



Comune di Corte Palasio
Provincia di Lodi

Piano del Governo del Territorio
Legge Reg. n.°12 del Marzo 2005



PIANO DELLE REGOLE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Luglio 2010

progettisti
Studio Associato di Architettura Tadi (capogruppo)
Dario Vanetti, Ingegnere - Urbanstudio.

SOMMARIO

1. Contenuto e forma del Piano delle Regole.....	3
1.1 Contenuti del Piano delle Regole.....	3
1.2 Natura e contenuti del Piano delle Regole.....	3
1.3 Tutela del paesaggio.....	4
1.4 Articolazione delle norme del Piano delle Regole.....	4
1.5 Elementi costitutivi il Piano delle Regole	4
1.6 Rapporto con i piani di settore	5
1.7 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.....	5
2. Indici urbanistici e di edificazione	6
2.1 St = Superficie territoriale	6
2.2 Sf = Superficie fondiaria.....	6
2.3 - Uf = indice di utilizzazione fondiaria	6
2.4 - Ut = indice di utilizzazione territoriale	6
2.5 - If_It = Indice di fabbricabilità,	6
2.6 - Sc = Superficie coperta	6
2.7 - Slp- = Superficie lorda di pavimento.....	7
2.8 - H = Altezza massima dei fabbricati	7
2.9 - V = volume.....	8
2.10 - Rc = rapporto di copertura.....	8
2.11 - Df = Distanza minima tra fabbricati.....	8
2.12 - Piani fuori terra	8
2.13 - Ds = distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade.	9
2.14 - Dc = Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.	9
2.15 - Costruzione a confine a meno di 5 mt.	9
2.16 - S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria	9
2.17 - S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria	10
3. Calcolo del volume – edificabilità - verifica degli indici di densità edilizia.....	11
3.1 - Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica.....	11
4. Modalità di attuazione del Piano.....	13
4.1 Piani attuativi.....	14
4.2 Permesso di costruire convenzionato	15
5. Destinazione d'uso	16
5.1 Mutamento di destinazione d'uso	17
6. I sistemi funzionali urbanistici	18
6.1 Sistema residenziale.....	19
6.2 Sistema secondario della produzione	20
6.3 Sistema ambientale - agricolo.....	21
6.4 Sistema dei servizi.....	21
7. Aree appartenenti a diverse zone.....	23
7.1 Recupero dei sottotetti	23
8. Sistema della Residenza	23
8.1 Sistema della residenza nei nuclei di interesse storico/documentario ;.....	23
8.2 Complessi e edifici di interesse storico/documentario ;	25
8.3 Aree consolidate	25
8.4 Aree di consolidamento subordinate a pianificazione attuativa	26
8.5 Piani attuativi con convenzione scaduta	27
9. Sistema secondario della produzione.....	28
9.1 Aree industriali/artigianali.....	28

10. Sistema ambientale – agricolo.....	30
10.1 Aree agricole.....	30
10.2 Aree di valorizzazione agricola/ambientale.....	33
10.3 – connessioni ambientali.....	34
10.4 Disciplina dell'agriturismo	34
10.5 Edifici in area agricola non connessi all'agricoltura	35
10.6 Cascine ed aziende agricole dismesse o in procinto di essere dismesse	35
10.7 – Riconversione a produzione agricola compatibile.....	36
11. Strade e percorsi, verde stradale.....	37
11.1 Infrastrutture per la viabilità.....	37
11.2 - Percorsi pedonali o ciclabili aperti al pubblico	37
11.3 Aree per il parcheggio pertinenziale e privato di uso pubblico.....	37
12. Decoro ambientale.....	40
12.1 Qualità dell'arredo urbano.....	40
13. Aree di pregio ambientale.....	41
13.1 Parco Regionale Adda Sud.....	41
13.2 PLIS del Tormo	41
13.3 SIC della Lanca di Soltarico.....	41
14. Vincoli specifici e fasce di rispetto	42
14.1 – Fascia di rispetto cimiteriale.....	42
14.2 – Fascia di rispetto dell'impianto di depurazione	43
14.3 - Fasce di rispetto della viabilità.....	43
14.4 - Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.....	44
14.5 Fascia di rispetto di raggio pari a 50 m delle teste di fontanile e di 10 m da ciascuna sponda delle aste di fontanile	45
14.6 - Prescrizioni generali	45
15. Strade private ed accessi carrai	47
15.1 Strade private.....	47
16. - Norme speciali per elettrodotti - impianti e cabine di trasformazione dell'energia elettrica.	48
17. Prevenzione rischio gas Radon.....	49
18. Disposizioni per il commercio	50
19. Norme geologiche di Piano.....	51
19.1 AMBITO GEOLOGICO ED IDROGEOLOGICO	51
19.2 AMBITO SISMICO	55
20. Deroghe.....	57
21. Norme finali.....	58
21.1 Calcolo degli incentivi e modalità applicative.....	64

Capo I – Aspetti generali

1. Contenuto e forma del Piano delle Regole

1.1 Contenuti del Piano delle Regole

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) disciplina le attività di trasformazione fisica di rilevanza urbanistica nel territorio comunale.

Il PGT persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del territorio, secondo i principi della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica e nel rispetto dei criteri di economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nel quadro della legislazione vigente.

Il PGT definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo del Comune di Corte Palasio, ne stabilisce le norme e ne finalizza e programma gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi, in un quadro di coerenza e sussidiarietà rispetto alle previsioni e prescrizioni degli strumenti di governo del territorio sovraordinati, quali il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lodi, il Piano Regionale del Parco Adda Sud e il Piano Territoriale Regionale.

In conformità alla vigente normativa statale e regionale e successive modificazioni ed integrazioni, l'intero territorio comunale è sottoposto alla disciplina del PGT articolato in Documento di Piano, Piano dei servizi e Piano delle Regole e nelle relative Norme tecniche di Attuazione (NTA) che ne formano parte integrate.

Le disposizioni del PGT prevalgono, in caso di contrasto, sulle disposizioni contenute nei regolamenti comunali in vigore, ivi compresi il Regolamento Edilizio (RE).

1.2 Natura e contenuti del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole, in coerenza ai disposti di cui all'art. 10 della LR 12/2005 definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione, la trasformazione o l'urbanizzazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole determina le modalità di intervento nei nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

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.

Il Piano delle Regole inoltre, identifica i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione e sostituzione.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole 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.

Le tavole di Piano della Regole riportano, a mero scopo di inquadramento, le reti della viabilità e le aree del Piano dei Servizi, nonché le previsioni per gli Ambiti di Trasformazione, sulle quali non hanno alcun effetto normativo diretto essendo le stesse soggette alle disposizioni del citato Piano dei Servizi e del Documento di Piano, fatto salvo per quanto espressamente rinviato al Piano delle Regole dai citati documenti.

1.3 Tutela del paesaggio

Al fine di salvaguardare e valorizzare gli elementi connotanti il paesaggio, le linee di visuale e i coni ottici interessanti, in sede di esame delle singole pratiche edilizie, il Comune deve condizionare l'assenso alle iniziative edilizie alla verifica del corretto inquadramento spaziale dei nuovi corpi di fabbrica rispetto all'ambiente circostante.

1.4 Articolazione delle norme del Piano delle Regole

Le Norme tecniche di attuazione Piano delle Regole sono così articolate:

Capo I Aspetti generali.

Capo II Definizione delle grandezze urbanistiche.

Capo III Attuazione del Piano.

Capo IV Disciplina dei Sistemi Urbanistici

Capo V Norme specifiche.

Capo VI Disposizioni per il Commercio.

Capo VII Componente geologica, idrogeologica e sismica.

Capo VIII Norme finali.

Capo IX Sostenibilità.

1.5 Elementi costitutivi il Piano delle Regole

Tavola 1 – Sistema Produttivo Agricolo

Tavola 2 – Disciplina del Territorio 1:10.000

Tavola 3 - Disciplina del Territorio 1:5.000

Norme tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

Relazione del PGT

Formano altresì parte integrante del Piano delle Regole gli elaborati relativi alla componente geologica, idrogeologica e sismica.

1.6 Rapporto con i piani di settore

I piani comunali di settore quali, a titolo esemplificativo, quelli rivolti al controllo dei consumi energetici e alla sostenibilità degli interventi, al governo dei servizi nel sottosuolo, al controllo dell'inquinamento di aria, acqua rumore, traffico, di promozione agricola, colore, orari, ecc., nelle parti aventi implicazioni di carattere urbanistico, integrano ed eventualmente modificano il Piano delle Regole secondo le modalità e con le caratteristiche ad essi attribuite dalle specifiche normative, con le procedure stabilite dalle norme vigenti.

1.7 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

Le presenti norme tecniche di attuazione (NTA) integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano, di cui posseggono medesime efficacia e obbligatorietà.

Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.

Nel caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e quelle delle NTA prevalgono le seconde.

I contenuti delle presenti norme debbono essere osservati sia nella stesura di piani attuativi e degli interventi convenzionati, salvo specifica deroga, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.

I piani attuativi convenzionati in corso di attuazione e i procedimenti edilizi legittimamente autorizzati mantengono la loro efficacia in termini quantitativi e di previsioni insediative sino alla loro completa attuazione o al decadimento della convenzione o dell'atto autorizzativo, anche se in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole.

Capo II – Definizione delle grandezze urbanistiche

2. Indici urbanistici e di edificazione

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate, in relazione alla destinazione d'uso, attraverso l'indicazione degli indici seguenti.

2.1 St = Superficie territoriale

È costituita dall'intera superficie che il Piano delle Regole classifica - con azionamento uniforme - come edificabile a prescindere dalle destinazioni previste dal piano esecutivo. Il volume e la S.I.p. massimi si intendono uniformemente distribuiti sull'intero suddetto ambito, ma sono realizzati, previa le necessarie intese tra i proprietari, sulle sole porzioni di terreno in cui è prevista l'edificazione.

2.2 Sf = Superficie fondiaria

E' costituita dall'area di pertinenza del fabbricato e destinata all'edificazione - con azionamento uniforme - a norma del Piano delle Regole nonché di eventuali strumenti di pianificazione esecutiva. L'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da superfici di terreno contigue, prive cioè - tra di loro - di qualsiasi soluzione di continuità; rientrano nella superficie fondiaria le aree soggette a servitù di passaggio privato, di elettrodotto e quelle che - in genere - non siano soggette all'uso pubblico.

