



CITTA' DI
ROBBIO
(PROVINCIA DI PAVIA)



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE 2017

PIANO DELLE REGOLE

MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI ACCOLTE

PR_0	Luglio 2019	LE NORME	
		Collaboratore: R. Dondi - F. Mocchi	A4

PROGETTISTA: Augusto Allegrini ingegnere	IL SINDACO	IL RESP.del PROCEDIMENTO	IL SEGRETARIO COMUNALE
---	------------	--------------------------	------------------------

Adottato con delibera Consiglio Comunale n° 2 del 29.03.2019

Approvato con delibera Consiglio Comunale n° 40 del 09.09.2019

Pubblicazione B. U. R. L. serie Avvisi e concorsi n° del

augusto allegrini ingegnere

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

Studio: via Tasso, 94 - 27100 - PAVIA Tel. e Fax: +39 0382 571453 e-mail: aallegrini@tin.it

Diritti d'autore riservati a norma di legge.

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

SOMMARIO

SOMMARIO	1
1. TITOLO I NORMATIVA GENERALE	3
ART. 1 – RAPPORTI, FINALITA' E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	3
ART. 2 – FACOLTA' DI DEROGA.....	4
ART. 3 – RAPPORTI CON ALTRI PIANI E REGOLAMENTI COMUNALI	5
ART. 4 – DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI	5
ART. 5 – MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE.	8
ART. 6 – NORME GENERALI DI EDIFICABILITÀ.....	9
ART. 7 – DESTINAZIONI D'USO	13
ART. 8 – AMBITI NORMATIVI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE.....	16
ART. 9 – AMBITO NORMATIVO: GLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO	17
ART. 10 – AMBITO NORMATIVO: GLI EDIFICI IN LINEA	21
ART. 11 – AMBITO NORMATIVO: GLI EDIFICI ISOLATI.....	22
ART. 12 – AMBITO NORMATIVO RESIDENZIALE: GLI EDIFICI PLURIPIANO	23
ART. 13 – AMBITI NORMATIVI A DESTINAZIONE TERZIARIO – DIREZIONALE – COMMERCIALE.....	24
ART. 14 – AMBITI NORMATIVI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA	25
ART. 15 – AMBITI NORMATIVI A DESTINAZIONE AGRICOLA E AMBIENTALE.....	26
ART. 16 – AMBITI NORMATIVI A DESTINAZIONE SERVIZI PUBBLICI.....	29
ART. 17 – VINCOLI E LIMITAZIONI ALL'USO DEL SUOLO	33
ART. 18 – AMBITO PLIS VAL POMETTO	44
ART. 19 – AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE	44
ART. 20 – FASCE DI RISPETTO DI POZZI E SORGENTI.....	45
ART. 21 – SITI RADIOBASE	45
ART. 22 – DISPOSIZIONI CONCERNENTI IL PUBBLICO SERVIZIO DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA	45
ART. 23 – SPARGIMENTO FANGHI E GESSI.....	46
ART. 24 – NORME TRANSITORIE.....	46

2. TITOLO II DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO	48
ART. 25 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE	48
ART. 26 - INTERVENTO DIRETTO	48
ART. 27 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....	49
ART. 28 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII).....	50
ART. 29 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE	57
ART. 30 - CONVENZIONI NEI PIANI ATTUATIVI.....	59
ART. 31 - AREE DI TRASFORMAZIONE ED ESPANSIONE	61
3. TITOLO II DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI.....	63
ART. 32 – NORME GENERALI.....	63
ART. 33 – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN RELAZIONE ALLA SENSIBILITA' PAESISTICA	63
4. TITOLO III NORME PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA.....	65
ART. 34 – DISPOSIZIONI GENERALI.....	65
ART. 35 - CONTESTUALITÀ TRA LE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE E QUELLE AMMINISTRATIVE E COMMERCIALI	66
ART. 36 – DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ VIABILISTICA ED AMBIENTALE	66
ART. 37 – DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO.....	67

1. TITOLO I NORMATIVA GENERALE

ART. 1 – RAPPORTI, FINALITA' E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1. Il Piano di Governo del Territorio, in seguito denominato PGT, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:
 - a. il documento di piano (D.d.P.)** – di durata cinque anni - che non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli,
 - b. il piano dei servizi (P.d.S.)** le cui previsioni concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile,
 - c. il piano delle regole (P.d.R.)** le cui indicazioni hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
2. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della l. r. 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio" e successive modifiche ed integrazioni (*nel seguito abbreviata l.r.12/05*); le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
3. Il piano delle regole:
 - a. definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
 - b. indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - c. individua le aree degli edifici a rischio di incidente rilevante;
 - d. contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 12/05;
 - e. individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
4. Il piano delle regole definisce altresì le caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità

- di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
5. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
 - a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
 - b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
 - c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
 - d) altezze massime e minime;
 - e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
 - f) destinazioni d'uso non ammissibili.
 6. Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile; esso si compone dei seguenti elaborati:
 - PR_0 Regole di attuazione (*il presente fascicolo*);
 - PR_01 Regole per il centro storico (*planimetria in scala 1/2.000*);
 - PR_02 Regole per il territorio urbano (*planimetria in scala 1/5.000*);
 - PR_03 Regole per il territorio extraurbano (*planimetria in scala 1/10.000*);
 - PR_04 Attitudine spandimento fanghi e reflui (*planimetria in scala 1/10.000*);
 7. Nel caso si riscontrino discordanze di qualsiasi tipo fra tavole a scala differente, sono da intendersi come prevalenti le indicazioni contenute nella tavola a scala con denominatore più piccolo.
 8. Nel caso si riscontrino discordanze di qualsiasi tipo fra indicazioni contenute nelle tavole e indicazioni delle Norme, sono da intendersi come prevalenti quelle contenute nelle Norme.

ART. 2 – FACOLTA' DI DEROGA

1. Sono consentite deroghe alle prescrizioni delle presenti norme, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.
2. Si conferma la validità delle deroghe già adottate prima dell'adozione della presente Variante 2017 dal Consiglio Comunale per ragioni di pubblico interesse, anche nel caso di contrasto con le presenti Norme.
3. I poteri di deroga saranno in particolare esercitati - fatti salvi i diritti di terzi, relativamente agli indici urbanistici, per le attrezzature speciali di uso pubblico quali: ENEL, TELECOM, in conformità delle legislazioni nazionali e regionali vigenti e di tutte le circolari e le disposizioni in materia aventi valore prescrittivo.

ART. 3 – RAPPORTI CON ALTRI PIANI E REGOLAMENTI COMUNALI

1. Oltre alle prescrizioni del presente Piano delle Regole, si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari locali vigenti.
2. I piani ed i programmi attuativi, comunque denominati, definitivamente approvati e/o convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del Piano delle Regole, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia, nei termini previsti dall'art. 17 della L. 1150/42 e dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., fatti salvi gli eventuali più brevi termini convenzionali.
3. Le prescrizioni del sistema geologico, idrogeologico e sismico prevalgono in ogni caso sulla disciplina del sistema degli insediamenti, degli ambiti di trasformazione, nonché del territorio rurale e paesistico ambientale. Devono in particolare essere preliminarmente verificate e rispettate le norme sulla fattibilità geologica, sul rischio idrogeologico e sismico contenute negli studi specialistici predisposti e facenti parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

ART. 4 – DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.
2. Parametri e definizioni delle superfici, altezze e volumi:
 - a. **St – Superficie territoriale [mq]:** è la superficie delle aree incluse o comunque partecipi ad un Piano urbanistico attuativo, permesso di costruire convenzionato o Programma Integrato di Intervento. Essa è comprensiva delle aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. Le parti di ambiti, o perimetri da convenzionare, a destinazione per servizi concorrono al calcolo dell'Ut.
 - b. **Sf – Superficie fondiaria [mq]:** è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione. Essa non comprende le parti destinate o comunque soggette all'uso pubblico previste nella tavola grafica.
 - c. **Sc – Superficie coperta [mq]:** è la superficie determinata dalla proiezione al suolo del filo esterno delle costruzioni esistenti ed in progetto, compresi i corpi aggettanti chiusi e quelli aperti (questi ultimi se sporgenti oltre m 1,60), dei portici e dei loggiati, anche se completamente aperti. Non sono invece computate le proiezioni sul suolo dei volumi completamente interrati, anche se debordanti dal fabbricato soprastante; dal computo della superficie coperta sono escluse le autorimesse, come definito dalla Legge 122/89, nella misura

massima di mq 1 ogni mc 10 di volume di edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, realizzati all'interno delle costruzioni principali, o in costruzioni indipendenti, anche esterni al lotto dell'edificio principale, collocati al piano terreno e destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari, costituita con atto registrato e trascritto nei RR.II.

- d. **Slp – superficie lorda di pavimento [mq]:** è la somma delle superfici di tutti i piani (ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, scale interne alle unità immobiliari, gradoni), misurate al lordo delle murature verticali esterne ed interne e salvo le esclusioni di cui alle successive precisazioni; dal computo della superficie utile sono esclusi:
- ✓ i balconi ed i terrazzi completamente aperti;
 - ✓ i sottotetti la cui altezza media ponderale, calcolata dividendo il volume effettivo della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie in pianta relativa, sia inferiore a m 2,40;
 - ✓ le superfici porticate e le gallerie coperte cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico, nonché le logge e le superfici porticate private fino al 10% della Slp complessiva del fabbricato, calcolata al netto delle stesse logge e superfici porticate private, nonché delle altre detrazioni di cui al presente comma;
 - ✓ le superfici relative a spazi completamente interrati (anche realizzati fuori dal sedime del fabbricato principale) e seminterrati, come piano di servizio (unicamente realizzati al di sotto del fabbricato), purché di altezza interna non superiore a m 2,50 e non emergenti oltre m 1,25;
 - ✓ i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di elevazione, televisivo, di parafulmine, ventilazione, e simili), sia interne che esterne al corpo principale e qualora unitariamente partecipi delle caratteristiche architettoniche dell'edificio;
 - ✓ le autorimesse, come definito dalla Legge 122/89, nella misura massima di mq 1 ogni mc 10 di volume di edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, realizzati all'interno delle costruzioni principali, o in costruzioni indipendenti, anche esterni al lotto dell'edificio principale, collocati al piano terreno e destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari, costituita con atto registrato e trascritto nei RR.II.;
- e. **Qz – Quota zero:** è costituita dalla biù bassa tra le quote esistenti dei marciapiedi o del piano stradale interessati dal progetto, così come determinata dall'Ufficio Tecnico comunale competente.
- f. **Vv – Volume virtuale [mc]:** è determinato dal prodotto della slp per l'altezza virtuale di ogni piano considerata di m 3,00.

3. Indici inerenti il dimensionamento degli interventi:

- g. **H – Altezza massima degli edifici [m]**: è pari alla distanza, misurata in verticale ed espressa in metri, tra la quota più alta dell'imposta della copertura e la quota zero Qz. Non sono soggetti al rispetto della H1, compatibilmente con le esigenze paesistico – ambientali: i corpi e manufatti di particolare e riconosciuta funzione e corpi e impianti tecnici come: campanili; serbatoi idrici; torri piezometriche e per telecomunicazioni; tralicci di elettrodotti; camini; torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione; silos e contenitori di impianti connessi e necessari alla produzione o funzionalità delle opere che, per esigenze del ciclo produttivo, necessitano di maggiori altezze.
- h. **Hr – Altezza massima delle recinzioni ed altre opere similari [m]**: è pari alla distanza, misurata in verticale ed espressa in metri, tra la quota più alta dell'opera e la quota zero Qz.
- i. **Qf e Qt – Rapporti massimi di copertura rispetto alla superficie fondiaria ed a quella territoriale**: sono i rapporti, misurati in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria e tra superficie coperta e superficie territoriale ($Qf = Sc/Sf$ e $Qt = Sc/st$).
- j. **Ut – Indice di utilizzazione territoriale [mq/mq]**: è il rapporto massimo fra la slp realizzabile e la St ($Ut = slp/St$).
- k. **Uf – Indice di utilizzazione fondiaria [mq/mq]**: è il rapporto massimo fra la slp realizzabile e la Sf ($Uf = slp/Sf$).
- l. **Ufl – Indice di utilizzazione fondiaria limite [mq/mq]**: è l'indice assegnato dal piano agli ambiti normativi residenziali di cui al successivo art. 8 ai fini del dimensionamento degli interventi.
- m. **Ds1, Ds2, Ds3 – distanza di manufatti ed edifici dalle strade (Ds1); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Ds2); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Ds3) [m]**: sono le distanze minime, misurate orizzontalmente, dell'edificio dal confine stradale esistente od in progetto (Ds1), dell'edificio dal confine di proprietà (Ds2) e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Ds3), anche quando una sola parete sia finestrata. Il successivo art. 5 stabilisce le modalità applicative per il calcolo delle distanze.
- n. **Af – Area filtrante [mq]**: è la superficie parziale di St o Sf che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana; essa non è interessata da costruzioni, anche di sottosuolo, né da pavimentazioni o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso.
- o. **Np – Indice di piantumazione di aree scoperte**: è il numero di piante di alto fusto ogni 100 mq di area filtrante, secondo le prescrizioni di zona.
- p. **Parcheggi Privati**: negli interventi di nuova edificazione debbono essere previsti spazi a parcheggio privato nella quantità minima prescritta dalla legge; gli spazi a parcheggio, da

ricavarsi nella Sf degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale; in tal caso sono consentite solo segnalazioni di parcheggi di pertinenza con cartelli o colorazioni al suolo senza alcun tipo o meccanismo di barriera.

- q. L'altezza minima fra pavimento e soffitto dei vani abitabili è stabilita in 2,70 m, con possibilità di ridurre a 2,40 m nei corridoi, disimpegni e bagni.
- r. Per rustici, garage, centrali termiche, l'altezza minima interna è stabilita in 2,20 m. Negli edifici adibiti ad uso produttivo – tranne per uffici e direzionale - l'altezza minima interna è stabilita in 3,00 m, fatto comunque salvo il parere della competente autorità sanitaria.
- s. L'altezza massima consentita all'estradosso del colmo per edifici rustici e/o accessori realizzati in aderenza di confine dovrà essere m 3,00.

ART. 5 – MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE.

1. Il presente articolo stabilisce le modalità di calcolo delle distanze di cui al precedente articolo 4, comma 3, lettera m.
2. La distanza tra:
 - a. filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada (Ds1),
 - b. filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Ds2),
 - c. filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (Ds3),è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.
3. La distanza dalle strade Ds1 deve comunque attenersi anche alle norme del Nuovo Codice della Strada, sia per costruzioni interne che esterne al perimetro del Centro Abitato (*come individuato in base al D.Lgs.285/92 e s.m.i.*), fatte salve le disposizioni delle presenti norme per gli edifici esistenti.
- 3.bis Nel caso di interventi negli ambiti consolidati, interni al perimetro dell'abitato, è consentito allinearsi a preesistente allineamento prevalente; per allineamento prevalente si intende quello rilevato sul lato stradale d'intervento per un tratto di almeno 50 metri per parte con prevalenza superiore al 50%.
4. Le distanze minime Ds1, Ds2, Ds3 sono indicate nelle specifiche norme di zona; sono consentite distanze Ds2 minori di quelle fissate nelle norme di zona, quando:
 - a. la richiesta di intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti, da registrare e trascrivere nei RR.II., fermo restando il rispetto della distanza Ds3;

- b. gli interventi riguardino la costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori con altezza netta interna, definita da soletta strutturale, non superiore a m 2,50 e con altezza al colmo non superiore a m 3,00 e comunque nel rispetto delle norme del Codice Civile e delle distanze tra pareti finestrate.
5. Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, e di ampliamento di organismi edilizi esistenti; sono fatte salve, per ogni altro tipo di intervento, le norme sulle distanze stabilite dal Codice Civile maggiorate del 100%.
 6. Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.
 7. Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dal Codice Civile.
 8. Per le distanze tra fabbricati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; ove compatibile con queste ultime, è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine, a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente.
 9. Nella verifica delle distanze non si tiene conto di scale aperte (*limitatamente alla superficie riportata in orizzontale delle rampe inclinate e dei ripiani intermedi*), di balconi e di gronde di aggetto inferiore a m 1,60, nonché di altri tipi di aggetti, quali mensole ed elementi decorativi, che siano inferiori a m 0,50.
 10. Nell'ambito di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze (Ds1, Ds2, Ds3), interne all'ambito di intervento stesso, inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.

