa di spazi verdi.

Saranno da preferire superfici verdi continue con forme compatte che consentano lo sviluppo e la manutenzione nel tempo delle specie arboree e arbustive impiantate, meglio se prospicienti gli spazi pubblici visibili da viabilità pubblica.

Quinte arboree perimetrali

Per quinta arborea è da intendersi una sequenza continua di essenze arboree o arbustive realizzate nel rispetto delle tecniche agronomiche.

Le quinte arboree perimetrali dovranno garantire le necessarie condizioni per la conservazione nel tempo delle specie impiantate ovvero la loro pronta sostituzione in caso di decesso.

Tale opzione sarà da preferire per realizzazione di edifici con un maggiore impatto visivo.

Le quinte arboree dovranno essere realizzate lungo i lati perimetrali e comunque lungo tutti i lati prospicienti spazi pubblici o di pubblico accesso.

Le fasce arboree e arbustive dovranno avere una profondità superiore a 3,00 ml.; tali fasce dovranno essere mantenute libere da impermeabilizzazioni al fine di garantire la percolazione diretta in falda.

Elaborati tecnici da predisporre per la realizzazione di spazi verdi

La documentazione da presentare a corredo della proposta di Piano Attuativo, previsto nel DdP e nel PdR, al fine della realizzazione di spazi verdi dovrà essere integrata come segue:

- uno elaborato cartografico con l'indicazione dei suddetti spazi verdi previsti nel Piano attuativo e della loro superficie;
- un elaborato cartografico con indicate al contorno le aree verdi contermini, distinte fra private, e pubbliche o di uso pubblico;
- un elaborato prospettico che illustri l'inserimento paesistico dell'intervento complessivo, con particolare attenzione alla visuale da spazi pubblici o di uso pubblico.