2.3- Uf = indice di utilizzazione fondiaria

La massima SIp espressa in mq. costruibile per ogni mq. di Sf.

2.4 - Ut = indice di utilizzazione territoriale

la massima superficie utile SIp, espressa in metri quadri costruibili per ogni ettaro di superficie territoriale St.

2.5 - If_It = Indice di fabbricabilità,

esprime in metri cubi o in metri quadrati, rispettivamente il volume o la superficie lorda di pavimento (S.I.p.) da realizzare per ogni metro quadrato della superficie, rispettivamente fondiaria (Sf) o territoriale (St).

2.6 - Sc = Superficie coperta

E' la superficie risultante dalla proiezione su di un piano orizzontale ideale dei manufatti realizzati fuori terra e definiti dal loro massimo ingombro con esclusione:

a) per manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a prevalente destinazione diversa dalla produttiva : delle parti aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda e simili se aventi, rispetto al

filo della facciata, un distacco non eccedente ml. 2,00,(nel caso di eccedenza verrà computata l'intera superficie)

b) per i manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a prevalente destinazione produttiva: oltre a quanto sopra,(punto a) dei silos e dei serbatoi di materie prime necessarie alla produzione inaccessibili, degli impianti tecnologici e dei manufatti costituenti impianti di depurazione.

2.7 - SIp- = Superficie lorda di pavimento

È costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano o soppalco, entro e fuori terra, al lordo delle murature anche perimetrali nonché di ogni altra area coperta e chiusa su almeno tre lati. Non vengono computate nella SIp le superfici a parcheggio privato (box e autorimesse) a tal fine costituite come pertinenza di specifici fabbricati od unità immobiliari comprese nel fabbricato o nell'area di pertinenza,nella misura minima –a seconda dell'unità di misura utilizzata per l'indice di zona – pari a un metro quadrato ogni tre metri quadri di S.I.p. ovvero di un metro quadrato ogni 10 metri cubi di volume nonché le seguenti superfici:

1. nei fabbricati del sistema residenziale, le superfici dei piani terra e interrati destinati a cantina e locali di sgombero, senza permanenza fissa di persone ,aventi altezza netta interna pari o inferiore a ml 2,40 e per la parte non eccedente i seguenti rapporti:80% della SIp, in caso di fabbricati con un piano fuori terra, 50% della SIp in caso di fabbricati con due piani fuori terra, 30% della SIp in caso di fabbricati con tre piani fuori terra, 15% della SIp in caso di fabbricati con quattro piani fuori terra; i locali sottotetto con altezza interna media inferiore a ml.2,40; le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici (centrale termica e/o condizionamento, autoclave, locale per il motore dell'ascensore); i vani ascensore ed i vani scala, calcolati nella loro proiezione; le superfici aperte su almeno tre lati e coperte, destinate a porticati, nonché le superfici dei balconi, dei terrazzi e delle logge;
2. nei fabbricati del sistema secondario: le superfici occupate da impianti di depurazione, i vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici non utilizzati per la produzione; le superfici occupate da silos o serbatoi non accessibili; le superfici coperte da pensiline o da tettoie aperte su almeno tre lati, per la parte non eccedente il 10% della S.I.p.; i vani privi di collegamento fisso con le altre parti del fabbricato; le superfici a parcheggio privato descritte al seguente punto 3:
3. nei fabbricati degli altri sistemi funzionali; le superfici di piani interrati o seminterrati destinati a parcheggio privato a tal fine costituite come pertinenza di specifici fabbricati od unità immobiliari comprese nel fabbricato, nella misura non inferiore al rapporto di un metro quadrato ogni tre metri quadrati di S.I.p.; le superfici di terrazze e balconi, le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici; i vani privi di collegamento fisso con altre parti del fabbricato.

2.8 - H = Altezza massima dei fabbricati

Si misura a partire dalla quota 0,00 convenzionale e (senza tenere conto di volumi tecnici e - se compatibili con il rispetto dell'ambiente - di serbatoi, silos inaccessibili etc.):

1. per i fabbricati a destinazione diversa dalla produttiva, sino all'estradosso della copertura piana ovvero sino al punto medio dell'intradosso della copertura inclinata,(per i locali abitabili)

2. per i fabbricati a destinazione produttiva, sino all'estradosso del solaio della copertura piana ovvero sino all'estradosso della trave di appoggio della copertura.

La quota 0,00 convenzionale è costituita dalla quota media del marciapiede per tutti i tratti in cui esso è adiacente al lotto considerato; in mancanza di marciapiede si fa riferimento alla quota media della sede della strada o delle strade adiacenti al lotto, maggiorata di 15 cm.

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite nei successivi articoli per le diverse zone in realizzazione alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione e alle norme sulle distanze.

2.9 - V = volume

E' il prodotto della SIp per la relativa H virtuale m. 3,00 per i locali abitabili.

Per i restanti locali, il volume si considera come prodotto tra la SIp e l'altezza reale.

2.10 - Rc = rapporto di copertura

esprime il rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf);

2.11 - Df = Distanza minima tra fabbricati

Nella zone del centro storico e per gli edifici di pregio storico-documentario nel sistema agricolo le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Sono fatte salve le disposizioni del Codice Civile.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta di pareti; per pareti (o parti di pareti) non finestrate non si applica.

Inoltre per i suddetti interventi edilizi è prescritta una distanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5,00.

Tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti, (da registrare e trascrivere agli atti pubblici) o se preesiste parete in confine.

2.12- Piani fuori terra

E' il numero totale dei piani emergenti dal piano naturale del terreno circostante ammesso dalla zona, contato sul prospetto più alto dell'edificio, senza tener conto di eventuali piani seminterrati se emergenti dal terreno per un'altezza non superiore a m 1.00, calcolata all'intradosso della soletta.

2.13- Ds = distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade.

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

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

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

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel caso di allineamenti pre-esistenti o in caso di Piano Attuativo e negli atti di programmazione negoziata, in particolare con riferimento agli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano.

2.14- Dc = Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.

In tutte le nuove costruzioni, fatte salve eventuali disposizioni particolari per la singola zona, la distanza minima dal confine di proprietà sarà di ml. 5,00, ad esclusione delle costruzioni nel sistema secondario che osserveranno una distanza minima di ml. 10,00.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza e se intercorso un accordo, con i proprietari confinanti, da registrare e trascrivere agli atti pubblici.

Le distanze dai confini si misurano: al netto dei balconi e delle scale a giorno con aggetto superiore a ml. 1,00, per gli edifici o parte degli edifici di nuova costruzione, o per gli edifici esistenti di altezza superiore a ml. 12,50; al lordo per gli edifici esistenti di altezza inferiore a ml. 12,50.

2.15 - Costruzione a confine a meno di 5 mt.

E' ammessa la costruzione a confine o a distanza inferiore ai 5 metri nel caso di nuove costruzioni realizzate in attuazione di Piani Esecutivi o atti di programmazione negoziata o nel caso di specifica convenzione fra i confinanti da registrare e trascrivere agli atti pubblici.

Comunque qualora si costruisca a distanza inferiore a 5 metri dal confine la distanza fra gli eventuali edifici dovrà essere pari a 10 metri o pari all'altezza dell'edificio più alto se maggiore.

Possono comunque essere realizzati a confine le autorimesse private che abbiano altezza all'estradosso (di qualsiasi tipo di copertura) non superiore a metri 2,50.

2.16- S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono stabilite dall'art. 44 della LR 12/05:

- strade residenziali, strade al servizio interno e per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili. Tali strade devono essere idonee al transito veicolare ordinario. Rete ciclopedonale locale.
- spazi di sosta o di parcheggio, spazi pubblici destinati alla sosta o al parcheggio degli autoveicoli.
- rete delle fognature, costituita da tutti gli idonei manufatti adibiti alla raccolta ed allo scorrimento delle acque nere e eventualmente meteoriche fino all'allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana; gli impianti di depurazione eventualmente da realizzare a cura dei privati a monte dell'allacciamento alla rete principale, rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria.
- rete dell'acquedotto, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile di allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana, nonché da una quota di competenza per gli impianti di captazione, sollevamento e opere accessorie.
- rete dell'energia elettrica e del gas, costituita dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico, di allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana.
- rete dell'illuminazione pubblica, costituita dai cavi e dagli impianti per una illuminazione sufficiente e razionale delle aree e delle strade pubbliche e private.
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni,.
- spazi di verde attrezzato, costituiti da aree verdi in prossimità e al servizio privato e diretto delle abitazioni, dotate di un minimo di attrezzature per il gioco ed il riposo, la cui manutenzione è di competenza dei privati proprietari.

2.17 - S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende le aree destinate all'insieme dei servizi, aree, opere ed attrezzature tecnologiche previste poste a servizio del nucleo urbano, come di seguito specificate, a titolo indicativo:

Le opere di urbanizzazione secondaria sono stabilite dall'art. 44 della LR 12/05:

- asili nido e scuole materne,
- scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo,
- mercati di quartiere,
- presidi per la sicurezza pubblica,
- delegazioni comunali,
- chiese e altri edifici religiosi,
- impianti sportivi di quartiere,
- aree verdi di quartiere,
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie,
- cimiteri

3. Calcolo del volume – edificabilità - verifica degli indici di densità edilizia.

Area edificabile è quella dotata di opere di urbanizzazione primaria e cioè delle opere indicate all'articolo 2, comma 16).

La sola previsione del Piano delle Regole non conferisce dunque la possibilità edificatoria ove manchino le opere di urbanizzazione primaria a meno che gli edificanti si impegnino con apposito atto a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali e con le stesse scadenze della costruzione principale.

Per la verifica degli indici I_f , I_t e R_c nonché del volume definito in termini assoluti si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area coperta e di pertinenza sia stata individuata ed esclusa dalla S_c , dalla S_f , dalla S_t relative all'intervento da disciplinare o da assentire.