ART. 6 – NORME GENERALI DI EDIFICABILITÀ

1. L'edificabilità delle aree è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione, fatti salvi:
 - i casi in cui la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia programmata dall'Amministrazione Comunale;
 - i casi in cui i titolari di permesso di costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione.
2. In caso di frazionamenti, avvenuti a far data dalla adozione del PGT, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti dal PGT per tutte le aree derivate dal frazionamento.

3. Qualsiasi intervento sul territorio e sugli immobili è subordinato a procedura tecnico – amministrativa da sottoporsi all'Amministrazione comunale; il rilascio del titolo autorizzativo e l'efficacia delle denunce di inizio attività sono subordinate al rispetto del regolamento edilizio e delle normative statali e regionali in materia di:
- contenimento dei consumi energetici;
 - superamento barriere architettoniche;
 - sicurezza impianti;
 - parcheggi pertinenziali;
 - prevenzione incendi.
4. I tipi di intervento – disciplinati conformemente ai disposti dell'art. 27 della l.r. 12/05 – sono:
- a. "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purchè i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;
 - b. "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distruttivo di singole unità immobiliari; sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;
 - c. "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 29 del d.lgs. 42/2004.
 - d. "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono

ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

- e. "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero.6);
 2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio – ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 6. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f. "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
5. Gli interventi di cui al punto a) possono essere eseguiti senza titolo autorizzativo; quelli di cui, b), c), d), e) possono essere eseguiti previo titolo autorizzativo; quelli di cui al punto f) sono subordinati alla approvazione di piano attuativo; in alcuni casi, indicati sulla cartografia del piano delle regole, il rilascio del titolo autorizzativo è soggetto a convenzione o atto di impegno unilaterale da parte del richiedente (debitamente registrato) che disciplini modalità, tempi e requisiti degli interventi, con particolare riferimento alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche e la relativa realizzazione.
6. Il mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dagli artt. 51 e 52 della l.r. 12/05.; in merito a quanto prevede il secondo comma del citato art. 51, comportano variazioni del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche i mutamenti destinazione d'uso di aree ed edifici nei seguenti

casi per i quali è prevista la corresponsione del contributo di costruzione ed il reperimento di idonee aree per attrezzature pubbliche:

1. passaggio da residenziale a terziario/direzionale/commerciale;
2. passaggio da produttivo a residenziale e/o terziario/direzionale/commerciale;
3. passaggio da agricolo a residenziale e/o produttivo e/o terziario / direzionale / commerciale .

7. Le convenzioni relative ai piani attuativi dovranno prevedere i seguenti contenuti essenziali:

- a. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
- b. la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
- c. altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi;
- d. i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni;
- e. le garanzie economiche e finanziarie a garanzia dell'esatto adempimento degli impegni e le sanzioni in caso di inadempienza.

ART. 7 – DESTINAZIONI D'USO

1. Ai sensi dell'art. 5 della l.r. 12/05, le destinazioni d'uso principali, complementari/compatibili e le relative destinazioni non ammissibili, si applicano agli ambiti, di cui ai successivi articoli, aventi la stessa denominazione; esse sono:

A: Destinazione residenziale**Destinazione principale**

- Abitazioni, comprese le residenze collettive
- Accessori delle abitazioni

Destinazioni complementari/compatibili:

- Esercizi commerciali di vicinato e medie superfici di primo livello
- Esercizi di somministrazione alimenti e bevande
- Studi professionali, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione
- Sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili
- Attività ricettive
- Destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali

Destinazioni non ammissibili:

- tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti B, C, D, E, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto; sono inoltre non ammissibili le destinazioni non compatibili con la zonizzazione acustica o difficoltà di accessibilità alla zona residenziale e di parcheggio.

B: Destinazione terziario/direzionale/commerciale**Destinazione principale**

- uffici, banche, studi professionali
- sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili
- attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo esimili
- attività ricettive ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande di tutte le categorie dimensionali
- esercizi di vicinato
- medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita, queste ultime limitatamente agli impianti esistenti

Destinazioni complementari/compatibili

- artigianato di servizio

- attività artigianali con SIp non superiore a 300 mq
- laboratori tecnico-scientifici di ricerca e artistici, di formazione e istruzione
- residenza di servizio sino ad un massimo del 10% della SIp complessiva dell'ambito e con un massimo di 200 mq di SIp, purchè in presenza di destinazione principale con SIp minima di 200 mq
- magazzini, piattaforme per la distribuzione all'ingrosso delle merci
- destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali

Destinazioni non ammissibili

- tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, C, D, E, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

C: Destinazione produttiva**Destinazione principale**

- industria e artigianato
- officine
- attività logistiche
- depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri

Destinazioni complementari / compatibili

- uffici sia funzionali alla singola attività produttiva sia di interesse più generale
- esercizi commerciali di vicinato e medie superfici
- esercizi di somministrazione alimenti e bevande
- studi professionali, laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione
- magazzini, piattaforme per la distribuzione all'ingrosso delle merci
- residenza di servizio sino ad un massimo del 10% della SIp complessiva dell'ambito e con un massimo di 200 mq di SIp, purchè in presenza di destinazione principale con SIp minima di 200 mq
- destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali

Destinazioni non ammissibili

- tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, D, E, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

D: Destinazione agricola**Destinazione principale**

- strutture per conduzione del fondo
- residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda,
- attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile

- stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli
- locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, che potranno raggiungere la dimensione massima di medie strutture solo nel caso di attività svolte prevalentemente in serre, e limitate alla dimensione del vicinato in tutti gli altri casi.

Destinazioni complementari/compatibili (*limitatamente al recupero mediante interventi di risanamento conservativo del patrimonio edilizio rurale dismesso*):

- residenza
- esercizi commerciali di vicinato
- artigianato di servizio e attività artigianali con Slp non superiore a 300 mq
- studi professionali, laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione
- sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili
- destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali
- destinazioni agrituristiche;

Destinazioni non ammissibili

- tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, E, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

E: Destinazione servizi pubblici e attrezzature di interesse generale

Destinazione principale

- per l'istruzione e la formazione
- culturali, museali e di spettacolo, sociali, amministrativi, assistenziali, sanitari
- religiosi
- tempo libero, ricreazione, sport, parchi e giardini pubblici
- cimiteri
- commercio su aree pubbliche in mercati o posteggi singoli
- aree per spettacoli viaggianti
- piazze, isole pedonali e percorsi ciclopedonali, viabilità, parcheggi
- piattaforme ecologiche
- ostello/ospedale animali
- servizi tecnologici e impiantistici, compresi quelli di sottosuolo
- servizi dello Stato, servizi a carattere regionale e provinciale

Destinazioni complementari/compatibili

- residenza/ricettivo sociale e di servizio
- esercizi commerciali di vicinato ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande

- distributori di carburante e servizi commerciali, paracommerciali e di somministrazione annessi (limitatamente alle aree per la viabilità)
- sedi di associazioni di natura culturale, sociale, e simili

Destinazioni non ammissibili

- tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, D, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

F: Destinazioni improprie

Sono caratterizzati da destinazione impropria le aree e gli edifici, per i quali è in atto una destinazione d'uso diversa da quella esplicitamente ammessa dal piano (principale o compatibile) per l'ambito in cui sono inseriti; con il permanere della destinazione impropria, per tali edifici sono unicamente ammessi di cui al comma 4, lettere a), b), c), d), dell'art. 6, *Norme generali di edificabilità*, delle presenti norme; sono ammesse inoltre nuove costruzioni, sulla base degli indici propri dell'ambito, purchè con caratteristiche tipologiche facilmente riconvertibili agli usi principali e compatibili dell'ambito stesso, e purchè l'attività svolta non produca effetti non compatibili con il contesto residenziale circostante; alla cessazione dell'attività che determina la destinazione impropria la disciplina degli interventi ammessi è quella generale delle norme vevoli per l'ambito normativo.

La destinazione d'uso di riferimento degli immobili o dell'unità immobiliare è quella indicata nel permesso di costruire rilasciato o asseverata nella denuncia di inizio attività. In assenza o carenza di esplicitazione in tali atti, la destinazione è quella della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. In assenza della documentazione di cui sopra, verranno valutati altri documenti probanti la destinazione originaria di riferimento per gli interventi.

ART. 8 – AMBITI NORMATIVI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1. Il P.G.T. individua, nel tessuto edilizio residenziale consolidato, i seguenti tipi edilizio – urbanistici:
 - A gli edifici del centro storico**: le case e gli spazi aperti situati nel nucleo urbano di antica formazione (di matrice prevalentemente medievale) costituito da aggregati edilizi di diversa natura, articolati su strada e intorno a corti e giardini;
 - B gli edifici in linea**: gli edifici in linea della struttura insediativa originaria, intorno a cui si è successivamente aggregato il tessuto edilizio; si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie, dove coesistono fronti continui prevalentemente a due piani fuori terra, cortili con bassi fabbricati adibiti ad usi artigianali e/o commerciali, case basse con orti e giardini affacciate lungo la trama strutturale del reticolo urbano;

C gli edifici isolati: gli edifici con giardino, orto o cortile, isolate su lotto, prevalentemente a due piani fuori terra;

D gli edifici pluripiano gli edifici plurifamiliari di diversa tipologia (a torre o in linea) e con diverso rapporto con lo spazio aperto (allineati su strada o isolati su lotto) con un numero di piani fuori terra superiore a tre;

2. Ai fini del dimensionamento degli interventi si applicheranno i seguenti criteri:

- a. ogni tipologia o ambito è caratterizzato dall'indice di utilizzazione fondiaria limite (Ufl) stabilito dal PGT sulla base dell'indice medio rilevato per la specifica tipologia su tutto il territorio comunale
- b. la superficie lorda di pavimento (Slp) massima realizzabile, in incremento alla Slp esistente su ogni unità di intervento, si calcola come media della differenza tra il valore derivante dalla applicazione dell'indice limite alla superficie fondiaria e la Slp esistente, come esemplificato dalla formula: $Slp \text{ max in incremento} = (Sf \times Uf - Slp \text{ esistente})/2$
- c. Ai fini dell'applicazione delle norme relative al calcolo degli ampliamenti ammessi in riferimento all'indice limite si precisa che:
 - la consistenza della Slp esistente, se realizzata in data successiva alla approvazione della legge 1150/1942 deve essere conforme ai titoli autorizzativi;
 - è consentito l'incremento (risultante dal calcolo) di tutta la Slp sull'area considerata indipendentemente dal numero delle unità immobiliari o corpi di fabbrica esistenti;
 - l'area minima da considerare è quella risultante dall'insieme delle particelle catastali accorpate od adiacenti facenti capo ad ogni singola ditta secondo l'assetto delle proprietà in essere al momento della adozione del progetto preliminare;
 - frazionamenti successivi a tale data dovranno prevedere un corredo di area, per ogni fabbricato o gruppo di fabbricati, tale da conservare, su ogni singola particella derivante dal frazionamento, l'indice limite o comunque non superiore a quello esistente.

ART. 9 – AMBITO NORMATIVO: GLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO

1. Il Centro Storico è, per il suo valore di memoria urbanistica e architettonica e per la presenza di unità morfologiche conformative dello spazio urbano, parte rilevante del paesaggio urbano.
2. Il PGT individua il perimetro del Centro Storico e, all'interno di esso, con riguardo anche alle zone limitrofe
 - 1- gli edifici del centro storico di maggior pregio

- 2- gli edifici del centro storico di minor pregio
- 3- le aree di pregio ambientale
3. Modalità d'intervento: nel Centro Storico si attuano interventi diretti e/o convenzionati, con Piano Particolareggiato e/o di Recupero di iniziativa pubblica o privata, ai sensi delle presenti norme e della L. 457/78; ai fini degli interventi, si considerano le categorie di cui al precedente secondo comma; in particolare, con riferimento alla classificazione degli interventi di cui al precedente art. 6, comma 4:
- ✓ **per gli edifici del centro storico di maggior pregio** sono consentiti, ad attuazione diretta, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo limitatamente ai fronti su strada e/o su spazio pubblico e ad eventuali elementi di pregio particolare, ristrutturazione edilizia senza alterazioni volumetriche e di sagoma degli immobili, mutamento di destinazione d'uso;
 - ✓ **per gli edifici del centro storico di minor pregio** sono consentiti, ad attuazione diretta, gli interventi di cui al precedente punto 1, nonché quelli di ristrutturazione edilizia associata o meno ad ampliamento nei limiti dimensionali definiti dai parametri di cui al successivo comma 5; sono consentiti, previa approvazione di piano attuativo, gli interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbano nelle sue caratteristiche morfologiche storiche; i piani attuativi sono proponibili in presenza di interventi con St non inferiore a **1.500** mq o SIp non inferiore a **600** mq.
 - ✓ **per le aree di pregio ambientale** sono consentiti unicamente interventi di valorizzazione dell'apparato arboreo – vegetale e degli elementi tipici di arredo, quali pavimentazioni, bordature, ecc.
4. I progetti degli interventi debbono rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità d'intervento, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante, anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito d'intervento.

5. Parametri edificatori:

Nel caso di interventi sugli edifici di maggior pregio, i parametri edificatori sono pari a quelli esistenti, fatta salva la possibilità di incrementare la SIp tramite il recupero di volumi rustici (escluse le parti non accatastate al Catasto Fabbricati alla data di adozione del PGT o prive di regolare titolo autorizzativo) con orizzontamenti aggiuntivi all'interno della sagoma originaria.