Nella definizione della superficie lorda di pavimento, la S_{lp} da utilizzare, per verificare i rapporti o le percentuali indicati nella definizione medesima, è calcolata con riferimento al progetto e senza considerare le superfici non computabili.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso piano attuativo o negli atti di programmazione negoziata.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento edilizio diretto. Oltre a rispettare gli indici determinati dal Piano delle Regole, gli indici dovranno essere armonizzati con il tessuto urbanistico esistente; il Sindaco potrà prescrivere allineamenti diversi da quelli prescritti, altezze inferiori a quelle massime indicate dal Piano delle Regole qualora si evidenzino ragioni ambientali, di traffico ed urbanistiche in generale che rendano necessaria tale prescrizione, a parità di edificabilità prevista con l'applicazione degli indici di fabbricabilità.

3.1 - Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica

Le superfici coperte ed i volumi edificabili, secondo gli indici di fabbricabilità ammessi dal Piano delle Regole nelle singole zone, resteranno vincolate alle aree di pertinenza che sono servite per le valutazioni ed i conteggi di edificabilità; pertanto le stesse dovranno ritenersi soggette a servitù "non aedificandi", revocabili o modificabili solo in caso di demolizione del volume realizzato o di aumento degli indici di piano.

Pertanto, nei progetti si dovrà prevedere una "impegnativa volumetrica", da trascrivere a totale carico del proprietario, prima dell'ottenimento della agibilità, avente lo scopo di evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga più volte utilizzata per la verifica degli indici di edificazione. Qualora l'immobile sia oggetto di vendita prima del suo completamento, tale impegnativa deve essere trascritta con tale atto di cessione.

Le aree necessarie per l'osservanza degli indici massimi di densità edilizia fondiaria per le nuove costruzioni non possono essere derivate da fondi di pertinenza di edifici esistenti, qualora ciò determinasse od aggravasse carenze dei rapporti suddetti per gli edifici esistenti rispetto ai relativi fondi.

Per gli edifici esistenti, alla data di adozione del Piano delle Regole, viene considerata vincolata alla non edificazione un'area, ove esistente nell'ambito della stessa proprietà, corrispondente a quella necessaria a raggiungere gli indici di densità fondiaria indicati nelle norme di zona.

Presso l'Ufficio Tecnico è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti in scala 1:2000 distinte per isolato urbanistico - edilizio, che viene aggiornato a cura di detto Ufficio per le opere realizzate.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di un Permesso di costruire o presentazione della D.I.A., deve essere corredato di una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita ed a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio.

CAPO III – ATTUAZIONE DEL PIANO

4. Modalità di attuazione del Piano

Il Piano delle Regole si attua normalmente tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo quanto previsto dalla vigente legislazione statale o regionale, e ferma restando la necessità di adeguate urbanizzazioni primarie, le quali, qualora insufficienti, dovranno essere assicurate contestualmente all'esecuzione dell'intervento edilizio.

Il Piano delle Regole prevede, attraverso apposita annotazione nella cartografia o specificazioni normative, gli ambiti del tessuto urbano consolidato nei quali gli interventi sono preventivamente assoggettati a pianificazione attuativa.

Non costituisce variante al Piano delle Regole l'attuazione effettuata per unità di intervento separate ciascuna subordinata a Piano Attuativo, purché tra loro coordinate per quanto riguarda le urbanizzazioni; in tale caso ad ogni unità di intervento è assegnata la quota parte di edificazione e di servizi commisurata alla St dell'unità stessa.

In assenza di piano attuativo ed in attesa di esso sono sempre ammessi gli interventi fino al limite della manutenzione straordinaria e quelli di restauro-risanamento conservativo non comportanti modifiche dell'aspetto esteriore degli edifici.

In ogni caso, anche nei casi nei quali la pianificazione attuativa non è prevista, è sempre data la facoltà ai privati, singoli o consorziati, di avanzare proposte di pianificazione attuativa riferite alle aree di loro proprietà. Non si applica, in tal caso, quanto previsto dall'art. 12 comma 4 della L.R. 12/2005 e la proposta può essere esaminata solo allorché vi sia l'adesione di tutti i proprietari o titolari di diritti reali interessati.

4.1 Piani attuativi

Nelle porzioni territoriali dove risulta obbligatoria la predisposizione di un piano attuativo, la formazione dei titoli edilizi è subordinata alla preventiva approvazione del piano stesso.

La realizzazione degli interventi previsti nel piano attuativo è subordinata alla stipula di una convenzione urbanistica, avente contenuto conforme alle vigenti disposizioni di legge in materia.

In ciascun piano attuativo deve essere garantito il rispetto dei servizi di competenza, secondo i parametri di legge e nel rispetto di quanto stabilito nel Piano dei Servizi, anche per quanto riguarda la possibilità di loro reperimento altrove ovvero di monetizzazione delle dotazioni previste.

Il disegno delle strade e delle aree per servizi inseriti in Piano Attuativo indicato negli elaborati del Piano delle Regole è indicativo, potrà essere modificato in sede di stesura del P.A. nel rispetto delle dotazioni complessive necessarie.

Qualora nell'ambito del piano attuativo vengano a ricadere edifici preesistenti all'obbligo del P.A., gli stessi vengono stralciati con la rispettiva area di pertinenza dall'obbligo ad aderire al piano stesso ed ai relativi impegni ed oneri. Per tali edifici oggetto di stralcio si applicano le presenti norme per la specifica zona.

La convenzione urbanistica a corredo dei Piani Attuativi deve precisare:

- a) - la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri e della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- b) - l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune;
- c) - gli oneri afferenti al rilascio al titolo ad edificare come regolato dalla legislazione vigente.
- d) - l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai commi precedenti, secondo le indicazioni e la supervisione del Comune con un' indicazione di preventivo dei costi per la realizzazione di tali opere;
- e) - l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione;
- f) - l'impegno ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al momento dell'approvazione della convenzione, qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuto dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione e localizzazione, ovvero ai programmi comunali d'intervento, la convenzione può prevedere una alternativa totale e parziale della cessione, che all'atto della stipula il lottizzante corrisponda al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguite per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore ai valori di esproprio dei terreni fissati dagli Organismi competenti;
- g) - i termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e per la eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, secondo quanto preventivamente stabilito dall'Amministrazione Comunale ;

- h) - i termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici dal Piano Attuativo, anche suddivisi per fasi, ma comunque entro 10 anni dall'approvazione della convenzione; in caso di inadempienza, la validità del Piano Attuativo approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite ed il versamento degli oneri;
- i) - le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- La convenzione da trascriversi a cura e spese della proprietà deve essere approvata con Deliberazione Consiliare nei modi e forme di Legge.

4.2 Permessi di costruire convenzionati

Il "permesso di costruire convenzionato", è atto abilitativo di intervento edilizio corredato da atto recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:

- realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard oppure monetizzazione;
- attuazione dello standard qualitativo, ove eventualmente indicato nel PGT
- osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento.

Gli impegni di cui al comma precedente devono essere contenuti in apposita convenzione urbanistica, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente Dirigente, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241.

La convenzione allegata al permesso di costruire deve essere:

- precedentemente approvata dal Dirigente competente;
- richiamata espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinata, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
- trascritta, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

I contenuti della convenzione devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

5. Destinazione d'uso

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dal Piano delle Regole per l'area o per l'edificio.

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nei limiti determinati nelle presenti norme, salvo quelle esplicitamente escluse dal Piano delle Regole.

Le aree ricomprese all'interno di Piani Attuativi in corso di attuazione sono soggette agli indici, parametri e prescrizioni stabiliti dai relativi piani attuativi; allo stesso modo sono fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi convenzionati e degli atti edilizi autorizzativi, sino alla loro scadenza, anche se difformi dalle previsioni del Piano delle Regole.

5.1 Mutamento di destinazione d'uso

Per mutamento di destinazione d'uso si intende la modifica, accompagnata o meno dall'esecuzione di opere edilizie, delle modalità di utilizzo dell'area e/o dell'immobile e/o di parte dell'immobile, tale da assumere rilievo giuridico, in quanto idonea a determinare il passaggio ad una diversa destinazione d'uso principale tra quelle individuate al successivo articolo.

I beni culturali non possono essere adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

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

Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le indicazioni del comma precedente riguardano esclusivamente i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d) del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114, negli altri casi i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti l'esecuzione di opere edilizie sono soggetti a comunicazione al comune, secondo quanto prevede la legislazione vigente.

Il bilancio dei servizi connesso al mutamento di destinazione d'uso è regolamentato nelle norme del Piano dei Servizi.

La destinazione d'uso legittimamente in atto in un edificio è quella risultante dal titolo abilitativo relativo alla data di adozione del presente PGT; in mancanza dello stesso si fa riferimento alla documentazione esistente agli atti o, in assenza, ad accertamenti e ad indagini compiute dai pubblici ufficiali o, in mancanza di altri riscontri possibili, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione.

6. I sistemi funzionali urbanistici

Gli elaborati del PGT individuano la distribuzione territoriale dei sistemi funzionali urbanistici cui sono collegate le destinazioni d'uso principali e quelle complementari.

Si configurano come destinazioni d'uso principali, ossia idonee ad individuare un sistema urbanistico, quelle appartenenti agli insiemi:

- residenziale;
- produttivo;
- ambientale-agricolo;
- dei servizi.

Il Piano delle Regole, ai sensi della LR 11 marzo 2005 n. 12, individua le destinazioni escluse in quanto non compatibili con il sistema funzionale urbanistico considerato.

Le Norme indicano le destinazioni ammesse e quelle escluse; le destinazioni non esplicitamente escluse sono sempre ammesse.

Le funzioni principali, complementari ed escluse definite ai successivi commi del presente articolo trovano una più specifica articolazione, ove necessario, nelle norme dei sistemi urbanistici.

Non hanno rilevanza, ai fini del Piano delle Regole le funzioni strumentalmente connesse, ossia quelle serventi e collaterali ad una particolare destinazione d'uso principale, senza nessuna autonomia strutturale, edilizia e funzionale come, a titolo esemplificativo:

- abitazione custode (ammessa nei limiti delle norme di zona), ufficio, spaccio connesso ad attività produttiva (nei limiti previsti dalla normativa commerciale vigente);
- ufficio connesso ad attività commerciale;
- esercizio pubblico connesso ad impianto sportivo;
- attività terziaria/ricettiva o di vendita di prodotti connesse ad azienda agricola (nei limiti previsti dalla normativa commerciale vigente).

Le funzioni strumentalmente connesse non incidono sulla regolamentazione delle destinazioni principali e di quelle complementari e la loro eventuale presenza non concorre alla definizione della articolazione delle destinazioni principali e complementari né in termini di usi né in termini percentuali, in quanto le funzioni connesse pur consentendo usi diversi rientrano a pieno titolo nella definizione della destinazione principale.

Non è quindi consentito ampliare la quota di funzioni connesse oltre ai limiti stabiliti al successivo comma.

La funzione connessa ad una destinazione d'uso principale si considera autonomamente rilevante sotto il profilo urbanistico ed edilizio comportando mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante, qualora sussistano una o più delle seguenti condizioni:

- venga ad occupare una porzione superiore al 15 % del volume o della SLP complessiva dell'unità immobiliare o del complesso edilizio;
- le modalità insediative determinino autonomia spaziale o edilizia, con possibilità di trasferimento in uso o proprietà separati.

Le destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati debbono essere indicate negli elaborati progettuali allegati alle richieste degli atti autorizzativi, con riferimento sia allo stato di fatto che all'ipotesi progettuale, nei casi di intervento diretto come nei casi di Piano Attuativo.

Ove si presenti la necessità di realizzare o trasformare edifici con destinazioni d'uso non specificatamente richiamate nelle presenti Norme, l'Amministrazione Comunale procede per analogia, assimilando tali destinazioni a quelle previste al presente articolo, con analoghi effetti sul territorio in termini di necessità di servizi e di infrastrutture per la mobilità.

6.1 Sistema residenziale

Destinazione d'uso principale:

la residenza e le relative pertinenze funzionali quali le autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e di servizio e per gli impianti tecnologici.

Destinazioni d'uso complementari alla residenza (fatte salve eventuali diverse prescrizioni espressamente indicate nelle singole norme del sistema funzionale urbanistico):

- servizi sociali e istituzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali;
- pubblici esercizi;
- attrezzature museali ed espositive;
- commercio al dettaglio e magazzini funzionalmente connessi;
- attività paracommerciali, agenzie bancarie, artigianato artistico;
- autorimesse pubbliche e private;
- edifici ed uffici di interesse generale;
- residenza temporanea, alberghi, bed&breakfast, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere;
- uffici pubblici, privati e studi professionali;
- artigianato di servizio e di produzione, non nocivo e non molesto; tali aziende artigianali non potranno avere superficie lorda di pavimento superiore a mq 150, fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole;
- attività agricole non economiche (coltivazione diretta di orti, frutta ecc...);
- sale per lo spettacolo, lo svago ed i giochi.
- i servizi come regolati nel Piano dei Servizi.

Qualora le destinazioni complementari superino il 30% del volume complessivo l'eventuale insediamento di tali funzioni è subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato finalizzato al reperimento dei servizi corrispondenti, così come indicato nel Piano dei Servizi (salvo diverse specifiche norme di zona).

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle specifiche norme di zona:

- attività di produzione industriale e artigianale;
- negozi con medie e grandi superfici commerciali
- commercio di merci ingombranti e magazzini per la vendita differita (quali concessionarie per autoveicoli, mobilifici ecc..) con l'esposizione annessa.
- depositi e magazzini senza attività commerciale connessa;
- attività di allevamento in genere, anche di piccoli animali, secondo le indicazioni del R.I.L.
- attività di cash&carry e commercio all'ingrosso;

- attività agricole estensive;
- rimesse per il nolo di macchinari agricoli
- depositi di materiali a cielo aperto;
- stazioni di erogazione carburanti – autolavaggi;
- discoteche;
- tutte le attività incompatibili con la destinazione residenziale in quanto nocive, inquinanti, rumorose o moleste.
- le attività e destinazioni d'uso che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Sono escluse tassativamente in queste zone le industrie e le attività artigianali produttive incompatibili con la residenza, i macelli, le stalle, e tutte quelle attività e destinazioni d'uso che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

6.2 Sistema secondario della produzione

Destinazione d'uso principale:

produzione di beni e servizi in di conferma e di completamento di insediamenti produttivi esistenti a carattere industriale e artigianale.

Destinazione d'uso complementare (fatte salve eventuali diverse prescrizioni espressamente indicate nelle singole norme del sistema funzionale urbanistico):

- laboratori di ricerca e produzione;
- uffici annessi alle attività produttive;
- depositi di materie prime e prodotti;
- costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- attività di servizio all'impresa, centri di formazione, locali per mensa ecc...;
- vendita diretta dei beni prodotti con superficie di vendita inferiore ai 150 mq;
- impianti tecnologici.

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- destinazione residenziale;
- attività turistico-ricettive;
- servizi pubblici e privati non correlati all'attività produttiva;
- attività di erogazione di cibi e bevande, esercizi pubblici, rivendite di tabacchi e di quotidiani e riviste;
- attività agricole e di allevamento degli animali.
- attrezzature per l'autotrasporto non connesse con la produzione;
- nuovi insediamenti di industrie insalubri di I classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. n. 1265/1934 ed ex D.M. 5.9.1994 – è ammessa la delocalizzazione di aziende attive nel territorio comunale nell'Ambito di Trasformazione AT1

- stabilimenti a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001

6.3 Sistema ambientale - agricolo

Destinazione d'uso principale:

- esercizio della conduzione del fondo agricolo, attività di serra e florovivaistica, silvicoltura, allevamento nei limiti previsti dalle singole norme, e relative attrezzature;
- l'esercizio dell'attività di agriturismo e del turismo equestre nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia;
- servizi per la fruizione turistica degli ambiti agricoli e di interesse ambientale.

Destinazioni d'uso complementari:

- insediamento esercizi pubblici destinati al turismo e all'agriturismo sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti;
- eventuali servizi individuati nel Piano dei Servizi e dalla Amministrazione Comunale con le modalità previste dalla legislazione vigente.
- abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti, secondo i disposti delle vigenti leggi regionali;
- residenza non connessa alla attività agricola per gli edifici non più adibiti ad usi rurali ove esplicitamente individuato negli elaborati di PGT, purchè siano rispettate le distanze minime tra le zone residenziali e le strutture zootecniche previste nel capitolo 10 del titolo III del vigente Regolamento Locale di Igiene e nelle Linee Guida Regionali "Criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" (D.D.G. Sanità 29.12.2005 n. 20109 pubblicato sul BURL n. 6 del 10.02.2006 – 3° Suppl. Straord.);
- attività per la produzione di compost.

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- nuovi insediamenti residenziali;
- destinazioni secondarie di produzione tradizionale e di produzione moderna;
- nuovi insediamenti di industrie insalubri di I classe di cui all'art. 216 del T.U.L.L.SS. n. 1265/1934 ed ex D.M. 5.9.1994
- stabilimenti a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001
- attività di estrazione e di cava e il deposito permanente di materiali impropri;
- scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale;
- ogni tipo di attività commerciale non connessa alla conduzione agricola dei fondi.

6.4 Sistema dei servizi

Destinazione d'uso principale:

- servizi e attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, come regolate nel Piano dei Servizi;
- impianti tecnologici.

Destinazioni d'uso complementari:

- residenze collettive religiose (convitti, pensionati, conventi);
- residenza del personale di custodia;
- edilizia residenziale pubblica;
- commercio e attività di erogazione cibi e bevande, ai fini sociali e direttamente connesso, per tipologia, al servizio

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- la residenza ordinaria;
- le attività produttive;
- l'attività agricola;
- il commercio non connesso al servizio, medie e grandi superfici di vendita;
- commercio all'ingrosso, cash&carry.
- attività sportive non legate all'allevamento, ad esclusione dei maneggi (in questo caso sono dovuti gli oneri concessori)

Capo IV Disciplina dei sistemi urbanistici

7. Aree appartenenti a diverse zone

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario appartenga a diverse zone individuate nel Piano delle Regole, le eventuali attività edilizie ammesse debbono rispettare la destinazione d'uso e gli indici prescritti per le singole zone, salvo la possibilità di edificare fino al confine di zona ricadente all'interno della stessa proprietà.

7.1 Recupero dei sottotetti

Per gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, si applica inoltre quanto al comma 3 dell'art. 64 della L.R. 12/2005.

8. Sistema della Residenza

Il Piano delle Regole articola il sistema della residenza in tre specifiche zone:

- Sistema della residenza in centro storico;
- Aree consolidate;
- Verde privato.

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste nel "sistema residenziale" di cui all'art. 6.1 delle presenti norme.

Il commercio è regolato da quanto precisato al successivo Capo VI delle presenti norme.

Ogni attività ammessa è comunque tenuta al rispetto dei limiti di emissioni sonore previste dalla zonizzazione acustica della classe di pertinenza.

8.1 Sistema della residenza nei nuclei di interesse storico/documentario ;

Il presente articolo dettaglia la disciplina funzionale del sistema della residenza ricadente all'interno del perimetro dei nuclei di interesse storico/documentario come individuato negli elaborati del Piano delle Regole.

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste nel "sistema residenziale" di cui all'art. 6.1 delle presenti norme.

Le funzioni complementari e le funzioni escluse sono così ulteriormente regolamentate:

Sono escluse l'artigianato di servizio e le attività paracommerciali con SLP superiore a 150 mq.

E' escluso l'insediamento di destinazioni d'uso complementari oltre il 40% della slp complessiva dell'edificio o complesso edilizio interessato, fatta salva la possibilità di occupare tutto il primo piano abitabile (terreno o rialzato), anche se eccedente tale quota.

Gli interventi che prevedono una quota della destinazione d'uso complementare alla residenza superiore al 40% della slp dell'edificio o del complesso edilizio interessato possono essere attuati mediante Piano di Recupero o Permesso di Costruire Convenzionato, che dimostri la compatibilità delle nuove funzioni insediate con il contesto in termini di accessibilità, servizi e problematiche

riferite alla qualità dell'ambiente (emissioni acustiche, inquinamento, dimensionamento dei sottoservizi ecc...).