6. Nel caso di interventi sugli edifici di minor pregio valgono i seguenti parametri

- a. **H:** non superiore all'altezza degli edifici circostanti (presenti su aree limitrofe e su aree separate solo dalla viabilità) e comunque non superiore a m 7,50;

- b. **Hr**: non superiore a m 2,0;
 - c. **Uf-L**: 1,00 mq/mq;
 - d. **Qf**: 50%
 - e. **Ds1**: quella degli allineamenti di valore storico preesistenti, fatti salvi nuovi allineamenti ed arretramenti per pedonalità, parcheggi e decoro urbano nell'ambito di piani di recupero;
 - f. **Ds2**: non inferiore a quella tra volumi edificati esistenti (ad eccezione delle superfetazioni) e comunque non inferiore a m 5,0;
 - g. **Ds3**: non inferiore a quella tra pareti finestrate esistenti (ad eccezione delle superfetazioni) e comunque non inferiore a m 10,0;
 - h. **Af**: in caso di strumenti attuativi, non inferiore al 20%
 - i. **Np**: non inferiore a 1
7. Prescrizioni particolari:
- a. gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici sono inedificabili, a meno di piano di ristrutturazione urbanistica o di parziali modifiche planivolumetriche ove consentito ai sensi delle presenti norme; è ammessa ai sensi della vigente normativa la realizzazione di box auto privati pertinenziali da assoggettare a trascrizione di pertinenzialità sui pubblici registri immobiliari, rispettando gli elementi di arredo e finitura di cui al successivo punto f). Non è ammessa la realizzazione di box in lamiera prefabbricata.
 - b. In presenza di esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande la SIp è integrabile con strutture leggere, esterne al corpo principale, per giardini d'inverno e simili, spazi pedonali e di sosta arredati e coperti; in tali casi, la dimensione delle superfici coperte da queste strutture non potrà comunque superare il 30% della SIp della specifica attività insediata ed il progetto dovrà avere particolare trasparenza e qualità, per materiali, disegno architettonico e protezione acustica; la destinazione è vincolante per il mantenimento del manufatto;
 - c. le alberature ad alto fusto esistenti su spazi pubblici o privati, anche se non inserite in giardini e parchi, vanno conservate e tutelate;
 - d. a meno di necessità documentate connesse all'interesse pubblico e alla sicurezza, vanno conservati i muri e le recinzioni che sono componente storico ambientale dell'unità edilizia, salvo l'apertura di "finestre", anche con griglia, al fine di consentire visibilità verso spazi interni; non sono consentite recinzioni in calcestruzzo ed il progetto di nuovi interventi dovrà avere particolare qualità, per materiali, disegno architettonico delle finiture e delle parti trasparenti;
 - e. sono consentiti risanamenti e ristrutturazioni di sottotetti a fini abitabili, ai sensi della normativa vigente in materia, qualora compatibili con il valore storico – ambientale dell'edificio e con la sensibilità paesistica del sito;

- f. per quanto riguarda gli elementi di arredo e finitura, gli interventi dovranno attenersi alle seguenti indicazioni:
- per gli infissi esterni (persiane, gelosie, tapparelle) è escluso l'uso di alluminio anodizzato e di acciaio inossidabile;
 - per i passi carrai, androni e simili sono previsti portoni e portoncini in legno e cancelli in ferro;
 - gli intonaci esterni devono essere eseguiti riproducendo la tecnica esecutiva originaria; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile di malta fine bastarda e alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche; prima dell'intervento si avrà cura di leggere, sia parti originarie o decorazioni sottostanti gli strati di intonaco, al fine della tutela di valori originari, anche parziali, comprese parti di intonaco; tale lettura ha lo scopo anche di definire il colore della facciata;
 - i contorni di porte, finestre e di altre aperture in pietra devono essere restaurati o ripristinati usando gli stessi materiali;
 - gli interventi dovranno eliminare eventuali preesistenze di rivestimenti non idonei alle caratteristiche storiche dell'edificio; in particolare le insegne, le vetrine e loro eventuali cornici devono essere compatibili con i caratteri storici dell'edificio e del contesto sulla via;
 - insegne a bandiera, luminose e non, sono ammesse solo per servizi di interesse pubblico;
 - le coperture si intendono a falde inclinate con rivestimento in materiali tradizionali in cotto; gli interventi per aperture di luci nella copertura dovranno essere complanari alla falda del tetto; sono ammessi abbaini, in numero limitato, qualora se ne verifichi la compatibilità con l'impianto originario della facciata;
- g. nel caso di fabbricati collabenti, a seguito di parere espresso dalla Soprintendenza, potrà essere presentata istanza di eliminazione del vincolo.
8. Prescrizioni particolari per gli edifici di maggiore pregio:
- a. I progetti interessanti gli edifici di maggiore pregio dovranno essere accompagnati dalla serie storica delle mappe catastali e breve relazione, con documentazione fotografica, sulla qualità dell'edificio o del complesso edificato.
 - b. Detti interventi non potranno alterare il disegno delle facciate di particolare pregio architettonico e dovranno salvaguardare gli elementi tipologici e formali caratteristici delle diverse classi sopra elencate, fatta eccezione per l'apertura di nuovi passi carrai per l'accesso ai cortili e ai box auto di pertinenza, per la chiusura parziale delle vetrine al piano terra degli

- immobili al fine di modificarne la destinazione d'uso, rispettando comunque gli elementi di arredo e finitura previsti al precedente punto 7 comma f).
- c. Gli interventi dovranno perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, aie, piazzali, giardini, parchi, orti, chiostri, patii, sgombrandoli dalla presenza di superfetazioni.
 - d. Nell'ambito di Piani Attuativi e di Recupero potranno essere attuate modalità d'intervento diverse da quelle prescritte nel presente articolo purché vengano salvaguardati gli elementi di particolare pregio architettonico e ambientale recuperabili.
 - e. nel caso di fabbricati collabenti, a seguito di parere espresso dalla Soprintendenza, potrà essere presentata istanza di eliminazione del vincolo.
9. Prescrizioni particolari per gli edifici di minor pregio:
- a. Per gli edifici di minor pregio individuati mediante apposizione di asterisco (*) nell'elaborato grafico PR_01: Regole per il Centro Storico, il progetto, a semplice richiesta dell'Ufficio Tecnico comunale, dovrà essere sottoposto alla valutazione della Commissione per il paesaggio, al fine di valutare la congruità degli interventi previsti con il contesto di riferimento;
 - b. Previo parere vincolante dell'Ufficio tecnico comunale, sarà possibile la demolizione delle parti accessorie fatiscenti senza recupero della volumetria.

ART. 10 – AMBITO NORMATIVO: GLI EDIFICI IN LINEA

1. Caratteri generali: tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie, dove coesistono fronti continui prevalentemente a due piani fuori terra, cortili con bassi fabbricati adibiti ad usi accessori e di laboratori famigliari, case basse con orti e giardini affacciate lungo la trama strutturale del reticolo urbano.
2. Modalità di intervento: sono ammessi, con le modalità ivi indicate, tutti gli interventi di cui al quarto comma dell'art. 6 delle presenti norme; gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi, previo piano attuativo convenzionato, qualora riguardanti aree significative per estensione o consistenza edilizia e precisamente con St non inferiore a 1.800 mq o Slp non inferiore a 600 mq.
3. Parametri edificatori:
 - a. **H:** non superiore all'altezza degli edifici circostanti (presenti su aree limitrofe e su aree separate solo dalla viabilità) e comunque non superiore a m 8,00;
 - b. **Uf-L:** 0,60 mq/mq (per interventi diretti);
 - c. **Uf:** 0,60 mq/mq (per interventi con piano attuativo);
 - d. **Qf:** 40%;

- e. **Hr**: m 2; la tipologia delle recinzioni è fissata dal regolamento edilizio;
 - f. **Ds1**: m 5;
 - g. **Ds2**: m 5;
 - h. **Ds3**: m 10;
 - i. **Af**: in caso di nuova costruzione e strumenti attuativi, non inferiore al 25%
 - j. **Np**: non inferiore a 1 e comunque nel rispetto degli impianti originari di parchi e giardini esistenti.
4. Prescrizioni particolari:
- 4.1 gli interventi di ristrutturazione previa demolizione, di ampliamento, e di nuova costruzione dovranno essere congruenti alla tipologia dell'ambito; inoltre, in presenza (nell'area di intervento, al perimetro o antistanti) di edifici antichi e di valore testimoniale o di giardini e parchi, dovranno documentare la contestualizzazione e compatibilità architettonica ed ambientale con le preesistenze;
 - 4.2 Sul mappale 2462 del Foglio 13 è consentita al piano terreno dell'edificio, la possibilità di realizzazione di casa funeraria e/o sala del commiato, previa autorizzazione igienico sanitaria rilasciata degli Enti competenti e verifica di disponibilità dei parcheggi pubblici da concordare con Ufficio Tecnico comunale.
 - 4.3 Previo parere vincolante dell'Ufficio Tecnico comunale, sarà possibile la demolizione delle parti accessorie fatiscenti senza recupero della volumetria.

ART. 11 – AMBITO NORMATIVO: GLI EDIFICI ISOLATI

- 1. Caratteri generali: tessuto caratterizzato da edifici con giardino, orto o cortile, isolate su lotto, a schiera o in linea con un numero massimo di due piani fuori terra.
- 2. Modalità di intervento: sono ammessi, con le modalità ivi indicate, tutti gli interventi di cui al quarto comma dell'art. 6 delle presenti norme; gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi, previo piano attuativo convenzionato, qualora riguardanti aree significative per estensione o consistenza edilizia e precisamente con St non inferiore a 1.500 mq o SIp non inferiore a 600 mq.
- 3. Parametri edificatori:
 - a. **H**: non superiore all'altezza degli edifici circostanti (presenti su aree limitrofe e su aree separate solo dalla viabilità) e comunque non superiore a m 8,00;
 - b. **Uf-L**: 0,50 mq/mq (per interventi diretti);
 - c. **Uf**: 0,50 mq/mq (per interventi con piano attuativo);

- d. **Qf**: 40%
 - e. **Hr**: m 2; la tipologia delle recinzioni è fissata dal regolamento edilizio;
 - f. **Ds1**: m 5;
 - g. **Ds2**: m 5;
 - h. **Ds3**: m 10;
 - i. **Af**: in caso di nuova costruzione e strumenti attuativi, non inferiore al 30%
 - j. **Np**: non inferiore a 1 e comunque nel rispetto degli impianti originari di parchi e giardini esistenti.
4. Prescrizioni particolari: Gli interventi di ristrutturazione previa demolizione, di ampliamento, e di nuova costruzione dovranno essere congruenti alla tipologia dell'ambito; inoltre, in presenza (nell'area di intervento, al perimetro o antistanti) di edifici antichi e di valore testimoniale o di giardini e parchi, dovranno documentare la contestualizzazione e compatibilità architettonica ed ambientale con le preesistenze.

ART. 12 – AMBITO NORMATIVO RESIDENZIALE: GLI EDIFICI PLURIPIANO

1. Caratteri generali: tessuto caratterizzato da edifici del tipo a blocco pluripiano.
2. Modalità di intervento: sono ammessi, con le modalità ivi indicate, tutti gli interventi di cui al quarto comma dell'art. 6 delle presenti norme; gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi, previo piano attuativo convenzionato, qualora riguardanti aree significative per estensione o consistenza edilizia e precisamente con St non inferiore a 1.500 mq o SIp non inferiore a 600 mq.
3. Parametri edificatori:
 - a. **H**: m 14,50 in caso di ampliamento e ristrutturazione previa demolizione; non superiore a quella preesistente in ogni altro caso;
 - b. **Uf-L**: 0,50 mq/mq (per interventi diretti);
 - c. **Uf**: 0,50 mq/mq (per interventi con piano attuativo);
 - d. **Qf**: 40%
 - e. **Hr**: m 2; la tipologia delle recinzioni è fissata dal regolamento edilizio;
 - f. **Ds1**: m 5;
 - g. **Ds2**: m 6;
 - h. **Ds3**: m 10;
 - i. **Af**: in caso di nuova costruzione e strumenti attuativi, non inferiore al 25%

- j. **Np**: non inferiore a 1 e comunque nel rispetto degli impianti originari di parchi e giardini esistenti.
4. Prescrizioni particolari: Gli interventi di ristrutturazione previa demolizione, di ampliamento, e di nuova costruzione dovranno essere congruenti alla tipologia dell'ambito; inoltre, in presenza (nell'area di intervento, al perimetro o antistanti) di edifici antichi e di valore testimoniale o di giardini e parchi, dovranno documentare la contestualizzazione e compatibilità architettonica ed ambientale con le preesistenze.

ART. 13 – AMBITI NORMATIVI A DESTINAZIONE TERZIARIO – DIREZIONALE – COMMERCIALE

1. Caratteri generali: comprende edifici ed aree, sia interni che marginali al tessuto urbano, con prevalente destinazione terziario – direzionale – commerciale.
2. Modalità d'intervento: sono ammessi, con le modalità ivi indicate, tutti gli interventi di cui al quarto comma dell'art. 6 delle presenti norme; gli interventi di ristrutturazione urbanistica e quelli che implicano il frazionamento in più unità immobiliari sono ammessi previo piano attuativo convenzionato.
3. Parametri edificatori:
- a. **H**: m 10,50 in caso di ampliamento e ristrutturazione previa demolizione; non superiore a quella preesistente in ogni altro caso;
 - b. **Uf e Ut**: 0,50 mq/mq
 - c. **Qf e Qt** : 40%
 - d. **Hr**: m 2; la tipologia delle recinzioni è fissata dal regolamento edilizio;
 - e. **Ds1**: m 6
 - f. **Ds2**: m 6
 - g. **Ds3**: m 10
 - h. **Af**: in caso di nuova costruzione e strumenti attuativi, non inferiore al 20%
 - i. **Np**: non inferiore a 1 e comunque nel rispetto degli impianti originari di parchi e giardini esistenti.
4. Prescrizioni particolari:
- a. In caso di dismissione delle attività in atto, si dovrà provvedere, prima dell'insediamento di nuove attività, alla redazione di Piano Attuativo di ristrutturazione urbanistica; in particolare si dovranno convenzionare i tempi di permanenza ulteriore delle attività produttive ed i caratteri di

compatibilità con le destinazioni urbane limitrofe, con le preesistenze naturali e paesistico-ambientali.

- b. Per dismissioni parziali è consentito atto unilaterale d'obbligo, coi contenuti di cui sopra, in funzione della partecipazione successiva a Piano Attuativo di ristrutturazione urbanistica.

ART. 14 – AMBITI NORMATIVI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

1. Caratteri generali: comprende edifici ed aree, sia interni che marginali al tessuto urbano, con prevalente destinazione produttiva.
2. Modalità d'intervento: sono ammessi, con le modalità ivi indicate, tutti gli interventi di cui al quarto comma dell'art. 6 delle presenti norme; gli interventi di ristrutturazione urbanistica e quelli che implicano il frazionamento in più unità immobiliari sono ammessi previo piano attuativo convenzionato.
3. Parametri edificatori:
 - a. **H**: m 12,00 in caso di ampliamento e ristrutturazione previa demolizione; non superiore a quella preesistente in ogni altro caso – esclusi volumi e impianti tecnologici;
 - b. **Uf e Ut** : 0,60 mq/mq
 - c. **Qf e Qt**: 60%
 - d. **Hr**: m 2; la tipologia delle recinzioni è fissata dal regolamento edilizio;
 - e. **Ds1**: m 6 f.
 - f. **Ds2** : m 6
 - g. **Ds3**: m 10,
 - h. **Af**: in caso di nuova costruzione e strumenti attuativi, non inferiore al 10%
 - i. **Np**: non inferiore a 1 e comunque nel rispetto degli impianti originari di parchi e giardini esistenti.
4. Prescrizioni particolari:
 - a. In caso di dismissione delle attività in atto, si dovrà provvedere, prima dell'insediamento di nuove attività, alla redazione di Piano Attuativo di ristrutturazione urbanistica; in particolare si dovranno convenzionare i tempi di permanenza ulteriore delle attività produttive ed i caratteri di compatibilità con le destinazioni urbane limitrofe, con le preesistenze naturali e paesistico-ambientali.
 - b. Per dismissioni parziali è consentito atto unilaterale d'obbligo, coi contenuti di cui sopra, in funzione della partecipazione successiva a Piano Attuativo di ristrutturazione urbanistica.

- c. Per i mappali 1310, 1545, 1546, 1543 del Foglio 12 è autorizzato un indice U_f e U_t pari a 1,20 mq/mq ed un rapporto di copertura pari al 60% - gli altri parametri rimangono invariati.
- d. Per il mappale 2624 del Foglio 15 è autorizzata l'altezza $H = 14,00$ m oltre a volumi e impianti tecnologici e silos, gli indici urbanistici U_f e Q_f pari all'esistente;
- e. Per il mappale 2703 del Foglio 13 è autorizzata l'altezza $H = 14,00$ m oltre a volumi e impianti tecnologici e silos, gli indici urbanistici U_f e $U_t = 0,60$ mq/mq e $Q_f = 60\%$;
- f. Nel caso di edifici produttivi esistenti è consentito l'incremento degli indici U_f e U_t fino a 0,80 mq/mq, mantenendo invariato il rapporto Q_f e Q_t pari a 60% al fine di consentire la realizzazione di piani soppalcati. Questa condizione potrà essere sfruttata solo nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti.