Al fine di favorire l'insediamento di attrezzature private di interesse collettivo può essere ammessa la trasformazione funzionale di interi edifici, previa stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Sono inoltre esclusi i depositi e i magazzini con SLP superiore a 150 mq; le sale da gioco con SLP superiore a 150 mq.

Il commercio è regolato da quanto precisato al successivo titolo VI delle presenti norme.

I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme.

Non è inoltre ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate.

In caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori in funzioni residenziali dovrà essere garantita tramite permesso di costruzione convenzionato la dotazione di spazi ad uso parcheggio delle autovetture, nella misura di almeno un posto auto pertinenziale per ogni unità abitativa. Nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità del reperimento di detti spazi, potrà essere ammessa a discrezione dell'Amministrazione Comunale la loro monetizzazione.

La introduzione di nuove attività commerciali e terziarie nel centro e nuclei storici è subordinata alla verifica di compatibilità tra la destinazione principale a residenza della zona e l'attività da inserire, nonché alla dotazione di spazi per il parcheggio delle autovetture di cui al successivo art. 11.3 e di servizi secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi.

Nelle aree libere non è ammessa la costruzione di nuovi edifici.

Interventi ammessi

Gli interventi ammessi sono quelli di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, così come definiti dalle norme regionali vigenti; nel caso di ristrutturazione l'intervento deve comunque salvaguardare il tipo edilizio preesistente, ove riconoscibile. La densità edilizia degli interventi nei nuclei di interesse storico/documentario non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle superfetazioni di epoca recente, prive di valore storico-ambientale-artistico.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la densità edilizia non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente.

Altezze

Nei nuclei di interesse storico/documentario non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiunte.

Per le operazioni di ristrutturazione edilizia, l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza degli edifici preesistenti o circostanti, previa opportuna verifica sotto il profilo estetico, igienico e ambientale.

In ogni caso non deve essere superata l'altezza dell'edificio contiguo più alto. Il fabbricato non deve sviluppare più di tre piani fuori terra (sottotetto compreso) e comunque l'altezza massima non deve superare i m. 9.00.

Distanze

Le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni presenti nel Piano delle Regole o che potrà stabilire l'Amministrazione Comunale per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra gli edifici o per migliorare la viabilità e relativi spazi per la sosta degli autoveicoli.

Sono fatte salve le disposizioni del Codice Civile.

8.2 Complessi e edifici di interesse storico/documentario ;

Il Piano delle Regole individua gli edifici singoli o aggregati di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare e i loro spazi di pertinenza, esterni al centro storico.

Tali immobili sono subordinati ad interventi di risanamento conservativo.

Nel caso di edifici o spazi di pertinenza soggetti a vincolo, è ammesso esclusivamente l'intervento di restauro.

Valgono per tali edifici i criteri generali e le procedure individuate dall'art. 8.1 delle presenti norme.

In ogni caso gli interventi su tali edifici non dovranno alterarne le principali caratteristiche tipologiche ne dovranno essere alterati i fronti strada esistenti, fatta salva l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore.

Andranno conservati in ogni caso gli elementi decorativi originari ancora esistenti come davanzali e cornici, mensole, portali, affreschi, scritte o insegne d'epoca ed ogni altro elemento di interesse storico ed artistico.

8.3 Aree consolidate

Comprende le zone consolidate del territorio soggette al Piano delle Regole.

Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento e di nuova costruzione.

I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme. Per tali edifici è ammesso l'intervento di Risanamento Conservativo; in caso di interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione le destinazioni previste devono essere compatibili con le previsioni delle presenti norme.

I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela. In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto; sulle aree soggette a tale tutela è vietata ogni alterazione dello stato ambientale con particolare riguardo per la salvaguardia del patrimonio arboreo e vegetazionale.

L'eventuale incremento di superficie coperta deve dimostrare, con specifica relazione, il rispetto delle aree a verde di pregio esistenti nel lotto, la salvaguardia del patrimonio arboreo di pregio e le modalità di riconfigurazione dell'area pertinenziale.

L'edificazione potrà effettuarsi nel rispetto dei seguenti indici edilizi:

If = 1,00 mc./mq.

Rc = 40%

H max = 10,00 mt.

Prescrizioni particolari

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi tipici di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno un albero ogni 40 mq di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.

Sono fatte salve le previsioni contenute nei P.A. vigenti .

Alla scadenza della convenzione del P.A., per gli interventi ancora da attuare si applicano i parametri edilizi- urbanistici previsti per la zona stessa.

La realizzazione di nuovi edifici dovrà rispettare le distanze determinate dall'asl nei confronti degli allevamenti attivi e regolarmente autorizzati.

I parametri urbanistici indicati si applicano anche in caso di Piano Attuativo proposto da privati, con esclusione degli interventi ricadenti negli ambiti strategici per i quali vigono le norme stabilite nel Documento di Piano.

Il PA provvederà alla definizione planivolumetrica degli edifici, all'eventuale suddivisione delle aree in lotti d'intervento ed alla specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e per il verde pubblico o di uso pubblico e per quanto altro previsto, localizzato o non dal Piano delle Regole. Dovranno essere in ogni caso individuati le aree per servizi stabilite per legge.

8.4 Aree di consolidamento subordinate a pianificazione attuativa

Il Piano delle Regole individua alcuni ambiti del sistema residenziale la cui attuazione è subordinata alla approvazione di un Piano Attuativo, in continuità con le previsioni del PRG previgente.

Il PA provvederà alla definizione planivolumetrica degli edifici, all'eventuale suddivisione delle aree in lotti d'intervento ed alla specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e per il verde pubblico o di uso pubblico e per quanto altro previsto, localizzato o non dal Piano delle Regole.

Gli interventi possono essere articolati in unità autonome di intervento secondo quanto indicato all'articolo 4 delle presenti NTA

Dovranno essere in ogni caso individuati le aree per servizi stabilite per legge e dal Piano dei Servizi.

L'edificazione potrà effettuarsi nel rispetto dei seguenti indici edilizi:

It = 10.000 mc./ ha

H max = 10.00 ml.

Rc = 40%

Le aree sottoposte a piano attuativo, una volta che gli obblighi della convenzione siano stati completamente assolti, entrano a fare parte delle aree consolidate. Sono fatte salve le obbligazioni previste nelle specifiche convenzioni. Le eventuali aree residuali ancora inedificate manterranno gli indici previsti e assegnati nel piano attuativo convenzionato e si attuano tramite dia o permesso di costruire in vigenza di convenzione; nel caso di convenzione scaduta si applica l'articolo 8.5.

8.5 Piani attuativi con convenzione scaduta

I piani attuativi convenzionati, con convenzione urbanistica scaduta e non ancora completati nelle previsioni insediative, potranno essere attuati per le parti residue tramite permesso di costruire convenzionato, con i diritti edificatori previsti nella convenzione originale.

Nel caso non fossero ancora stati assolti gli impegni per le urbanizzazioni e le cessioni per le aree dei servizi queste devono essere effettuate prima dell'ottenimento della agibilità e i servizi devono essere commisurati a quanto previsto nel Piano Attuativo originario o, in assenza di riferimenti, sulla base di quanto previsto nel Piano dei Servizi.

L'edificazione potrà effettuarsi nel rispetto dei seguenti indici edilizi:
indici previsti e assegnati nel piano attuativo convenzionato.

9. Sistema secondario della produzione

9.1 Aree industriali/artigianali

Le aree e gli edifici industriali/artigianali comprendono la parte di territorio comunale sulla quale insistono laboratori artigianali e industriali esistenti e di nuovo impianto dove si intende mantenere l'attività produttiva in quanto compatibile con il contesto urbanistico e promuovere nuovi insediamenti produttivi.

La progettazione e la costruzione dei luoghi di lavoro deve tenere conto in modo prioritario, accanto alle finalità produttive, di tutte le misure necessarie per la salvaguardia dell'ambiente esterno, della salute e del benessere psicofisico dei lavoratori.

Destinazioni d'uso come indicato all'articolo 6.2 delle presenti NTA.

Le ditte artigiane nelle zone industriali artigianali possono destinare una superficie fino al 15% della SLP totale ad attività di esposizione e di vendita di merci, purché la superficie di vendita non superi i 150 mq, direttamente afferenti all'attività artigianale principale. Per la vendita di merci al dettaglio è obbligatorio il reperimento delle aree per servizi previste per le zone commerciali.

E' escluso l'insediamento di nuove attività industriali dannose, inquinanti, moleste, nocive e comunque non compatibili con il contesto urbano o che comportino lavorazioni, deposito o altro inseriti nell'elenco delle industrie insalubri di classe I.

In queste zone il Piano delle Regole si attiva per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

$U_f = 0,50 \text{ mq./mq.}$

$H_{\text{max}} = 10,00 \text{ mt.}$ salvo particolari impianti tecnologici.

$R_c = 50\%$

E' ammessa una sola abitazione per ciascuna unità produttiva, con slp massima di 140 mq ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione sono subordinati all'ottenimento di un Permesso di Costruire Convenzionato o tramite DIA corredata da atto unilaterale d'obbligo o atto equivalente nel quale vengano individuate le dotazioni di servizi previsti ai sensi del Piano dei Servizi. E' fatta salva la possibilità dell'Amministrazione Comunale di chiedere idoneo convenzionamento al fine di adeguare la situazione urbanistica, la dotazione di servizi, le condizioni ambientali all'interno ed all'esterno della fabbrica, la compatibilità con il contesto urbanistico.

Gli insediamenti produttivi esistenti che, alla data di adozione del PGT, avessero raggiunto i limiti edificatori sopracitati, possono essere ampliati "una tantum" per una superficie del 10% rispetto alla SLP esistente, regolarmente assentita, senza incremento di Sc , subordinatamente alla presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato o DIA corredata da atto unilaterale d'obbligo che sancisca gli elementi preesistenti e fissi quelli da usufruire e il reperimento delle necessarie aree per servizi.

Ai fini del calcolo per il fabbisogno di parcheggi privati, il volume è calcolato considerando un'altezza netta teorica di interpiano pari a 3 metri.

Prescrizioni particolari

Nel caso in cui vi sia contiguità tra lotti aventi destinazione produttiva e destinazione residenziale o verso le aree agricole dovranno essere realizzate idonee fasce di mitigazione ambientale. La larghezza di tali fasce sarà definita in sede di approvazione del progetto edilizio e di eventuali piani attuativi; essa dovrà essere comunque di larghezza non inferiore a 8,00 m, dovrà prevedere una zona piantumata costituita da una quinta alberata e arbustata a foglia persistente.

I depositi all'aperto sono ammissibili solamente su aree pavimentate ed impermeabili e non devono costituire causa di inconvenienti igienici e/o di molestia al vicinato, nel caso di contiguità tra le aree adibite a deposito all'aperto e aree a destinazione residenziale o lungo la pubblica via, la permanenza di tali depositi è subordinata alla realizzazione di una fascia di salvaguardia ambientale di cui al comma precedente.

La forma, i materiali, le finiture ed i colori dei fabbricati dovranno garantire un valido ed armonico inserimento delle costruzioni nell'ambiente circostante.

Le attività produttive devono garantire una dotazione tecnologica e ambientale che riduca al minimo l'impatto sull'ambiente.

In base alla pressione ambientale presunta, è necessario prevedere:

- sistemi di abbattimento degli inquinanti; sistemi di smaltimento e depurazione di acque reflue nere;
- sistemi di smaltimento e depurazione delle acque chiare; riciclaggio delle acque utilizzate a scopi produttivi;
- barriere verdi antirumore; aree verdi di compensazione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico prodotto e degli effetti sul microclima prodotti dalle aree impermeabilizzate.

Le acque meteoriche intercettate dalle coperture dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe. I manufatti di raccolta, di recapito e di accumulo delle acque meteoriche dovranno obbligatoriamente essere compresi nelle opere previste dal provvedimento edilizio.

Oltre al rispetto delle leggi e ai regolamenti in materia, tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati per evitare la produzione di inquinamenti atmosferici acustici e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto. L'atto autorizzativo può essere negato nel caso di insediamenti di attività lavorative moleste, dannose o inquinanti, il cui progetto non preveda il rispetto dei requisiti minimi di accettabilità previsti dalle norme vigenti.

Ogni attività ammessa è comunque tenuta al rispetto dei limiti di emissioni sonore previste dalla zonizzazione acustica della classe di pertinenza.

10. Sistema ambientale – agricolo

Il Piano delle Regole articola il sistema ambientale agricolo in specifiche zone entro le quali gli interventi si attuano nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo e al Titolo III della L.R. 12/2005:

- Plis del Tormo vedi articolo 13.1 delle presenti nta
- Parco Adda Sud vedi articolo 13.2 delle presenti nta
- Sito di interesse Comunitario della Lanca di Soltarico vedi articolo 13.3 delle presenti nta
- Aree agricole
- Aree di valorizzazione agricola/ambientale

10.1 Aree agricole

Le aree destinate alla agricoltura individuate dal Piano delle Regole sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse, comprese quelle complementari agrituristiche.

E' incompatibile con la destinazione di zona l'apertura di cave; ogni modificazione dell'assetto naturale del terreno è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo prescritto dalla vigente disciplina, ad eccezione dei normali interventi connessi all'attività agricola e della realizzazione di serre mobili stagionali.

Nelle zone destinate alla agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, nel rispetto delle norme previste dalla LR 12/05. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- Df 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.
- Df 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- H 6 mt
- Ds, Dc, De vedi 13.2

Piani fuori terra = max n. 2

Le attrezzature e le infrastrutture produttive sono subordinati ai seguenti limiti di altezza:

- per le strutture produttive e di ricovero: 8,00 m (maggiori altezze potranno essere consentite in rapporto a specifiche e documentate esigenze tecnologiche e funzionali, previa verifica della compatibilità paesaggistica nel contesto in cui viene proposto l'intervento);
- per le serre fisse: 4,00 m

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

- a) edifici rurali e loro complessi destinati alla residenza degli addetti alla attività agricola; strutture per l'accoglienza delle persone ospitate in funzione dell'esercizio dell'attività agrituristica;
- b) stalle e fabbricati per allevamenti (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'art. 233 e seguenti del T.U. leggi sanitarie 27/7/1934 n. 1265 e successive modificazioni);
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per: macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate, e alla dotazione dei servizi accessori connessi; il 10% della SLP di tali costruzioni potrà essere adibita alla vendita diretta di prodotti complementari all'attività agricola esercitata;
- e) serre e strutture fisse e mobili per la protezione delle colture.

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

La realizzazione di edifici adibiti a residenza, connessa all'esercizio dell'attività agricola, dovrà avvenire nello stesso ambito ove sono collocate le strutture aziendali e comunque nel raggio di 80 m. dalle stesse.

I nuovi allevamenti dovranno essere ubicati ad una distanza non inferiore a 200 m. dalle zone residenziali previste dal Piano delle Regole e su aree facilmente accessibili e collegabili ai pubblici servizi di urbanizzazione; detti interventi, per collocazione, caratteristiche architettoniche e finiture, dovranno garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale.

Contestualmente all'atto autorizzativo, il sindaco rilascia un'attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di " non edificazione" sopra specificato.

Per gli edifici residenziali connessi ad attività agricole, esistenti alla data di adozione del P.R. vigente, ove si dimostri la necessità di un ampliamento funzionale motivato esclusivamente da ragioni di carattere igienico-sanitarie, sono ammessi una tantum aumenti di superficie coperta fino ad un massimo di mq 120 sempreché non si sia stata già utilizzata tale facoltà nel periodo di vigenza del PRG previgente.

L'ampliamento dovrà avvenire nel rispetto di una distanza non inferiore a metri 50 dagli edifici esistenti non deputati ad attività agricola.

Gli scarichi delle acque reflue dovranno essere conformi a quanto previsto dal D.Lgs 152/06 e successive modifiche ed integrazioni.

Le costruzioni agricole esistenti destinate a stalle e fabbricati per allevamenti, esistenti in aree a destinazione incompatibile e in contrasto con le presenti norme, non possono essere modificate o ampliate, ammettendosi la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

Esse dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine fissati dall'Amministrazione Comunale.

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

Per ogni intervento nella zona destinata all'agricoltura dovrà comunque essere preventivamente verificata l'ammissibilità rispetto al dettato del capitolo 10 del Titolo III del Regolamento Locale di Igiene e delle Linee Guida Regionali "criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" (D.D.G. Sanità 29.12.2005 n.20109 pubblicato sul BURL n.6 del 10.06.2006 – 3° suppl Straord.)

Norme speciali

Le serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno, quindi con copertura solo stagionale, non sono subordinate né a concessioni né ad autorizzazioni.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale. Tali limiti non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

Per le aziende esistenti alla data di approvazione del PGT, i parametri di cui ai precedenti commi sono incrementati del 20 per cento.

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

Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

La vendita dei prodotti della attività ortoflorovivaistica è consentita fino alla dimensione dell'esercizio di vicinato. Ove la vendita avvenga anche all'interno di serre la superficie di vendita sarà calcolata in ragione di un quarto della loro superficie e non potrà comunque superare i mq 600.

Criteri di intervento

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

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

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

E' ammessa l'apertura di nuove strade poderali e di nuovi percorsi ciclopedonali per uso di tempo libero, che, di norma, dovranno essere sterrate o pavimentate con materiali drenanti del tipo con conglomerati di terre stabilizzate con aggiunta di cementi. A giudizio dell'Amministrazione, potrà essere consentito, solo per situazioni contingenti dovute a traffico intenso, l'utilizzo di materiale drenante costituito da inerti di media-grossa pezzatura, rullati compattati, e legati fra loro con impiego di bitume liquido.

Le recinzioni sono consentite solamente per esigenze di sicurezza e di tutela delle attività economiche dei complessi produttivi esistenti, per la protezione di colture specializzate, nonché quelle inerenti lo stretto ambito di pertinenza delle costruzioni.

Si intende per area di pertinenza l'appezzamento di terreno dove insistono i fabbricati principali ed accessori, le aree cortilizie e di giardino privato, nonché gli spazi di accesso, di manovra e di rispetto posti intorno agli edifici, anche indipendentemente dai confini identificati nei mappali catastali.

Nelle rimanenti aree la delimitazione dei lotti di proprietà potrà avvenire esclusivamente mediante l'impiego di siepi; tali recinzioni dovranno essere mantenute ad un'altezza massima di m 1.20. La realizzazione delle recinzioni dovrà avvenire nel rispetto degli elementi naturali esistenti (vegetazione, tessitura dei campi, rogge, scoline) nonché delle strade vicinali dal ciglio dei quali dovrà essere rispettato un arretramento pari a m. 2.00.

Soggetti aventi titolo ad edificare.

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 ai soggetti aventi titolo secondo quanto stabilito dall'articolo 60 della LR 12/05

Allevamenti zootecnici.

Il titolo abilitativo relativo a nuovi allevamenti zootecnici o per edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli di cui al precedente comma è subordinato alla assunzione da parte del richiedente dell'impegno di realizzare appositi impianti di depurazione degli scarichi o di adottare eventualmente particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire i limiti di accessibilità determinati per le acque di scarico dalle Leggi vigenti in materia.

Il Comune, sentito l'ASL locale e il Dipartimento dell'ARPA, potrà, limitatamente a specifiche parti della zona regolata dal presente articolo, disporre eventuali limitazioni del carico del peso vivo per ettaro per i nuovi allevamenti zootecnici o per gli ampliamenti di allevamenti esistenti che provvedessero allo smaltimento dei liquami su ettaro.

Tale limitazione dovrà essere stabilita a seguito di adeguata indagine sulle attitudini dei suoli agricoli locali allo spandimento di tali liquami.

Nelle zone destinate all'agricoltura l'impiego di sostanze reflue di origine zootecnica sui terreni è subordinato alle normative vigenti (D.M. 07/04/2006 e D.G.R. 5868/07).

10.2 Aree di valorizzazione agricola/ambientale

Le aree di valorizzazione agricola/ambientale sono collocate ai margini dell'edificato esistente, nelle quali il PGT, riconoscendone un fondamentale ruolo nella ricostituzione del paesaggio agrario

tradizionale e di transizione verso gli elementi della naturalità, vieta qualsiasi nuovo consumo di suolo per la realizzazione edifici e attrezzature a servizio dell'attività agricola; eventuali attrezzature a servizio dell'attività agricola potranno diversamente essere collocate nelle aree agricole individuate dal PGT.