ART. 15 – AMBITI NORMATIVI A DESTINAZIONE AGRICOLA E AMBIENTALE

1. Caratteri generali: tale ambito normativo comprende tutto il territorio non diversamente classificato; si tratta dei territori e degli immobili produttivi a fini agricoli:
- attività agricola, zootecnica e forestale;
 - terreni messi a coltura (seminativi, prati, campi coltivati, colture floro-vivaistiche, colture orticole, colture legnose specializzate);
 - terreni incolti, boschi;
 - viabilità rurale;
 - residenze dell'imprenditore agricolo e annessi rustici;
 - fabbricati annessi alla lavorazione della terra e all'allevamento zootecnico;
 - fabbricati annessi alla lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.
2. Modalità d'intervento: Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e quelle destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.
- La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente; a meno di comprovate esigenze tradotte in forma di piano di sviluppo aziendale, tutti gli interventi edilizi debbono privilegiare il recupero del patrimonio edilizio esistente.
3. Parametri edificatori:

- a. **H** = m 7,00 per le residenze rurali; m 10,00 per ogni altro edificio;
- b. **Indice di densità fondiaria** per le abitazioni dell'imprenditore agricolo (*ai sensi dell'art. 59 comma 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i.*) =
 - 0,06 mc per metro quadrato su terreni a coltura orto – floro – vivaistica specializzata;
 - 0,01 mc per metro quadrato, per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato – pascolo permanente;
 - 0,03 mc per metro quadrato sugli altri terreni agricoli;
- c. **Qf** = 10% per stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e vendita dei prodotti agricoli; 40% per le attrezzature florovivaistiche;
- d. **Ds1** = m 6 f ;
- e. **Ds2** = m 6 ;
- f. **Ds3** = m 10.

Le modalità di applicazione dei parametri sono fissati dalla legge.

4. Prescrizioni particolari: nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente agli aventi titolo ai sensi della L.R. 12/05 e s.m.i. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato:
 - a. alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
 - b. all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
 - c. da certificazione che attesti le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa;
 - d. dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.
 - e. su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.
 - f. al fine del computo delle aree ai fini edificatori di cui al precedente comma e), è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.
 - g. I limiti di cui al comma e) non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva

h. nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- ✓ all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1 LR 12/05 e s.m.i. a titolo gratuito;
- ✓ in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;

i. negli ambiti agricoli strategici sono ammessi interventi di realizzazione di strutture e fabbricati connessi con l'attività agricola solo ed esclusivamente in caso di comprovata esigenza improrogabile di sviluppo aziendale.

Valgono inoltre i disposti di seguito riportati:

- nuovi edifici: la costruzione di nuovi edifici rurali è unicamente ammessa laddove non esistano strutture dismesse utilizzabili all'uopo e attraverso un coerente inserimento planivolumetrico volto a valorizzare il contesto e le preesistenze;
- vivai e serre: le serre e i vivai di nuova edificazione devono essere realizzati mediante ricorso a strutture leggere, con tecniche costruttive e materiali di bioarchitettura;
- canali: è prescritta la manutenzione dei canali e la conservazione di fossi e di canalette mediante ricorso a materiali naturali;
- colture agricole: non sono ammessi movimenti di terra che producano alterazioni permanenti del profilo dei suoli, fatti salvi quelli finalizzati a mettere in efficienza le sistemazioni idraulico-agrarie; tali movimentazioni sono soggette a titolo autorizzativo.

5. Prescrizioni particolari per il patrimonio edilizio esistente di valore architettonico:

il Piano delle regole individua con apposita grafia gli edifici di particolare valore architettonico o documentale per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo, fatta salva la possibilità di incrementare la Slp tramite il recupero di volumi rustici (escluse le superfetazioni) con orizzontamenti aggiuntivi; sugli edifici posti nelle immediate vicinanze di quelli di particolare valore architettonico o documentale, sono unicamente ammessi

interventi di ristrutturazione edilizia, anche con incremento della SIp nel rispetto della sagoma esistente; per interventi di nuova costruzione, sarà necessario acquisire il parere paesaggistico e il progetto dovrà essere esteso alla totalità dell'insediamento, inserendo i nuovi fabbricati entro un disegno coordinato, finalizzato a rileggere e salvaguardare la tipologia edilizia e il carattere morfologico dell'insediamento. Sarà sempre possibile provvedere al recupero degli insediamenti rurali dismessi, previa presentazione del certificato di dismissione rilasciato dagli Enti competenti e al recupero di insediamenti e/o parte degli stessi non più direttamente connessi con l'agricoltura. L'iniziativa privata potrà essere attuata o mediante permesso di costruire e/o mediante l'attivazione di programma integrato di intervento (P.I.I.). Oltre agli usi e destinazioni ammessi per il tessuto agricolo, potranno essere consentiti usi complementari (*fra cui anche l'uso residenziale e spazi per mostre, convegni, ecc*) previa autorizzazione dell'Ufficio tecnico comunale.

ART. 16 – AMBITI NORMATIVI A DESTINAZIONE SERVIZI PUBBLICI

1. Sono le aree utilizzate e previste all'interno del Piano dei Servizi.
2. Il piano dei servizi:
 - ✓ concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento del PGT, procedendo alla individuazione delle tipologie dei servizi e delle attrezzature di interesse generale esistenti e previste, e provvedendo a documentare la idoneità delle strutture individuate in relazione alle destinazioni previste;
 - ✓ definisce obiettivi, dimensioni, localizzazioni e criteri per gli interventi di edilizia residenziale pubblica;
 - ✓ fornisce indicazioni di programmazione temporale per l'attuazione degli interventi;
 - ✓ promuove forme di coordinamento e compartecipazione per l'attuazione degli interventi, per l'erogazione dei servizi e per la realizzazione e gestione delle strutture ad essi dedicate, sia mediante l'incentivazione di intese inter-istituzionali, sia mediante il coinvolgimento di privati;
 - ✓ è strumento di attuazione delle previsioni di PGT e può essere modificato secondo i disposti della legislazione vigente;
3. L'amministrazione comunale verifica lo stato di attuazione delle previsioni del piano dei servizi e ne determina gli adeguamenti.
4. Definizioni di parametri ed indici urbanistici:
 - ✓ Alcune tipologie di servizi e attrezzature comportano la realizzazione di edifici, ai quali si applicano le definizioni dei parametri ed indici urbanistici di cui all'art. 4 del presente documento.

5. I parametri e gli indici specifici per le diverse tipologie di servizi sono i seguenti:
- ✓ **nelle aree con attrezzature per l'istruzione** (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media dell'obbligo) la superficie minima a corredo, l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia;
 - ✓ **nelle aree per attrezzature di interesse comune** (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia; in mancanza di esse devono essere rispettati i seguenti parametri:
 - Qf** = 0,50 mq/mq
 - H** = 12,50 ml. o pari a maggiori altezze preesistenti (con eccezione per strutture particolari e volumi tecnici)
 - Ds1 e Ds2** = pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml.5,00
 - ✓ **nelle aree a parco per il gioco e lo sport** (per la realizzazione di attrezzature ricreative d'uso collettivo per interventi edilizi, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di ristoro e simili) sono da rispettare i seguenti parametri:
 - Qf** = 0,30 mq/mq
 - H** = 12,00 ml. per le attrezzature; 6,00 ml. per i servizi
 - Ds1 e Ds2** = pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml.5,00
6. La realizzazione di nuove attrezzature e, ove possibile, l'adeguamento delle attrezzature esistenti comporta il reperimento, entro l'area di intervento od in prossimità di essa, di idonei spazi di parcheggio o fermata commisurati al prevedibile afflusso di pubblico e di utenti.

7. AREE PER SERVIZI

7.1 Il piano dei servizi definisce le aree destinate a servizi esistenti e in progetto e prevede:

- a) aree per la dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale;
- b) zone per la dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere sovracomunale (PLIS Val Pometto);
- c) aree ed attrezzature di interesse generale;
- d) aree per infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi;

7.2 L'attuazione delle previsioni del piano dei servizi è realizzata dal comune o da altro ente preposto, oppure da privati in regime di concessione o con convenzione.

7.3 Le aree di cui ai precedenti punti a), b) e c) concorrono cumulativamente alla verifica di dimensionamento della dotazione di servizi.

7.4 All'interno dei piani attuativi, siano essi interni o esterni alle Aree di trasformazione, le previsioni di aree per servizi sono vincolanti dal punto di vista quantitativo; ferme restando il rispetto della dotazione minima, e delle prescrizioni di cui alle norme delle aree di trasformazione, la localizzazione ed organizzazione di dette aree a servizi è demandata a strumento urbanistico di dettaglio.

7.5 Fermo restando il dimensionamento del fabbisogno commisurati all'entità degli interventi, le aree per servizi possono essere reperite anche all'esterno delle aree di intervento e/o monetizzate; ai fini della monetizzazione valgono i valori di esproprio, confermati da deliberazione comunale inerente gli oneri di urbanizzazione, monetizzazione ed esproprio.

7.6 Le superfici lorde di pavimento degli alloggi ceduti al comune o convenzionati con stipulazione di atto di asservimento all'uso di interesse pubblico, con modalità di affitto e assegnazione per categorie protette o per finalità sociali sono computati come servizi di uso pubblico.

7.7 Qualora il valore delle aree ed opere cedute o convenzionate superi il valore dovuto secondo le previsioni del PGT, la parte eccedente potrà esser scomputata del valore dei contributi di costruzione.

8. NORME GENERALI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

8.1 Gli interventi sono, di norma, attuati come opera della pubblica amministrazione secondo le disposizioni normative vigenti; possono inoltre essere attuati da parte dei privati, a scomputo della quota di contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione.

8.2 L'esecuzione degli interventi da parte dei privati è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale deve essere previsti i seguenti obblighi:

- a) di avvalersi di imprese in regola con i versamenti contributivi e idonee alla categoria ed importo dell'opera da eseguire;
- b) di assolvere gli impegni relativi alla sicurezza dei cantieri (D. L.vo 494/96 e ss.mm.ii.);
- c) di produrre i progetti esecutivi delle opere prima dell'inizio dei lavori e i piani "come costruito" alla fine dei lavori e prima del collaudo.
- d) di far dirigere i lavori da professionisti abilitati alla categoria ed importanza delle opere da eseguire.

9. AREE DESTINATE A OPERE PER LA MOBILITÀ E LA VIABILITÀ LOCALE E GENERALE

9.1 Le aree per la mobilità sono così distinte:

- a) servizi di viabilità locali e sovracomunali (strade di viabilità primaria e secondaria, strade ciclopedonali);
- b) servizi di carattere ferroviario (linee e stazioni);

c) servizi tecnologici aerei, di superficie e di sottosuolo quali impianti elettrici, di trasmissione, oleodotti, metanodotti e simili;

d) aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico

9.2 Valgono i disposti di cui al Nuovo codice della Strada D.lgs 285/92 e s.m.i., fatte salve più precise prescrizioni dettate dalle presenti norme e/o da quelle dei piani attuativi.

9.3 La progettazione e l'esecuzione delle strade di nuova previsione e, ove possibile, dell'adeguamento di quelle esistenti sono subordinate al rispetto delle **NORME FUNZIONALI E GEOMETRICHE PER LA COSTRUZIONE DELLE STRADE** di cui al D. M. 5 novembre 2001 e ss.mm.ii.

9.4 Il tracciato delle nuove strade indicato sulle tavole grafiche del PGT, è puramente indicativo per il posizionamento e dovrà essere verificato in sede di progetto esecutivo con l'Ufficio Tecnico comunale, cui spetta la decisione definitiva sul posizionamento dell'infrastruttura;

9.5 Fuori dall'attuale perimetro di centro abitato i collegamenti con la viabilità provinciale sono consentiti solo attraverso accessi coordinati da strade locali o di arroccamento, a loro volta connesse alla viabilità provinciale mediante intersezioni che consentano la sola svolta a destra oppure con intersezioni a rotatoria, posizionate ad un'adeguata distanza fra loro, da valutare in rapporto alle caratteristiche geometriche della strada e dei livelli di servizio; all'interno del centro abitato le nuove strade di lottizzazione o i nuovi accessi dovranno essere generalmente indirizzati verso le intersezioni esistenti, che dovranno essere opportunamente adeguate.

10. INDIRIZZI

10.1 Il piano dei servizi coordina l'attuazione dei servizi a carattere locale (*opere di urbanizzazione primaria e secondaria*) e generale (*urbane e sovracomunale*) e ne indica la localizzazione, dimensione e fattibilità, sia ai fini del dimensionamento delle aree destinate a servizi, sia della qualità della fruizione e accessibilità da parte della popolazione.

10.2 In sede di approvazione del bilancio e del programma delle opere pubbliche, l'amministrazione comunale indica i valori generali per l'attuazione triennale delle previsioni di PGT, anche per gli interventi privati. Tale indicazione, a carattere programmatico non prescrittivo, valuta i fabbisogni e lo stato di attuazione dei servizi in termini di aree, opere ed erogazione e procede alla finalizzazione delle risorse pubbliche e private necessarie.

10.3 Gli interventi sulla viabilità autostradale e sovracomunale sono disciplinati dalle specifiche norme di legge e secondo le competenze degli enti competenti, fermo restando l'individuazione delle linee di inedificabilità, ove necessarie, a protezione dei nastri stradali.

10.4 Valgono i disposti di cui alla classificazione acustica del territorio, la quale detta norme per la tutela e la salvaguardia della salute, sia in termini di mitigazione degli impatti lungo le linee di

traffico a tutela degli insediamenti, sia intermini di tutela delle aree ad attrezzature per servizi / sanitari, scolastici etc.

11. IL PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO (PUGSS)

11.1 Il Comune di Robbio è tenuto a dotarsi del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS) di cui all'art. 38 della legge regionale n° 26 del 12 dicembre 2003 entro il termine fissato dall'art. 3 primo comma lettera c) del regolamento regionale n° 3 del 28 febbraio 2005.

11.2 Fino alla approvazione del PUGSS ogni intervento comportante la realizzazione di interventi nel sottosuolo dovrà essere preceduto da idonea conferenza dei servizi promossa dal Comune e con la partecipazione degli Enti e Società cui compete la gestione delle reti.

ART. 17 – VINCOLI E LIMITAZIONI ALL'USO DEL SUOLO

1. Ogni intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio dovrà, comunque, rispettare i vincoli di legge o di PGT eventualmente presenti nell'area di intervento.
2. Per vincoli si intendono le limitazioni che inibiscono o condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di parti del territorio, per necessità di tutela geologica, di salvaguardia di valori storico – ambientali, per la protezione di infrastrutture, nonché per particolari disposizioni legislative, e controlli sulla modificazione dell'uso del suolo in funzione dell'interesse pubblico e/o della tutela della pubblica incolumità.

A: Vincoli di tutela architettonico – ambientale

Sono individuati gli edifici di interesse storico architettonico, siano essi vincolati a norma di legge o riconosciuti tali dal PGT; per tali edifici sono prescritti tipi di intervento di carattere conservativo così come disciplinati dal codice dei beni ambientali e ai sensi dell'art. 6, comma 4, lettera c) delle presenti norme.

B: Vincoli di natura idrogeologica

Sono parte integrante del piano delle regole e delle presenti norme gli elaborati contenenti le previsioni di assetto geologico, idrogeologico e sismico a norma dell'art. 57, comma 1, lett. b) della l.r. 12/2005 s. m.i; tali elaborati dettano:

- le prescrizioni per ogni singola classe geologica di fattibilità;
- criteri di vincolo idrogeologico e paesaggistico per le fasce fluviali;
- norme relative alla ricerca e sfruttamento delle acque sotterranee;
- norme relative alle fognature e condotte interrato;
- norme relative alla costruzione di nuovi cimiteri e ampliamento di quelli esistenti;
- norme relative ad opere di ingegneria civile e difesa del suolo;

- norme di salvaguardia della qualità delle acque destinate al consumo umano;
- norme relative alle autorizzazioni paesistico – ambientali;
- la disciplina degli scarichi.

C: Norme a tutela di beni ambientali, naturalistici e culturali

C.1 – Corsi d’acqua

Si intendono compresi in questa categoria di beni, i corpi idrici naturali e quelli naturalizzati (fiumi, torrenti, rogge, canali); l’ambito di tutela minimo coincide con le fasce di rispetto definite negli elaborati di cui al precedente punto B ed è comunque determinato dalle caratteristiche idro – geomorfologiche del corso d’acqua (alveo attivo e aree di esondazione delimitate da versanti, scarpate morfologiche o da argini artificiali), con inclusione dei sistemi vegetazionali connessi.

In questi ambiti sono incompatibili i seguenti interventi:

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

Nella progettazione e realizzazione di opere infrastrutturali e di regimazione idraulica si dovranno adottare tecniche di ingegneria naturalistica (*“Manuale di ingegneria naturalistica” assunto dalla Regione Lombardia con DGR 04.04.94 n. 50989*).

C.2 – Corridoi ecologici

Trattasi di elementi lineari naturali o naturalizzati quali: torrenti, corsi d’acqua minori, canali, orli e scarpate morfologiche, potenzialmente idonei per la creazione di corridoi ecologici principali.

Lungo il corso dei corridoi individuati, è fatto divieto di alterare lo stato dei luoghi, con esclusione di interventi di rinaturazione, sistemazione idraulica e manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

C.3 – Aree di interesse paesistico

Si tratta di aree agricole di particolare valore paesistico per la presenza leggibile di elementi organizzativi (impianto, modellamenti del suolo, sistema dei percorsi, presidi), e per l’alto valore percettivo dei siti interessati.

In questi ambiti il PGT promuove i seguenti interventi:

- a. controllo delle trasformazioni in relazione all’alta sensibilità paesistica e panoramica degli ambiti (sono incompatibili le attività di cava, discarica e/o deposito);

- b. conservazione degli elementi tipici quali: presidi agricoli, percorsi interpoderali, muri a secco, terrazzi, impianti agricoli ecc.;
- c. salvaguardia delle macchie boschive esistenti quali importanti elementi di organizzazione percettiva e di “corridoio ecologico”;
- d. divieto di edificazione sparsa a vantaggio dei nuclei o centri esistenti;
- e. utilizzo di tipologie edilizie (anche in ordine ai volumi) tipiche dei luoghi.

C.4 – Percorsi di fruizione panoramica e ambientale

Riguardano tracciati dai quali e' possibile fruire il paesaggio con ampie e ricorrenti visuali o che attraversano per tratti significativi zone dotate di particolari caratteri paesistico – ambientali; a tali tracciati si applicano le norme di cui al precedente **C.2 – Corridoi ecologici**.

C.5 – Emergenze naturalistiche

Riguardano elementi puntuali o areali che, per interesse specifico e/o per rarità rispetto al contesto di appartenenza, costituiscono emergenze di notevole significato ecologico – ambientale; l'obiettivo perseguito è l'assoluto rispetto e la naturale evoluzione degli equilibri ecologici, nonché la loro valorizzazione per scopi didattici e scientifici; in queste aree pertanto non si potranno ammettere interventi modificativi ed attività che contrastino con il suddetto obiettivo.

In questi ambiti sono vietati i seguenti interventi:

- a. realizzare nuovi. edifici nonché interventi su quelli esistenti diversi dall'ordinaria e straordinaria manutenzione e consolidamento restauro o ristrutturazione senza alterazione di volume;
- b. insediare nuovi campeggi o insediamenti turistici di qualsiasi tipo;
- c. aprire nuove strade e costruire infrastrutture in genere;
- d. attivare discariche di ogni genere ed entità;
- e. aprire cave o torbiere, riattivare quelle inattive e comunque estrarre materiali inerti;
- f. effettuare sbancamenti o altre alterazioni allo stato dei luoghi;
- g. circolare con mezzi motorizzati diversi da quelli addetti alle attività finalizzate alla protezione e allo studio delle biocenosi, nonché connessi alle attività agro – silvo – pastorali ammesse; il transito deve comunque avvenire lungo i percorsi esistenti (strade ordinarie tipo agricolo forestali, interpoderali);
- h. raccogliere o asportare flora spontanea, fossili e minerali;
- i. modificare il regime delle acque.

C.6 – Aree di elevato contenuto naturalistico

Riguardano sia ambiti nei quali fattori fisici, ambientali e/o storico – insediativi, hanno contenuto la pressione antropica favorendo la permanenza di un elevato grado di naturalità, sia aree già assoggettate ad attività antropica nelle quali sono riscontrabili consolidati fenomeni di rinaturazione; gli obiettivi perseguiti sono

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

Valgono pertanto le seguenti prescrizioni:

- a. non sono ammesse nuove attività di cava e di discarica. Per quelle in atto e/o previste nel Piano Provinciale vigente, dovranno essere attuati interventi di recupero, coerenti con i caratteri naturalistici e paesistici dell'ambito interessato;
- b. è possibile derogare alle limitazioni di cui al comma precedente per modeste e puntuali escavazioni di materiali rocciosi compatti atte a soddisfare le esigenze edilizie locali connesse alle politiche paesistiche individuate dal PTCP. La deroga è ammessa quando il Piano settoriale per le attività estrattive, attraverso studi specifici dimostri oggettive difficoltà a localizzare l'attività in ambiti a minor valenza naturalistica e paesistica. È in ogni caso prevista la valutazione d'impatto ambientale;
- c. la circolazione con mezzi motorizzati, ad eccezione di quelli addetti alle normali attività agricole e silvo-pastorali, è consentita esclusivamente sulla viabilità ordinaria, o comunque lungo i percorsi da individuarsi appositamente da parte degli enti competenti (Comune, Provincia, ecc.) compatibilmente con le esigenze di salvaguardia dei valori ambientali presenti;
- d. il taglio dei boschi è soggetto alle norme della LR 9/77.

C.7 – Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici

Trattasi di aree con caratteri eterogenei, interessate da fattori specifici o dalla presenza combinata di aspetti fisici, naturalistici ed agrari, di valore congiunto; pur nella loro connotazione a tratti fortemente antropizzata, questi ambiti conservano un ruolo significativo nella struttura ambientale della Provincia (aree di connessione) e ad una ulteriore area a corona del PLIS di Valpometto.

Gli obiettivi perseguiti sono:

- a. consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici presenti;
- b. controllo e orientamento delle attività e delle trasformazioni secondo criteri di compatibilità.

Le modificazioni territoriali, in particolar modo quelle connesse alla realizzazione di opere infrastrutturali, alle attività estrattive, alle bonifiche agrarie, dovranno essere attuate coerentemente con gli obiettivi di cui sopra, tenendo conto delle specificità che caratterizzano l'area (caratteri ed elementi rilevanti) e previa verifica di compatibilità ambientale.

La coerenza degli interventi dovrà essere valutata in base agli elementi conoscitivi ed alle valutazioni contenute nel Quadro Territoriale di Riferimento del PTCP corredate dai necessari approfondimenti;

dovranno inoltre essere previsti adeguati criteri di mitigazione e di compensazione atti a favorire l'inserimento degli interventi nel contesto ambientale di riferimento

C.8 – Siti di interesse archeologico

Nelle zone ed ambiti cartograficamente indicati sulle tavole di azionamento ogni intervento di trasformazione del suolo, eccettuata la normale aratura dello strato colturale dei terreni coltivati, con opere che possano alterare le condizioni del substrato è subordinato a parere da richiedere alla competente SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI; in caso di parere favorevole l'esecuzione delle opere è subordinata a formale accettazione delle prescrizioni della Soprintendenza stessa.

D Fasce e zone di rispetto

D.1 – Nastri ed incroci stradali

Le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, sono determinati dal nuovo codice della strada di cui decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche ed integrazioni (Codice) e dal relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche ed integrazioni (Regolamento); ai fini della applicazione delle norme sopra indicate le strade presenti nel territorio comunale di Robbio sono classificate come segue.

- Tipo A – Autostrada: nessuna
- Tipo B – Strada extraurbana principale: nessuna
- Tipo C – Strada extraurbana secondaria: SR 596 “Caioli” (regionale già statale); SP 197 “Robbio – Novara” (provinciale); SP 6 “Robbio – Nicorvo” (provinciale); SP 87 “per Vespolate” (provinciale); SP 21 “Robbio – Candia” (provinciale)
- Tipo D – Strada urbana di scorrimento: nessuna
- Tipo E – strada urbana di quartiere: nessuna
- Tipo F – strada locale: tutte le altre strade, urbane ed extraurbane, non diversamente classificate.

Si riporta, di seguito, lo stralcio delle norme del Regolamento riguardanti la materia:

Art. 26. (Art. 16 Cod. Str.) Fasce di rispetto fuori dai centri abitati.

- 1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.*
- 2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:*

- a) 60 m per le strade di tipo A;
 - b) 40 m per le strade di tipo B;
 - c) 30 m per le strade di tipo C;
 - d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle «strade vicinali» come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice;
 - e) 10 m per le «strade vicinali» di tipo F.
3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
- a) 30 m per le strade di tipo A;
 - b) 20 m per le strade di tipo B;
 - c) 10 m per le strade di tipo C.
4. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
- a) 5 m per le strade di tipo A, B;
 - b) 3 m per le strade di tipo C, F.
5. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.
6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.
7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

9. Le prescrizioni contenute nei commi 1 ed 8 non si applicano alle opere e colture preesistenti.

Art. 27. (Art. 17 Cod. Str.) Fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati.

1. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'articolo 26;

b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'articolo 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Art. 28. (Art. 18 Cod. Str.) Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati.

1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) 30 m per le strade di tipo A;

b) 20 m per le strade di tipo D.

2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

3. omissis

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

a) m 3 per le strade di tipo A;

b) m 2 per le strade di tipo D.

5. Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

La delimitazione del "centro abitato" è riportata sulla planimetria PR_02 e PR_03; al fine di agevolare l'applicazione delle norme di cui al presente punto, sulla stessa planimetria sono indicate graficamente le fasce di rispetto relative alle strade di tipo C e alle principali strade di tipo F; l'assenza o la eventuale

inesattezza della indicazione grafica non esime dalla puntuale verifica della applicazione delle norme del Codice e del Regolamento.

Il presente Piano delle Regole stabilisce inoltre che nel centro abitato, per tutti i tipi di strade, si applicano dal confine stradale le norme relative alle distanze dai confini previsti per le singole zone.

Sono inoltre da applicare le norme dettate dai seguenti atti:

- a livello generale

_ Legge 447 del 26 ottobre 1995 – *“Legge quadro sull’inquinamento acustico”*

_ DPR 142 del 30 marzo 2004 – *“Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell’inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare a norma dell’art. 11 della legge 26 ottobre 1995, n. 447”*.

- a livello comunale

_ il *“Piano di zonizzazione acustica”* adottato con D.C.C., in salvaguardia, con particolare riferimento agli articoli 14, 21, 29 delle relative norme tecniche di attuazione.

D.2 – Ferrovie

Per una profondità di ml 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia viene individuata ai lati delle linee ferroviarie una fascia di rispetto; gli edifici ricadenti in essa possono essere soggetti all'ordinaria e straordinaria manutenzione, al restauro e risanamento conservativo, alla ristrutturazione edilizia senza ampliamento.

Ogni intervento è regolato dalle disposizioni contenute nel D.P.R. 11.07.1980 n° 753.

Sono inoltre da applicare le norme dettate dai seguenti atti:

- a livello generale

_ Legge 447 del 26 ottobre 1995 – *“Legge quadro sull’inquinamento acustico”*

_ DPR 459 del 18 novembre 1998 – *“Regolamento recante norma in esecuzione dell’art. 11 della legge n.447/1995 in materia di inquinamento acustico derivante da traffico ferroviario”*.

- a livello comunale

_ il *“Piano di zonizzazione acustica”* adottato con D.C.C., in salvaguardia, con particolare riferimento agli articoli 13, 22 delle relative norme tecniche di attuazione.

D.3 – Aree cimiteriali

Le planimetrie PR_02 e PR_03 definisce graficamente la cosiddetta “zona di rispetto cimiteriale” così come risulta determinata dalla delibera di C.C. n° 20 del 13.04.1961 e Decreto Prefettizio n° 17284 del 01.07.1961; all’interno di tale zona è vietato costruire, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge.

Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi

ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

Al fine dell'acquisizione del parere della competente azienda sanitaria locale, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

D.4 – Impianti di trattamento dei rifiuti liquidi e solidi

Nella fascia di ml 100,00 dal confine dell'area di pertinenza di impianti di depurazione delle acque reflue sono vietati interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che comportino aumento del carico antropico; sono consentiti interventi connessi alla conduzione dei fondi agricoli ed al rimessaggio di mezzi agricoli.

D.5 – Fascia di rispetto di elettrodotti

Nella costruzione di nuove strade, fabbricati a qualsiasi uso destinati e di manufatti in genere dovranno essere rispettate, dagli elettrodotti esistenti, le distanze previste dal D.M. 21 marzo 1988 recante "Approvazione delle norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee aeree esterne".

Nel caso di elettrodotti ad alta tensione le fasce di rispetto sono determinate in applicazione delle norme dettate dai seguenti atti:

_ Legge n. 36/2001 – *"Legge quadro sulla protezione all'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"*;

_ DPCM 8 luglio 2003 – *"Fissazione dei limiti di esposizione dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti"*.

Per quanto riguarda l'esistente elettrodotto a 132 KV le fasce suddette sono graficamente indicate sulle tavole del PR in ml 50 per parte; tale misura sarà oggetto di valutazione puntuale in sede di programmazione degli interventi sulla scorta dei seguenti fattori:

- _ tipologia dell'intervento, se prefigurante o meno insediamento ad intensa attività umana (permanenza di persone per un periodo => alle 4 ore nell'arco della giornata);
- _ misurazioni dirette dei campi effettuate su periodi statisticamente significativi;
- _ informazioni fornite dal gestore della rete.

E Fascia di normativa specifica R.I.R.

Il PGT evidenzia la presenza di uno “stabilimento a Rischio di Incidente Rilevante” ai sensi del D.M. 9 maggio 2001 e successive modifiche ed integrazioni del D.Lgs 105/2015.

Per tale presenza già esiste l’elaborato tecnico specifico “Piano di Emergenza Esterno approvato con decreto del Prefetto della Provincia di Pavia con atto prot. 30670 del 17.09.2013, in cui sono definiti gli scenari incidentali e le aree di danno; le aree di danno elevato (elevata letalità e lesioni irreversibili) risultano confinate all’interno del perimetro dello stabilimento.

Nella zona esterna la compatibilità territoriale è ammessa per le categorie territoriali C,D,E,F di cui alla tabella 1 dell’allegato al D.M. 9 maggio 2001 come modificato dalla D.G.R. Lombardia n° VII/19794 del 10/12/2004; risultano pertanto incompatibili gli insediamenti e le attività di cui alle categorie territoriali A,B di cui si riporta la declaratoria:

CATEGORIA A

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia superiore a 4,5 m³/m².
2. Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (oltre 25 posti letto o 100 persone presenti).
3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (oltre 500 persone presenti).
4. Luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, strutture fieristiche con oltre 5000 posti, con utilizzo della struttura almeno mensile.

CATEGORIA B

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 4,5 e 1,5 m³/m².
2. Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (fino a 25 posti letto o 100 persone presenti).
3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (fino a 500 persone presenti).
4. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (oltre 500 persone presenti).
5. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio – ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (oltre 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, oltre 1000 al chiuso) e cinema multisala.
6. Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri superiore a 1000 persone/giorno).