Il PGT pone quale elemento prioritario del proprio disegno il recupero di spazi della naturalità proponendo la localizzazione di interventi compensativi definiti dalla LR 27/2004, art. 4 comma 4 punto b), quali la ricomposizione del paesaggio agrario tradizionale ed intervento di imboscamento.

In questa area sono in generale ammessi tutti gli interventi di manutenzione, risanamento, recupero e valorizzazione finalizzati alla difesa del suolo, dell'acqua e della vegetazione nonché gli interventi sulle strutture agricole o edificate, anche per usi non agricoli, finalizzati al mantenimento ed al restauro del paesaggio tradizionale e storico, inteso nella sua complessità consolidata.

E' sempre compatibile l'esercizio della attività agricola produttiva, nonché ogni altra attività in grado di garantire un adeguato governo della vegetazione.

Dovranno inoltre essere limitati i trattamenti delle colture agrarie che implicano un uso continuativo di sostanze inquinanti dell'acqua e del suolo.

Nelle aree a conduzione agricola l'indirizzo è quello di incrementare la realizzazione delle siepi miste e piantumazioni a filare lungo i confini ed i percorsi ed a separazione delle diverse colture.

E' prescritto il mantenimento, il restauro e la valorizzazione del sistema dei collegamenti (sentieri e percorsi).

Serre con carattere temporaneo e vivai, destinati esclusivamente a colture ortofloricole, dovranno adeguarsi alle caratteristiche del territorio ed avere preferibilmente strutture di sostegno di acciaio zincato.

10.3 – connessioni ambientali

Il PGT individua, in termini indicativi, connessioni ambientali finalizzate a costituire la continuità ecologica e paesaggistica tra versanti diversi delle aree consolidate, portando in collegamento le aree di valorizzazione agricola/ambientale. Per tali connessioni si applicano le norme di cui all'articolo 10.2

10.4 Disciplina dell'agriturismo

Nelle zone destinate all'agricoltura è ammessa l'attività agrituristica ove consentito dalle norme del P.T.C. del Parco Regionale Adda Sud.

L'agriturismo è inteso quale attività integrata tra agricoltura e turismo, con lo scopo di rivitalizzare e valorizzare sotto l'aspetto sociale, culturale ed economico le aree del sistema agricolo/ambientale.

L'esercizio delle attività di agriturismo è consentita nel rispetto della legislazione vigente in materia, attraverso il recupero degli edifici esistenti .

Il progetto di intervento dovrà essere corredato da un quadro di assetto generale dell'intera azienda agricola ove sono indicate le destinazioni di tutte le parti costruite e libere e la organizzazione funzionale della mobilità esistente e di progetto, nonché delle aree attrezzate a parcheggio di pertinenza da prevedersi in misura non inferiore al 50% della SLP recuperata ad uso ricettivo (accoglienza, soggiorno e ristoro);

Il progetto di intervento dovrà provvedere il rafforzamento della vegetazione arborea dell'azienda con particolare attenzione ai percorsi poderali.

Gli interventi edilizi sugli immobili finalizzati a tale attività sono di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo ed, eccezionalmente, attraverso possibili ampliamenti, inferiori al 10% del volume esistente, finalizzati al recupero ai soli fini igienico-sanitari.

10.5 Edifici in area agricola non connessi all'agricoltura

Le destinazioni del sistema residenziale sono consentite per gli edifici non più adibiti ad usi agricoli. Per gli edifici non connessi all'agricoltura esistenti alla data di adozione del presente Piano, sono ammesse le destinazioni in atto.

In caso di azienda agricola non più funzionante o in una parte di fabbricati esistenti non più utilizzati per l'attività è possibile il recupero ai fini abitativi dei manufatti esistenti, e per gli edifici esistenti adibiti ad attività diverse da quella agricola ed individuati sulla tavola dell'azonamento, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, restauro e ristrutturazione dei volumi esistenti alla data di adozione del primo Piano delle Regole nel rispetto delle norme della L.R. 12/2005, delle norme del piano del Parco Adda Sud e PTC e del capitolo 10 del vigente Regolamento Locale d'Igiene.

E' ammesso il recupero ai fini abitativi di tutti i fabbricati esistenti costruiti prima del 7 giugno 1980, mentre per i fabbricati realizzati successivamente a tale data è ammesso il recupero ai fini abitativi dei fabbricati strumentali destinati alla residenza restando escluso il recupero dei fabbricati strumentali. L'intervento di recupero deve comunque essere coerente con le norme del Parco dell'Adda Sud e, ove rilevanti in merito, del PLIS del Tormo.

I progetti di recupero di tali edifici dovranno prevedere sistemazioni arboree ed arbustive, nell'area di intervento e privilegiando i percorsi poderali. Gli interventi sono ammissibili all'interno di un progetto esteso all'intera area di pertinenza che preveda la tutela e la valorizzazione degli elementi (idrografici e vegetazionali) della rete ecologica e la riqualificazione della morfologia e tessitura naturale e poderale del territorio. Con apposito atto dovrà essere previsto l'asservimento ad uso pubblico dei percorsi poderali ed interpoderali necessari alla percorribilità ciclo -pedonale del territorio.

Per le attività connesse con l'equitazione, esterne al Perimetro del Parco Adda Sud, per le abitazioni e le strutture di accoglienza e ristoro e per le strutture complementari è consentito il recupero degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli individuati negli elaborati del Piano delle Regole e di quelli dell'azienda agricola laddove l'attività sia integrativa dell'attività agricola aziendale; è consentita la copertura stagionale dei galoppatoi mediante strutture amovibili con superficie coperta non superiore a mq 800, altezza massima pari a ml 8,00 e con caratteri costruttivi compatibili con il paesaggio circostante.

10.6 Cascine ed aziende agricole dismesse o in procinto di essere dismesse

E' ammesso il recupero ai fini abitativi di tutti i fabbricati esistenti costruiti prima del 7 giugno 1980, mentre per i fabbricati realizzati successivamente a tale data è ammesso il recupero ai fini abitativi dei fabbricati strumentali destinati alla residenza restando escluso il recupero dei fabbricati

strumentali. L'intervento di recupero deve comunque essere coerente con le norme del Parco dell'Adda Sud e, ove rilevanti in merito, del PLIS del Tormo.

In caso di recupero ai fini abitativi delle aziende agricole dismesse, i fabbricati strumentali realizzati successivamente al 7 giugno 1980 devono essere demoliti.

In caso siano presenti dei serbatoi fuori terra o interrati adibiti allo stoccaggio di combustibili liquidi (gasolio da riscaldamento o da autotrazione) oltre alle ordinarie operazioni di pulizia della zona di carico/scarico dovranno essere rispettati i seguenti requisiti;

- . nel caso di serbatoi adibiti allo stoccaggio di gasolio da riscaldamento la norma non prevede l'obbligo di presentazione di un piano di rimozione degli stessi;
- . nel caso di di serbatoi adibiti allo stoccaggio di gasolio da autotrazione la norma regionale prevede l'obbligo di presentazione di un piano di rimozione, da presentare al Comune e ad ARPA;

in ogni caso qualora si riscontri la presenza di contaminazioni evidenti del terreno circostante sussiste l'obbligo di comunicazione e di attivazione delle procedure di cui al D.Lgs 152/06 art.242 (bonifiche).

Nel caso siano presenti vasche liquami interrate o fuori terra, condotte di rilancio liquami, stalle, pozzi disperdenti o strutture di subirrigazione di acque reflue domestiche o assimilate:

- . tali strutture, specialmente se vetuste, possono aver determinato il rilascio nel sottosuolo di sostanze potenzialmente inquinanti (ammoniaca, metalli). All'atto della dismissione e rimozione di tali strutture dovranno essere effettuate, ove si riscontrassero alterazioni organolettiche del terreno, opportune verifiche di tipo analitico, con eventuale successiva comunicazione e attivazione delle procedure di cui al D.Lgs 152/06 art.242 (bonifiche).

10.7 – Riconversione a produzione agricola compatibile

I Piano delle Regole, individua con apposito simbolo, quegli impianti agricoli inseriti nel Perimetro del Parco del Tormo, oggi dismessi o sottoutilizzati, per i quali si auspica una riattivazione della attività agricola con l'insediamento di strutture aziendali e attività compatibili con il contesto ambientale e paesaggistico sempre afferenti al sistema ambientale/agricolo. L'intervento di riattivazione è subordinato alla presentazione di permessi di costruzione convenzionati.

Capo V – Norme specifiche

11. Strade e percorsi, verde stradale

11.1 Infrastrutture per la viabilità

Le caratteristiche delle principali sedi stradali individuate nel PGT fanno riferimento alle categorie delle strade di cui al Codice della Strada.

Il Piano delle Regole, limitatamente alle strade urbane e locali, indica i tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto o esistenti da modificare.

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

Su dette aree è vietata qualsiasi edificazione.

Nell'attuazione del Piano delle Regole., l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la modifica o la soppressione di quelle immissioni e di quegli accessi carrai esistenti che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del Piano delle Regole.

Si richiama inoltre la disposizione della L. 28/06/1991 n. 208 relativa alla individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali, nonché le disposizioni del Regolamento di attuazione del Codice della Strada - D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.

11.2 - Percorsi pedonali o ciclabili aperti al pubblico

Il PGT individua i percorsi pedonali e ciclabili aperti al pubblico, privati con servitù di passaggio, pubblici o di uso pubblico, con un tracciato planimetrico indicativo da definirsi con progetto definitivo, senza che eventuali traslazioni, fermo restando la necessità di connessione, costituiscano variante al Piano delle Regole.

Altri percorsi potranno essere individuati negli interventi di attuazione del Piano delle Regole o direttamente dal Comune che potrà agire con l'acquisizione dell'area, eventualmente in cessione gratuita e realizzata a scapito di oneri, o costituire servitù di pubblico passaggio.

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

Non sono ammessi lungo i percorsi pedonali o ciclabili interventi che possono in qualche misura limitarne il passaggio come il posizionamento di sbarre e/o cartelli.