All'interno della area di danno ogni intervento, compresi quelli di trasformazione delle destinazioni d'uso in atto tra quelle ammesse dal piano delle regole, anche in assenza di opere edilizie, deve essere verificato in conformità alla compatibilità territoriale come sopra indicata.

F Tutela paesaggistica

Il PGT promuove:

- la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi del territorio comunale;
- il miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
- la diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.

A tale fine la "carta della sensibilità paesaggistica" assume la funzione di strumento guida nella valutazione degli interventi di trasformazione del territorio, con le seguenti precisazioni:

- a. nell'ambito di tutela paesaggistica della fascia del torrente Agogna, individuata ai sensi dell'art 142 del D. Lgs. 42/2004, si applicano le limitazioni all'edificazione e all'urbanizzazione previste per la fascia B della parte seconda delle norme di attuazione del P.A.I. per le fasce fluviali, al fine di garantire per gli argini e territori contermini i necessari interventi di tutela e valorizzazione paesaggistica, nonché la corretta manutenzione delle opere idrauliche esistenti;
- b. nelle aree individuate a "sensibilità elevata"
 - per la parte sud – occidentale del territorio,
 - per le fasce spondali dei corsi d'acqua irrigui di maggiore consistenza e di quelli pertinenti a "corridoi ecologici"
 - per gli areali individuati dal PGT come emergenze naturalistiche e quelle coincidenti con la perimetrazione istitutiva del PLIS di Valpometto
 - gli areali individuati dal PGT come aree di particolare interesse paesistico si applicano, a seconda dei casi, le norme di cui ai precedenti punti da C1 a C6;
- c. nelle aree individuate a "sensibilità elevata"
 - per gli annucleamenti rurali (cascine) nei quali si è riscontrata la presenza di edifici di valore architettonico si applicano le norme di cui al precedente art. 15 punto 5;
- d. nelle aree individuate a "sensibilità elevata"
 - per la parte del centro abitato individuata come "Centro Storico" con le propaggini del viale della stazione, della Parrocchiale con le sue pertinenze, del Cimitero con il viale e le aree verdi antistanti si applicano le norme di cui al precedente art. 9 e presente art 17 lettera A;

- e. nelle aree individuate a “sensibilità media” in ambito agricolo le norme di cui al precedente art. 13 con particolare riferimento alla parte “prescrizioni particolari”;
- f. nelle aree individuate a “sensibilità media” ed a “sensibilità bassa” del centro abitato le norme di cui ai precedenti artt. 10, 11,12 con particolare riferimento alla parte “prescrizioni particolari”;
- g. nelle aree individuate a “sensibilità molto bassa” si dovrà tendere, in presenza di qualsiasi intervento, anche di sola manutenzione, al perseguimento degli indici Af ed Np fissati dalle presenti norme.

ART. 18 – AMBITO PLIS VAL POMETTO

1. Con Deliberazione della Giunta Provinciale di Pavia n. 285 del 04.09.2002 è stato riconosciuto il Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) di “Valpometto”; successivamente, con deliberazione del Consiglio Comunale di Robbio n. 16 del 25.06.2007, è stato approvato l’ampliamento del Parco stesso; l’ampliamento è stato approvato dalla provincia di Pavia con nota Dirigenziale n. 31737 in data 09.11.2007; il PGT individua l’intero ambito del PLIS riportando altresì entrambe le perimetrazioni risultanti dagli atti sopra citati.
2. Nell’ambito del PLIS si applicano, in generale, le norme di cui al precedente art. 13, fatti salvi i vincoli e le limitazioni di cui al precedente art. 17 determinati dalle indicazioni grafiche del PGT per le varie zone; è in ogni caso fatto divieto di esercitare attività che possano recare disturbo alla fauna o alterare in modo permanente i caratteri del paesaggio.
3. La gestione e pianificazione del PLIS è regolata dalla vigente normativa regionale e provinciale (con particolare riferimento alla DGR 12.12.2007 n. 8/6148) e dalle modalità stabilite nei distinti atti istitutivi.

ART. 19 – AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE

1. Per “aree non soggette a trasformazione urbanistica” si intendono tutte quelle parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all’agricoltura, che, per ragioni oggettive e/o per scelta di piano, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.
2. Le aree di cui al presente articolo non sono individuate in modo puntuale sulla cartografia di piano; tuttavia la non trasformabilità di una o più aree del territorio comunale rimane univocamente determinata dall’insieme dei vincoli e limitazioni all’uso del suolo di cui al precedente art. 17, su di esse gravanti.
3. Gli edifici eventualmente esistenti all’interno delle aree di cui al comma precedente, purchè regolarmente realizzati e salvo espressa disposizione contraria, possono sempre essere mantenuti e

recuperati mediante interventi manutentivi o di risanamento conservativo, per gli usi consentiti in ambito agricolo.

ART. 20 – FASCE DI RISPETTO DI POZZI E SORGENTI

1. Le zone di rispetto per approvvigionamento idrico sono individuate nelle tavole prescrittive del piano, nonché nella specifica analisi geologica specialistica, alla quale si rimanda per le prescrizioni di dettaglio.
2. Tali zone hanno lo scopo di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare a consumo umano. In dette zone si applica quanto previsto dall'art. 94 del D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale", che impongono divieti per attività e destinazioni d'uso dei suoli in esse compresi.
3. Negli elaborati di piano vengono individuate le seguenti zone di tutela:
 - A) Zona di tutela assoluta, costituita da un cerchio con centro sul pozzo e raggio pari a 10 m ai sensi dell'art. 94 comma 3 del D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i.;
 - B) Zona di rispetto costituita da un cerchio con centro sul pozzo e raggio pari a 200 m ai sensi dell'art. 94 comma 6 del D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i.

ART. 21 – SITI RADIOBASE

1. Si tratta delle localizzazioni comunali dei siti radio base, esistenti o in fase di localizzazione, a supporto della telecomunicazione. Le fasce di rispetto generate hanno un raggio di 150 m. Questi impianti sono assoggettati alle normative vigenti.

ART. 22 – DISPOSIZIONI CONCERNENTI IL PUBBLICO SERVIZIO DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA

1. Riguardano la disciplina relativa alla realizzazione di cabine di trasformazione, elettrificazione nei P.L. (nuove aree di espansione abitativa e produttiva), elettrodotti ad alta tensione (380-220-130 KV). Per tali realizzazioni le prescrizioni specifiche sono:

2. CABINE DI TRASFORMAZIONE

- 2.1 La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:
 - A) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
 - B) la superficie coperta della cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;

C) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste dal Regolamento Edilizio (o dalle Norme di Attuazione), con altezza massima, fuori terra, non superiore a m 5,50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovanti motivi tecnici da sottoporre di volta in volta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue, invece, mantengono nei confronti dei confini di proprietà il distacco previsto nelle varie zone delle Norme di Attuazione;

D) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.

3. ELETRIFICAZIONE NEI P.L.

3.1 Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzante, dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella circolare del Ministero LL.PP. Dir.Gen.Urb. del 3.1.1970 n.227.

3.2 In particolare dovrà esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una impegnativa all'accordo con l'Enel in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'A.C. esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona di lottizzazione.

4. PUNTI DI RICARICA ELETTRICA

4.1 Secondo quanto stabilito nel D.Lgs 257/2016 e nel D.P.R. 380/2001 e s.m.i., dovranno essere predisposti idonei punti di ricarica elettrica al fine di agevolarne la diffusione sul territorio sulla base dei disposti legislativi vigenti in base alla tipologia di intervento.

ART. 23 – SPARGIMENTO FANGHI E GESSI

1. E' ammessa l'attività di spargimento di fanghi e gessi secondo i limiti indicati nella tavola "PR_04 Attitudine spandimento fanghi e gessi", rispettando le disposizioni regolamentari igienico – sanitarie in vigore.
2. Il presente articolo normativo sarà operativo fin quando lo spargimento dei fanghi e gessi sarà ammesso e concesso per legge.

ART. 24 – NORME TRANSITORIE

1. Dalla data di adozione e fino alla pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT, si applicano le misure di salvaguardia a norma dell'art. 13, comma 12 della l.r. 12/05.

2. I titoli autorizzativi rilasciati prima della data di adozione, e per i quali i lavori siano effettivamente iniziati, conservano la loro efficacia fino alla data fissata per l'ultimazione dei lavori; gli interventi previsti in tali titoli potranno essere soggetti a varianti che rispettino i limiti dimensionali ed i parametri del titolo originario e che siano contemporaneamente conformi al PGT adottato.
3. I piani attuativi vigenti alla data di adozione degli atti di PGT sono indicati nella cartografia di piano; sono considerati piani attuativi vigenti anche quelli non espressamente indicati per i quali, alla data di adozione degli atti di PGT, sia stata stipulata la convenzione.
4. I piani attuativi di cui al precedente comma 3 conservano la loro efficacia fino alla data di scadenza fissata nella convenzione; essi potranno essere soggetti a varianti che rispettino i limiti dimensionali ed i parametri del piano originario e che siano contemporaneamente conformi al PGT adottato.

2. TITOLO II DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 25 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Il Piano del Governo del Territorio si attua mediante gli strumenti di programmazione e pianificazione urbanistica attuativa previsti dalla legislazione statale e regionale vigente, nonché mediante intervento diretto, nel rispetto delle modalità prescritte dalle presenti norme per ciascuna zona in cui è articolato il territorio comunale, e secondo il contenuto e le previsioni del Documento di Piano.

ART. 26 - INTERVENTO DIRETTO

1. Per intervento diretto si intende ogni intervento urbanistico – edilizio di attuazione del Piano, soggetto a rilascio di Permesso di costruire, che, per quanto previsto dalla vigente legislazione statale e regionale nonché dalle presenti Norme, non richiede la preventiva formazione di un Piano urbanistico attuativo.

2. Gli interventi diretti riguardano in generale le opere che comportano edificazione, riedificazione o trasformazione dell'edificato, o comunque dell'uso del suolo e del sottosuolo, che abbiano rilievo urbanistico e siano configurabili come interventi di attuazione del PGT generale, quali ad esempio: opere di urbanizzazione, interventi di ristrutturazione, di demolizione, di ricostruzione o di nuova edificazione, modificazione nelle destinazioni d'uso, opere di arredo urbano, di sistemazione di spazi esterni, di sistemazione a verde, di recinzione permanente.

3. Gli interventi diretti sono soggetti al rilascio di titoli abilitativi con le modalità previste dalla normativa vigente e in relazione alla loro caratteristiche di cui al precedente art. 9 .

4. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti al solo preavviso da parte dell'operatore all'Amministrazione Comunale, da effettuarsi almeno 10 giorni prima dell'intervento.

5. Gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, sono soggetti ai titoli abilitativi ai sensi della normativa vigente.

6. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal Permesso di costruire, ovvero dall'autorizzazione, rilasciata ai sensi di legge all'epoca del rilascio. In assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.

7. Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo espresso gli eventuali usi diversi di singoli locali, purché non interessino più

del 25% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 20 mq per ogni unità immobiliare.

8. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono sottoposti a Permesso di costruire o ai titoli abilitativi previsti per legge.

9. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili senza opere edilizie, nei tessuti esistenti e di completamento ammessi dalla normativa specifica di zona si rifanno alle disposizioni di cui al precedente comma 7.

10. Gli interventi diretti possono essere soggetti a permesso di costruire convenzionato mirato all'impegno per la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o di pubblico e/o di particolari organizzazioni interne al comparto oggetto di intervento, ai sensi della vigente normativa statale e regionale.

ART. 27 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

1. Per Piano urbanistico attuativo (P.A.) si intende uno strumento urbanistico, di iniziativa pubblica o privata, la cui formazione ed approvazione preliminare agli atti concessori si rende necessaria, al fine di garantire, in determinate aree e zone del territorio comunale, una corretta e articolata attuazione delle previsioni di Piano del Governo del Territorio (PGT).

2. Il PGT si attua mediante Piano urbanistico attuativo nei casi e per gli interventi in cui ciò sia previsto dalla vigente legislazione statale e regionale o dalle presenti Norme.

3. I piani urbanistici attuativi sono quelli previsti dalla vigente legislazione statale e regionale, e ad essa devono essere conformi i loro contenuti. L'approvazione è quella prevista dalla vigente legislazione statale e regionale. Nel Documento di Piano sono individuati i comparti soggetti a tali strumenti di attuazione..

4. E' facoltà dei privati predisporre un Piano urbanistico attuativo anche nei casi in cui ciò non sia richiesto espressamente dalle presenti Norme.

5. I piani attuativi devono essere corredati con la documentazione prevista dalla vigente legislazione statale e regionale.

6. Per le aree residenziali gli standard urbanistici da cedere obbligatoriamente ammontano ai 18 mq/ab e la quota di volume per abitante è pari a 150 mc/ab. Questi standard possono essere soddisfatti in tutto o in parte all'interno del comparto. Il soddisfacimento della quota eccedente quella azionata nel comparto potrà essere raggiunto con la monetizzazione e/o con la cessione di aree fuori comparto regolati da convenzione. Le specifiche del presente comma vanno rispettate anche per le aree soggette a permesso di costruire convenzionato.

ART. 28 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII)

1. Nell'ambito delle previsioni del Documento di Piano e/o all'interno del tessuto consolidato, il privato può proporre la formazione di programmi integrati di intervento – PII - al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio comunale.

2. Il programma integrato di intervento è un piano attuativo – pertanto si attiene anche ai parametri di cui al precedente art. 27 - caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

- a. previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica. Per destinazione si deve intendere il complesso di usi principali complementari ed accessori, ammesso per gli interventi previsti dal PII.

La pluralità di destinazioni va, pertanto, intesa come compresenza nel PII di interventi destinati ad usi diversi.

La pluralità di funzioni va, invece, riferita all'insieme degli obiettivi che il programma persegue, tra i quali sono ad esempio da ricomprendere, oltre a quelli destinati alla residenza, commercio, funzioni terziarie e direzionali, attività produttive, ecc., altresì quelli legati alla realizzazione e al potenziamento delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico (infrastrutture per la mobilità, servizi scolastici, socio-sanitari. Uffici postali, ecc.) e quelli relativi alla riqualificazione ambientale (essenzialmente finalizzati a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore – aria, acqua, suolo, rumore), nonché naturalistica e paesistica (ad esempio: sistemazione di aree a verde).

- b. compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Integrazione di diverse tipologie e modalità di intervento: la norma si riferisce prevalentemente alla gestione e alla modalità di attuazione del PII e vuole coniugare il tradizionale aspetto della scelta sulle destinazioni con l'aspetto più marcatamente gestionale ed operativo, favorendo, tra l'altro il concorso di più soggetti operatori (privati, pubblici, della cooperazione sociale ecc.) e di modalità di finanziamento miste (pubblico/private).

Nel programma potranno dunque essere ricomprese, organicamente, tutte le tipologie edilizie (ad esempio: edificazione a schiera o a condominio, ecc.) e gestionali (ad esempio: edilizia libera, convenzionata, agevolata, ecc.), nonché tutte le modalità d'intervento ammesse in base alla vigente legislazione (demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, fino alla nuova edificazione).

Inoltre, il Programma può prevedere la realizzazione ed il potenziamento dei servizi primari e

secondari nelle diverse possibilità offerte dall'articolazione del Piano dei Servizi.

- c. rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano. La rilevanza territoriale ai fini della riorganizzazione urbana, è da intendersi prioritariamente in senso qualitativo. Il programma acquista rilevanza territoriale, non necessariamente sulla base della sua estensione, ma soprattutto per la significatività degli interventi inclusi, tali da incidere sulla riqualificazione di un intero ambito, urbano, riflettendosi anche oltre i limiti territoriali degli interventi individuati (risolvendo, ad esempio, situazioni territoriali obsolete, di degrado, di carenza di servizi, o apportando miglioramenti ambientali, ecc.); oppure per il carattere strategico (dal punto di vista della localizzazione o significatività nel contesto urbano) dell'area di intervento.

3. Il PII può prevedere il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie, pubblici e privati.

4. Il PII si attua su aree anche non contigue tra loro, in tutto od in parte edificate o da destinare a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti.

5. Il PII persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree degradate o dismesse.

6. I programmi integrati di intervento devono assicurare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico nella misura prevista dalla vigente legislazione.

7. Il rispetto della dotazione minima di cui al comma 6 è verificato in relazione ai pesi insediativi ed alla capacità teorica aggiuntivi, introdotti dal programma integrato rispetto a quelli esistenti.

8. Qualora il programma integrato abbia ad oggetto aree in tutto o in parte destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico e ne preveda una differente utilizzazione, esso deve assicurare il recupero contestuale della dotazione di spazi pubblici in tal modo venuta meno.

9. Gli obblighi relativi al reperimento delle aree di cui ai commi, 7 e 8, possono essere soddisfatti mediante la cessione di aree esterne al perimetro del singolo programma, qualora le caratteristiche dell'ambito considerato non consentano il reperimento di tali dotazioni al suo interno, ovvero il comune ritenga più funzionale per l'interesse pubblico tale soluzione, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, le dotazioni di parcheggi pubblici e di interesse pubblico debbono essere assicurate in aree interne al perimetro del programma o comunque contigue a quest'ultimo, specie laddove sono previste funzioni commerciali o di attività terziaria aperte al pubblico.

10. In luogo della cessione di aree, così come disciplinata al comma 9, il PII può prevedere, in alternativa alla monetizzazione delle dotazioni di cui al comma 6, l'impegno degli interessati a realizzare infrastrutture e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo [realizzato con riferimento al Prezziario Opere Edili della Provincia di Pavia (Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Pavia),

nell'aggiornamento disponibile alla data di adozione del PII], sia pari almeno a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute aumentato del 12,50%. Il criterio di equivalenza tra opere sostitutive la cessione e standard urbanistici dovrà essere motivatamente evidenziato nel PII in relazione alle caratteristiche e alla tipologia delle opere stesse ed in considerazione del loro valore venale.

11. Nel caso in cui il PII preveda la monetizzazione, la convenzione di cui ai successivi articoli, dovrà contenere l'impegno del comune ad impiegare tali somme per l'acquisizione di aree o fabbricati specificamente individuati, destinati o da destinarsi alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici.

12. Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro, possono presentare al comune proposte di programmazione integrata, anche sulla scorta dei contenuti del presente documento di inquadramento. I soggetti privati possono presentare proposte di programmi integrati di intervento se aventi la disponibilità di aree od immobili compresi nel relativo ambito di intervento. In caso di disponibilità solo parziale di questi ultimi si prevede la possibilità di avvalersi della vigente disciplina dei comparti edificatori.

13. È condizione dell'approvazione la dichiarazione irrevocabile di assenso di tutti i proprietari, salvo quanto disposto dall'art. 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) ai fini della formazione di comparto edificatorio, equivalendo, in tal caso, l'approvazione del PII a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza per le opere in esso contenute.

14. I programmi integrati di intervento possono essere attivati anche attraverso l'utilizzo del project financing.

15. Ai fini dell'adozione o promozione da parte del comune il PII deve obbligatoriamente essere corredato con la documentazione sotto elencata (secondo i disposti all'art. 91 comma 2 della LR 12/05 e s.m.i.):

- a. Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) con la individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali (come individuati dalle vigenti prescrizioni) infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta del PII, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovra comunali.
- b. La rappresentazione cartografica in scala 1:10.000 dovrà essere effettuata sulla carta tecnica regionale, da fornire anche su supporto informatico, e dovrà evidenziare lo stato dei servizi specificando in particolare e con apposita simbologia grafica, se trattasi di opere e/o servizi esistenti, in corso di realizzazione e/o programmate dagli enti competenti (Secondo le indicazioni fornite dal servizio strumenti integrati urbani e territoriali della Direzione Generale Territorio ed Edilizia Residenziale).
- c. Stato di fatto degli ambiti di intervento (da realizzare utilizzando idonee cartografie, purché in

scala 1:500 1:1.000 o 1:2.000) contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche funzionali e i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento.

- d. Riferimento alle tavole di PGT vigente ed eventualmente adottato, con la documentazione di cui al successivo comma 15 del presente articolo.
- e. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere. Nell'ambito del progetto planivolumetrico dovranno essere esplicitati, ai sensi della legislazione vigente quali elementi e componenti tipologiche abbiano carattere essenziale, e siano quindi insuscettibili di formare oggetto di varianti al PII.
- f. Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello di dettaglio utile, a definire gli impegni assunti da parte del proponente nella convenzione.
- g. Computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico.
- h. Documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali e naturali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante.
- i. Relazione tecnica contenente in particolare:
 - ✓ descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla Amministrazione comunale nel documento di inquadramento ed ai documenti di:
 - ✓ programmazione sovra comunale;
 - ✓ dimostrazione degli standard urbanistici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal PII suddivisi tra le diverse funzioni previste dal programma;
 - ✓ analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria, secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli enti competenti (o, in assenza di questi ultimi, con rilievi effettuati dai soggetti attuatori), nonché indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore;
 - ✓ analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla

- vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;
- ✓ valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
 - ✓ descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità e di accessibilità trasportistica.
- j. Relazione economica sulla fattibilità del programma, che evidenzi in particolare:
- ✓ il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
 - ✓ il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali.
- k. Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del PII.
- l. Nei casi in cui il PII comporti variante urbanistica dovrà essere allegata nei casi previsti dalle circolari attuative della apposita perizia geologica da redigersi secondo le modalità in esse indicate.
- m. Nei casi in cui i progetti degli interventi ricompresi nel PII rientrino in una delle ipotesi di cui agli allegati A e B del D.P.R. 12 aprile 1996 (Atto di indirizzo e coordinamento in materia di V.I.A. regionale), si rammenta che ai fini dell'espletamento procedura di valutazione di impatto ambientale o di verifica, dovrà essere allegato al PII l'apposito studio previsto dal D.P.R. stesso.
16. A corredo di eventuale proposta iniziale da inoltrare all'Amministrazione comunale è sufficiente che il proponente presenti la seguente documentazione:
- a. schema di massima del progetto planivolumetrico
 - b. relazione tecnica contenente la descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla Amministrazione comunale nel documento di inquadramento ed ai documenti di programmazione sovra comunale
 - c. relazione economica di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.
17. È in facoltà dell'Amministrazione comunale di richiedere motivatamente eventuale documentazione integrativa, in relazione alle caratteristiche peculiari del proprio territorio o dello specifico ambito d'intervento.
18. Il procedimento di approvazione dei programmi integrati di intervento conformi alla strumentazione urbanistica vigente è attivato dalla giunta comunale mediante specifica deliberazione esecutiva da

depositarsi, con i relativi allegati, per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale affinché chiunque vi abbia interesse possa prenderne visione; del deposito viene data comunicazione al pubblico mediante avviso all'albo pretorio, nonché con la pubblicazione dello stesso su almeno un quotidiano di interesse locale; nei successivi quindici giorni gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni.

19. Decorso tale termine, il PII e relativi allegati sono approvati dal consiglio comunale con propria deliberazione, che deve prendere in esame tutte le osservazioni pervenute, motivando, per ciascuna di esse, le determinazioni assunte.

20. Sono fatti salvi i casi previsti all'art. 92, comma 4, della LR 12/2005 e s.m.i. per i quali si applicano le procedure di approvazione previste dalla medesima legge regionale.

21. Possono essere approvati programmi integrati di intervento anche in variante al PGT; in tali casi si applica le procedure di approvazione disciplinate dalla LR 12/05 e s.m.i..

22. Al fine di evidenziare il rapporto con le previsioni del PGT, alla deliberazione di approvazione del programma integrato di intervento è allegata una tavola recante l'individuazione dell'ambito compreso nel programma integrato stesso con indicazione delle funzioni insediate, delle volumetrie e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal programma integrato di intervento, specificando altresì le eventuali varianti apportate agli atti del PGT. Il PII al fine di dimostrare la propria conformità alle previsioni, alle azioni e alle norme di PGT deve allegare adeguata documentazione comprovante detta conformità.

23. Qualora il programma integrato di intervento modifichi i criteri e gli indirizzi contenuti nel documento di piano e nel presente piano delle regole, il consiglio comunale, con deliberazione analiticamente motivata, assume le proprie determinazioni in sede di ratifica dell'accordo di programma nei casi di applicazione del comma 4, ovvero in sede di adozione dello stesso nei casi di applicazione del comma 8 dell'art. 92 della LR 12/05 e s.m.i..

24. Per l'attuazione del PII deve essere sottoscritta tra i soggetti attuatori ed il comune una convenzione avente i contenuti stabiliti dalla vigente legislazione nazionale e regionale. La convenzione prevede altresì i reciproci diritti ed obblighi dei diversi operatori pubblici e privati, nonché i tempi, comunque non superiori a dieci anni, di realizzazione degli interventi contemplati nel PII.

25. Lo schema di convenzione dovrà prevedere idonee garanzie finanziarie (fidejussioni bancarie o assicurative) di valore almeno pari all'importo delle opere che i soggetti attuatori si impegnano a realizzare, incrementato eventualmente dalle variabili prevedibili (ad esempio: eventuali interessi per il ritardo, variazione dei prezzi, le modalità di collaudo, spese sostenute dall'Amministrazione, etc.), al fine di assicurare l'effettiva esecuzione delle opere stesse, in sintonia con quanto previsto dalla relazione economica, di cui al precedente comma 15, parte integrante della documentazione del PII.

26. Con la medesima convenzione o con ulteriore specifico atto devono essere stabilite le modalità di gestione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico realizzate e/o gestite dai soggetti privati ai sensi della comma 2 dell'art. 93 della LR 12/05 e s.m.i., in particolare prevedendo gli obblighi a carico del gestore e le relative sanzioni, di trasferimento a terzi e le condizioni per l'eventuale acquisizione del bene da parte del comune.
28. Qualora sia necessario in relazione all'entità od alla rilevanza del PII, l'attuazione degli interventi ivi previsti può essere frazionata in stralci funzionali, preventivamente determinati.
29. Decorso un anno dalla definitiva approvazione del PII senza che sia intervenuta la stipulazione della convenzione di cui al precedente comma 24, il Sindaco diffida i soggetti proponenti a sottoscrivere entro un termine non superiore a novanta giorni la convenzione annessa al PII; in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiara l'intervenuta decadenza del programma medesimo ad ogni effetto, compreso quello di variante alla vigente strumentazione urbanistica.
30. Qualora l'inerzia o il rifiuto di sottoscrizione derivi dal comune o comunque da soggetto pubblico partecipante al programma, il privato potrà esperire le ordinarie procedure previste dalla normativa e prassi giurisprudenziale vigente per la formazione di silenzio rifiuto suscettibile di impugnativa avanti i competenti organi giurisdizionali.
31. Per l'approvazione di varianti al PII, si osserva la medesima procedura seguita per la sua approvazione (art. 14 LR 12/05 e s.m.i.).
32. Qualora il programma sia stato approvato tramite accordo di programma, la competenza ad approvarne le varianti spetta, peraltro, al collegio di vigilanza previsto dall'art. 27 LN 142/90.
33. Nel caso di programmi Integrati di Intervento da attuarsi in variante di PGT, la variante relativa sarà promossa dall'Amministrazione Comunale imputando i costi derivanti dalla progettazione al soggetto proponente.
34. In ogni caso eventuali atti relativi al perfezionamento di convenzioni attuative e/o verifiche sui comparti assoggettati a PII, potranno essere sviluppati dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico del soggetto proponente.

ART. 29 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE

1. Al fine di consentire in modo organico lo sviluppo dei nuovi insediamenti, l'attuazione del PGT avviene mediante Piani di lottizzazione nelle zone e/o sulle aree specificatamente indicate gli elaborati grafici e nei casi previsti dalle presenti Norme, e della vigente legislazione urbanistica Statale e Regionale.
2. Il piano di lottizzazione consiste in elaborati grafici atti ad illustrare dettagliatamente le modalità di attuazione del PGT per il comparto edificatorio interessato, indicandone l'assetto planivolumetrico e definendo le scelte urbanistiche relative al sistema viario ed infrastrutturale in relazione alle esigenze del nuovo insediamento (sia esso residenziale, artigianale o commerciale ecc.) ma in modo organicamente connesso con il tessuto edilizio preesistente.
3. Dovranno essere rispettati i limiti quantitativi, le destinazioni d'uso e tutte le altre prescrizioni di zona, nonché le disposizioni di legge concernenti i rapporti fra le superfici fondiarie previste e le aree a standards, fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di monetizzare la cessione delle aree a standards nei limiti di legge.
4. L'approvazione dei piani di lottizzazione è subordinata alla stipulazione fra il Comune e le proprietà interessate, di una convenzione riguardante i modi ed i tempi di attuazione del Piano e l'assunzione dei relativi oneri.
5. L'approvazione di tali Piani, a termine di legge, determinerà il rilascio da parte del Comune di specifica "autorizzazione alla lottizzazione" che costituisce il presupposto per i successivi singoli permessi a costruire, il rilascio delle quali è subordinato alla verifica di conformità del progetto edilizio al P.L. approvato.
6. È fatto obbligo a chi ottiene l'autorizzazione alla lottizzazione in caso di vendita di un lotto o di una frazione immobiliare, di trasferire agli acquirenti gli impegni assunti nei confronti dell'Amministrazione con la convenzione sopra citata, esplicitandoli negli atti di trapasso.
7. La documentazione necessaria a corredo dei Piani di lottizzazione deve essere costituita da:
 - a. Estratto del PGT comprendente le aree interessate e la relativa normativa di zona.
 - b. Estratto del P.P.A. comprendente le aree interessate, qualora tale programma venga adottato dall'Amministrazione Comunale.
 - c. Estratto catastale autentico con le indicazioni delle aree interessate dal P.L. e con l'elenco delle proprietà e relativi titoli.
 - d. Planimetria quotata dell'area d'intervento allo stato di fatto, almeno in scala 1:500, contenente i dati di misurazione, riferimento, intestazione catastale, e di verifica della misurazione sul terreno, con tutti gli elementi atti al controllo delle dimensioni (capisaldi,

- quote, ecc.) ed il calcolo della volumetria e/o superficie utile edificabile in base alle norme di zona, nonché delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica o paesaggistica;
- e. Planimetria di progetto, in scala non inferiore a 1:500, contenente la suddivisione in lotti (ove si preveda il frazionamento) o in aree di competenza dei singoli edifici, con le loro dimensioni e per ogni lotto o singola area la tipologia, il volume o la superficie utile edificabile, il rapporto di copertura, l'altezza massima, ecc. La sommatoria dei volumi o delle superfici utili ed edificabili dovrà essere contenuta entro i rapporti di densità territoriale o di utilizzazione territoriale, prescritti per la zona.
 - f. L'indicazione degli indici edilizi dei singoli lotti dovrà essere integrata, per le zone residenziali, dalla rappresentazione grafica quotata dei volumi edificabili. Inoltre dovrà essere chiaramente rappresentata la destinazione o l'uso degli edifici e del suolo coperto e scoperto (rete stradale di accesso ai lotti e collegamenti con la rete esistente, percorsi pedonali, marciapiedi, portici, aree di parcheggio, aree verdi e giardini, piazzali, spazi destinati ad attrezzature ed edifici pubblici, ecc.) con la distinzione degli spazi pubblici o aperti all'uso pubblico e di quelli privati. La planimetria dovrà anche identificare e quantificare con opportune misure le aree richieste per le urbanizzazioni primarie e secondarie di cui al successivo titolo III.
 - g. La rappresentazione generale delle opere di urbanizzazione primaria e tutti gli elaborati tecnici atti a definirne la consistenza e le caratteristiche;
 - h. La relazione tecnica generale illustrante i caratteri e l'entità dell'intervento da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano di lottizzazione.
 - i. Schema di convenzione di cui al successivo art. 19 contenente l'impegnativa con la quale i lottizzanti dichiarino di eseguire direttamente o di assumersi gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di loro spettanza e si impegnino alla cessione gratuita delle aree relative, secondo le disposizioni contenute negli articoli seguenti.
 - j. Preliminare di accordo intervenuto con l'ENEL o altra impresa fornitrice di energia elettrica ai sensi di quanto disposto in merito nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir.Gen.Urb. del 13/1/1970 n. 227, ovvero dichiarazione sostitutiva del progettista e delle ditte lottizzanti circa l'impegno ad osservare ogni prescrizione in merito disposta dai suddetti enti.
 - k. Relazione tecnica sulle fognature (acque bianche e nere), redatta secondo la normativa vigente in materia di scarichi degli insediamenti civili e produttivi.
 - l. Relazione geologica per gli ambiti ricadenti in classe 2 e 3 nella "carta della fattibilità geologica

delle azioni di piano e classi di fattibilità del nuovo PGT" dello studio geologico allegato al PGT.

8. L'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere anche per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto delle costruzioni nella zona di lottizzazione.
9. Qualora non sia espressamente escluso dal piano attuativo, e' possibile apportare, in fase di esecuzione, senza necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.
10. In caso di inerzia dei proprietari interessati, accertata nei modi di legge, l'Amministrazione Comunale può promuovere la compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.
11. Il progetto di lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree interessate, con invito a dichiarare entro congruo termine se intendono attuarlo rimborsando al Comune le spese sino ad allora sostenute.
12. Ove i proprietari non siano consenzienti, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di variare il progetto in conformità con le eventuali richieste degli interessati o di procedere mediante espropriazione all'attuazione diretta dal piano.
13. Le disposizioni che precedono sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo accettato di presentare un progetto di lottizzazione, non lo abbiano presentato in modo completo nel termine assegnato, o lo abbiano presentato con previsioni difformi rispetto alle norme degli strumenti urbanistici vigenti.

ART. 30 - CONVENZIONI NEI PIANI ATTUATIVI

1. Ai sensi di legge, il rilascio dell'autorizzazione ai Piani attuativi di iniziativa privata è subordinata alla stipula di una Convenzione che preveda:
 - a. l'esecuzione a spese della proprietà delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita al Comune delle medesime con le loro aree di competenza;
 - b. le modalità ed i tempi per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria;
 - c. le modalità ed i tempi per l'esecuzione a spese delle proprietà della rispettiva quota parte delle opere per l'urbanizzazione secondaria o per allacciare la zona ai pubblici servizi previsti dal PGT o comunque indispensabili;
 - d. i termini di ultimazione e le successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;

- e. congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi dalla convenzione, in misura non inferiore al 80% del costo preventivato delle opere da eseguirsi;
 - f. l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino alla loro definitiva cessione all'Amministrazione Comunale;
 - g. l'assunzione dell'obbligo da parte del lottizzante di non mutare le destinazioni degli edifici senza concessione rilasciata dal Comune.
2. Alla convenzione dovranno inoltre essere allegati:
 - a. l'intero Piano attuativo come descritto agli articoli precedenti;
 - b. nel caso che il Piano comprenda diverse proprietà, il riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate.
 3. Il dimensionamento e le caratteristiche esecutive delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sarà determinato dal Comune in relazione agli usi e metodi locali, alle condizioni di infrastrutturazione della zona interessata, alle previsioni del PGT ed ai propri programmi di attuazione. La quota parte di urbanizzazione secondaria a carico delle proprietà sarà commisurata all'entità in volume o superficie utile degli edifici previsti dal Piano di lottizzazione.
 4. In caso di monetizzazione delle aree a standards, la convenzione specificherà le forme ed i tempi per il versamento al Comune delle relative somme. La convenzione deve essere registrata e trascritta a cura e spese delle proprietà richiedenti.
 5. Nel caso di inadempienza da parte del lottizzante agli obblighi assunti con l'Amministrazione Comunale, questa, previa diffida all'interessato, avrà facoltà di eseguire d'ufficio, in tutto o in parte, le opere non eseguite dal titolare della lottizzazione, a spese dello stesso o dei suoi aventi causa, con l'aumento di una quota non superiore al 15% dell'importo delle opere a titolo di rimborso spese di progetto e generali; tali somme saranno prelevate dal deposito cauzionale costituito a garanzia degli obblighi assunti con la convenzione di lottizzazione.
 6. Lo svincolo della cauzione sarà applicato su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% dopo il favorevole collaudo di almeno il 60% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionata, collaudo da effettuarsi a cura del Comune e a spese del lottizzante. Il restante 50% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione dell'Amministrazione Comunale a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.
 7. Le opere di collaudo devono essere effettuate entro 3 mesi dal compimento delle opere.

ART. 31 - AREE DI TRASFORMAZIONE ED ESPANSIONE

1. Le Aree di trasformazione ed espansione sono finalizzate all'ampliamento del tessuto urbano in diretta adiacenza al limite urbanizzato esistente. Il nuovo tessuto rappresenta integrazione ai tessuti urbani esistenti anche i termini riorganizzativi della mobilità periferica.
2. Negli elaborati del Documento di Piano e del Piano delle Regole sono indicati, con apposita perimetrazione i comparti afferenti di trasformazione soggetti a Piani attuativi.
3. Per tali aree oltre alle prescrizioni contenute nei successivi commi del presente articolo, si applicano le disposizioni specifiche di cui agli elaborati indicati al comma 2 del presente articolo, in cui vengono individuate condizioni della tessitura stradale interna ed esterna finalizzata all'assetto urbanistico; tali tracciati sono da considerarsi indicativi e dovranno essere verificati con l'Ufficio tecnico comunale all'atto della presentazione del piano attuativo..
4. Per queste aree gli standard urbanistici da cedere obbligatoriamente sono individuati nelle schede del Documento di Piano e nel Piano dei Servizi. Questi standard possono essere soddisfatti in tutto o in parte all'interno del comparto. Dovrà comunque essere garantita una quota minima di parcheggi e una dotazione a verde pubblico secondo quanto previsto nel Piano dei Servizi. Il soddisfacimento della quota eccedente quella azionata nel comparto potrà essere raggiunto con la monetizzazione e/o con la cessione di aree fuori comparto regolati da convenzione. Nei termini della convenzione saranno inoltre compresi gli obblighi riferiti alle infrastrutture interne ed esterne al comparto comunque connesse al funzionamento dello stesso.
5. All'interno di queste aree il PGT prevede una completa trasformazione urbanistica relativa a nuovi insediamenti e a nuovi servizi, disciplinati in generale dalle presenti norme.
6. La pianificazione attuativa la stessa sarà di norma di iniziativa privata. E' facoltà dell'Amministrazione comunale, attraverso apposita Deliberazione Consiliare, fare ricorso ad un piano attuativo di iniziativa pubblica.
7. In fase progettuale dovranno essere individuate puntualmente le aree di cessione e/o quelle quantificabili a standard.
8. In fase progettuale dovranno essere individuate puntualmente le aree di cessione e/o quelle quantificabili a standard.
9. Qualora l'Amministrazione Comunale intendesse procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a standard e alla viabilità interna alle aree, i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree, con la relativa cessione gratuita (o equivalente forma giuridica), rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi.

10. Ai fini della verifica del rispetto della percentuale massima di volumetria da destinare alle funzioni compatibili si prendono in esame aree unitarie delimitate da altre zone o da strade pubbliche individuate sulle tavole del Piano delle Regole.
11. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso funzionali ammesse.
12. Il PGT si attua con intervento diretto e/o con piano attuativo.
13. Le schede descrittive delle singole aree, con indicati i rapporti e parametri urbanistici ed ecologici di ognuna di esse, sono riportate nella relazione del Documento di Piano (DP_0).

3. TITOLO II DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

ART. 32 – NORME GENERALI

1. Ai sensi dell'Art. 35 NTA del PPR e dell'Art. 37 delle NTA del vigente PTCP, in tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, ivi compresi i piani attuativi di cui alle presenti norme, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico al fine di valutarne il corretto inserimento nel contesto di riferimento.
2. Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche agricole, mentre sono soggetti al suddetto esame gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale su parchi e giardini tutelati ai sensi del D. Lgs. N. 42/04, ovvero ritenuti di interesse storico-ambientale dal PGT.
3. Nelle aree soggette a vincolo paesistico, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/04 così come subdelegata agli Enti competenti, sostituisce l'esame paesistico di cui al presente articolo.
4. Contestualmente all'elaborazione del progetto, il progettista provvede agli adempimenti previsti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvati con D.G.R. n. VII/11045 dell'8.11.2002.
5. Il criterio generale che sottende la valutazione paesistica, è quello di una corretta contestualizzazione dell'intervento, avvalendosi dei riferimenti conoscitivi e delle valutazioni già effettuate in sede di PGT, integrate da ulteriori analisi che la scala progettuale rende più appropriate e coerenti.

ART. 33 – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN RELAZIONE ALLA SENSIBILITA' PAESISTICA

1. Ai fini di agevolare l'applicazione metodologica prevista dai Criteri Regionali, il PGT, sulla base delle analisi territoriali e paesistiche effettuate, articola il territorio comunale in "classi di sensibilità paesaggistica" quale sintesi di differenti modi di valutazione in chiave sistemica, vedutistica e simbolica sia a livello locale che sovralocale.
2. La classificazione di cui al comma precedente, riportata nell'elaborato grafico "QC_04 Carta della sensibilità paesaggistica", è da considerarsi vincolante ai fini del percorso di valutazione dell'impatto paesistico.
3. Le schede di valutazione dei diversi ambiti e tutto il materiale di analisi paesistica a corredo del PGT, sono messi a disposizione dei progettisti per una corretta lettura degli elementi che concorrono alla

definizione della classe di sensibilità e, conseguentemente, per un'adeguata contestualizzazione dei progetti.

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

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

4. TITOLO III NORME PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

ART. 34 – DISPOSIZIONI GENERALI

1 Il piano delle regole, con riferimento al tessuto urbano consolidato ed alle definizioni degli ambiti normativi, consente l'insediamento delle tipologie distributive riportate nella seguente tabella A:

TABELLA – TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO			
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita [mq]	Ambito normativo consentito
Esercizi di vicinato	VIC	Minore o uguale 150	Tutti
Media struttura di vendita di 1° livello	MS1	Tra 151 e 400	Tutti eccettuato l'ambito agricolo
Media struttura di vendita di 2° livello	MS2	Tra 401 e 1.500	Ambiti terziario – direzionale – commerciale e ambiti produttivi limitatamente al riuso di immobili dismessi
Medio Centro commerciale	MCC	Media struttura di vendita nella quale 2 o più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica, infrastrutture comuni e spazi di servizio unitari: per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti	Vedi Ms1 e Ms2

2 Per superficie di vendita (SV) si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

3 Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la superficie di vendita è computata nella misura di 1/8 della SIp.

4 L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare
- non alimentare.

5 Non è consentita la realizzazione di punti di vendita della grande distribuzione mediante il rilascio di diverse autorizzazioni a punti di vendita di media distribuzione, artificialmente distinti.

ART. 35 - CONTESTUALITÀ TRA LE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE E QUELLE AMMINISTRATIVE E COMMERCIALI

1 Nei casi in cui l'insediamento o la variazione della superficie di vendita di una attività commerciale necessiti di titolo abilitativo per l'effettuazione di opere edilizie, il procedimento urbanistico – edilizio deve essere contestuale o successivo a quello commerciale; l'esito negativo di uno dei due procedimenti inficia anche l'altro, mentre l'eventuale esito favorevole di uno dei due non costituisce presupposto sufficiente per la positiva conclusione dell'altro.

2 Nei casi in cui all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con oltre 150 mq di superficie di vendita, l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale; la verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale; i termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, d.lgs. 114/98, ai fini della revoca delle autorizzazioni amministrative commerciali, prenderanno a decorrere dalla data di stipula della convenzione urbanistica connessa al piano attuativo medesimo.

3 Ai sensi dell'art. 4, c. 2, L.R. 22/99 s.m.i., gli interventi comportanti opere edilizie dirette all'apertura di medie e strutture di vendita potranno essere attuati unicamente mediante piano attuativo o interventi edilizi diretti da effettuarsi con le modalità di cui all'art. 14.2 delle presenti norme, ovvero previo rilascio di permesso di costruire regolamentati.

ART. 36 – DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ VIABILISTICA ED AMBIENTALE

1 In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare medie strutture di vendita é necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla

circolazione; a tal fine se necessarie dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree ricomprese nel comparto di intervento.

2 Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali ci si dovrà attenere alle disposizioni di cui all'art. 22; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale; i parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno essere dotati di alberatura nella misura minima di una pianta per ogni 5 stalli (posti auto) ricavati, omogeneamente diffusa nella complessiva superficie destinata alla sosta.

3 Le nuove attività commerciali di vicinato, qualora riguardino edifici o complessi edilizi di interesse storico ambientale, potranno essere realizzate solamente a condizione che gli interventi non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

ART. 37 – DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

1 Per le nuove attività commerciali é prescritta la seguente dotazione di aree di standard:

Medie strutture di vendita di primo livello

150% della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico; è in ogni caso da assicurare il reperimento in loco della quota destinata a parcheggio di uso pubblico, che potrà realizzarsi anche subordinando il rilascio del permesso di costruire ad apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo per l'asservimento ad uso pubblico di aree a parcheggio privato.

Medie strutture di vendita di secondo livello

200% della SIp di cui almeno 2/3 a parcheggio di uso pubblico; è in ogni caso da assicurare il reperimento in loco della quota destinata a parcheggio di uso pubblico, che potrà realizzarsi anche subordinando il rilascio del permesso di costruire ad apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo per l'asservimento ad uso pubblico di aree a parcheggio privato.

2 Le nuove strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq, da insediare su lotti liberi nel tessuto urbano consolidato, devono essere subordinate ad apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento degli standard previsti dalla vigente legislazione; mentre per le medie strutture di vendita inferiori a 400 mq vengono reperiti in loco almeno gli standard a parcheggio.

3 E' comunque fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in attività alla data di adozione del PGT, o dei loro aventi causa, i cui insediamenti si trovino in contrasto con la nuova destinazione urbanistica, a proseguire l'attività stessa con le medesime modalità utilizzate fino a quella data.

4 Ogni intervento ricomprendente previsioni insediative di tipo commerciale, da realizzarsi attraverso Piano Attuativo o attraverso permesso di costruire regolamentato, deve essere adeguato alle norme di cui al presente articolo e prevedere la dotazione di parcheggi privati a norma dell'art. 2 lettera p delle presenti norme).

5 Non è, in nessun caso, ammessa la monetizzazione della quota di standard a parcheggio.

6 Per le medie strutture di vendita nel tessuto urbano consolidato, da attuarsi attraverso interventi edilizi sull'esistente, qualora non sia possibile il reperimento in loco di spazi per parcheggi, vanno effettuate verifiche di compatibilità infrastrutturale; tali verifiche, in accordo con l'eventuale Piano urbano del traffico e il Programma urbano dei parcheggi, evidenziano in particolare la dotazione esistente di aree a parcheggio e la sussistenza di previsioni di nuovi parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali programmati.