11.3 Aree per il parcheggio pertinenziale e privato di uso pubblico

Nelle nuove costruzioni e nelle relative aree di pertinenza delle stesse debbono esser riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Una parte degli spazi suddetti deve essere ubicata all'esterno della recinzione, in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa, salvo i casi in cui la conformazione del lotto e la sua ubicazione rispetto alla viabilità di accesso non lo rendano possibile; detti spazi devono essere in misura non inferiore a n. 1 posti auto per ogni unità residenziale;

Per la realizzazione degli spazi a parcheggio si applicano le disposizioni di cui alla Legge 24/03/1989 n. 122 e successive modifiche e integrazioni.

I suddetti spazi a parcheggio devono essere indicati con apposita simbologia nei progetti edilizi e dovranno rimanere vincolati a tale funzione, senza modifica di destinazione d'uso, per il rispetto della dotazione minima prevista dalle leggi e dalle presenti norme.

Essi possono essere anche multipiano, realizzati sia fuori che nel sottosuolo.

Nel caso di edifici con destinazioni plurime, la dotazione di aree per il parcheggio dovrà essere calcolata con riferimento a ciascuna destinazione prevista.

Per destinazioni d'uso diverse dalla residenza e che comportano l'accesso da parte del pubblico devono essere previste le seguenti dotazioni di spazi per parcheggio di uso pubblico:

- edifici per attività commerciali e direzionali, banche, negozi:
1 posto auto ogni 25 mq di slp;
- edifici per attività produttive:
1 posto auto ogni 50 mq di slp destinata a uffici
1 posto auto ogni 200 mq di slp destinata alla attività produttiva, magazzini e simili;
- edifici per attività ricettiva o sanitaria, alberghi, cliniche e simili:
1 posto auto ogni 3 posti letto;
- attrezzature ricettive, sportive e simili:
superficie a parcheggio non inferiore al 400% della Slp.

Le aree a parcheggio, funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e terziari, possono essere delimitate da recinzione con accesso a chiusura controllata per esigenze di sicurezza, previa stipula di apposita convenzione tra le aziende interessate ed il Comune, ove ciò non contrasti con le esigenze di pubblico interesse.

Le prescrizioni del presente articolo per la dotazione di aree a parcheggio, esterne alla recinzione dei lotti, non si applicano alla edificazione inserita nei piani attuativi, ove valgono le disposizioni di cui al Piano dei Servizi in relazione alle destinazioni d'uso previste.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, all'interno delle relative zone di recupero, qualora non sia possibile reperire gli spazi a parcheggio, nella misura sopra indicata, negli edifici interessati o nelle relative aree di pertinenza, detti spazi dovranno essere previsti nella quantità massima consentita dalla situazione strutturale degli edifici, in base a comprovate esigenze tecnico-costruttive, nonché dalla dimensione e conformazione dell'area di pertinenza o da eventuali vincoli di carattere ambientale.

Ai fini di cui sopra possono essere utilizzate anche aree non contigue a quelle oggetto di intervento, a condizione che le stesse siano ubicate entro un raggio di 200 m dalla stessa, non siano individuate tra le aree classificate dal Piano dei Servizi, salvo specifici progetti approvati dal Comune per l'utilizzo di queste aree parcheggi anche con tipologia multipiano, e vengano vincolate a tale funzione mediante atto da trascriversi nei registri immobiliari, a cura dell'operatore interessato.

Per la eventuale quota parte di area a parcheggio non reperibile come sopra indicato, si dovrà procedere mediante convenzionamento per l'utilizzo di strutture di sosta private o pubbliche esistenti o da realizzare o alla monetizzazione delle aree stesse.

12. Decoro ambientale

Gli edifici esistenti e le rispettive aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richiesto dall'ambiente urbano, a cura e spese del proprietario.

E' facoltà del Sindaco, con propria ordinanza, prescrivere che vengano attuati tutti i provvedimenti atti a migliorare il decoro urbano, quali:

- Demolizioni di superfetazioni, baracche, costruzioni precarie, rustici, tettoie, box isolati, recinzioni, pavimentazioni;
- Sistemazioni frontespizi nudi;
- Rimozioni di arredi urbani;
- Ripristino di intonaci, tinteggiature, infissi, manti di copertura, canali di gronda, pluviali, cornici ed altri elementi architettonici esterni;
- Rimozione di depositi di materiale all'aperto;
- Formazione di aree a verde e piantumate e schermatura di pareti o porzioni di edifici antiestetici;
- Sistemazione del terreno;
- Rimozione di letamaie, immondezzai, ecc.

Gli oggetti od elementi di arredo urbano e la segnaletica in genere sono finalizzati a rendere razionale lo spazio pubblico urbano e devono tener conto dell'esigenza di tutelare e migliorare la qualità dell'ambiente.

12.1 Qualità dell'arredo urbano

Gli interventi sugli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere progettati e realizzati in modo da contribuire alla conservazione e miglioramento della loro fruibilità e della qualità complessiva dell'ambiente urbano, mediante soluzioni coordinate di arredo urbano (pavimentazioni, alberature e sistemazioni a verde, apparecchi di illuminazione, edicole e cabine, insegne pubblicitarie, panchine, ecc.) sulla base degli indirizzi stabiliti dalla Amministrazione Comunale; gli elementi di arredo potranno essere previsti da appositi elenchi compresi nel Regolamento edilizio o nella pianificazione di settore, quale il piano generale degli impianti pubblicitari.

Le pavimentazioni originarie degli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere conservate o recuperate se di tipo tradizionale, oppure sostituite con l'impiego di materiali tradizionali o compatibili con essi (lastre o masselli in pietra arenaria o granito o beola, lastre, cubetti, masselli, binderi, masselli di porfido, acciottolato, ecc.).

13. Aree di pregio ambientale

13.1 Parco Regionale Adda Sud

Il Piano delle Regole disciplina la porzione del territorio comunale ricompresa nel perimetro del Parco Regionale Adda Sud in coerenza con le disposizioni contenute nella relativa legge istitutiva e con le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

Per tali aree, ogni intervento edilizio e di trasformazione territoriale deve risultare conforme alla disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Adda Sud, al quale le presenti norme fanno espresso riferimento.

All'interno del perimetro del Parco Adda Sud si applica ed è prevalente, il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, nonché i relativi piani di settore, fatta salva la possibilità per il Piano delle Regole di introdurre disposizioni più rigorose a tutela del paesaggio e dell'ambiente.

13.2 PLIS del Tormo

Il Piano delle Regole disciplina la porzione del territorio comunale ricompresa nel perimetro del PLIS del Tormo, in questo ambito prevalgono le norme concordate in sede di definizione del PTC del PLIS, qualora vigente. In assenza del PTC del PLIS si deve fare riferimento alle norme ordinarie di cui all'articolo 10.2 aree di valorizzazione agricola/ambientale del Piano delle Regole.

13.3 SIC della Lanca di Soltarico

Il PGT individua il perimetro della SIC della Lanca di Soltarico. Gli interventi ammessi in questo ambito sono rivolti esclusivamente alla tutela assoluta flora/faunistica, ambientale e idrogeologica del sito. E' ammessa la realizzazione di strutture leggere per la fruizione e per lo studio naturalistico dell'ambito.

14. Vincoli specifici e fasce di rispetto

Il piano individua le aree soggette ai vincoli e rispetti che si distinguono in:

- a) fasce di tutela dei corsi d'acqua
- b) beni paesaggistici (art. 142 DLgs n. 42/2004)
- c) rispetti stradali
- d) rispetti degli elettrodotti
- e) rispetti cimiteriali
- f) limitazioni geologiche

Nelle aree ricomprese nelle fasce di tutela dei corsi d'acqua è istituito il vincolo di inedificabilità assoluta. In tali aree sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione della vegetazione, per la messa in sicurezza idrogeologica e per la realizzazione di opere pubbliche.

Gli interventi sui beni paesaggistici di cui agli articoli 136 e 142 del DLgs n. 42/2004 sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 dello stesso DLgs.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono regolamentate dalle normative vigenti. Nelle aree comprese nei rispetti dagli elettrodotti è istituito il vincolo di inedificabilità per edifici e per attrezzature la cui destinazione preveda la permanenza continuativa di persone per oltre quattro ore.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti riportate negli elaborati del PGT hanno carattere indicativo e potranno essere perfezionate sulla base delle successive determinazioni normative emanate statali o regionali e assunte dal PGT senza che ciò comporti variante allo stesso.

Le aree di rispetto devono essere mantenute in condizioni decorose, con tassativo divieto di costituire depositi, discariche e quant'altro non confacente al decoro urbano.

Nelle stesse non è ammesso il disboscamento: esse potranno essere soggette coattivamente a piantumazione.

Le limitazioni geologiche e le prescrizioni per aree ricadenti nelle diverse classi di fattibilità geologica sono stabilite nelle norme geologiche, che sono considerate parte integrante delle presenti, e dovranno essere rispettate da tutti gli interventi, ivi compresi quelli previsti da piani urbanistici attuativi e in attuazione del Documento di Piano.

14.1 – Fascia di rispetto cimiteriale

Le aree che costituiscono questa zona sono individuate nelle tavole del Piano delle Regole con apposita simbologia e sono soggette alle limitazioni "non aedificandi" secondo le vigenti disposizioni, è ammessa l'installazione in precario di piccoli chioschi per la vendita di fiori e ceri previa convenzione con il Comune, nella quale sarà stabilita la durata dell'autorizzazione e le relative modalità.

14.2– Fascia di rispetto dell'impianto di depurazione

Le aree che costituiscono questa zona sono individuate nella tavole del PGT con apposito segno grafico e sono destinate all'espansione dell'impianto del depuratore e all'allontanamento da esso delle costruzioni.

La larghezza della fascia è stabilita dall'autorità competente in sede di definizione degli strumenti urbanistici e/o in sede di rilascio della licenza di costruzione. In ogni caso tale larghezza non potrà essere inferiore ai 100 metri.

14.3 - Fasce di rispetto della viabilità

Le fasce di rispetto laterali alla maglia della mobilità sono definite secondo le prescrizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m. e i., oltre che dalle indicazioni grafiche della tavola di Piano delle Regole.

In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione, salvo l'installazione di impianti per la distribuzione del carburante ed eventuali attrezzature ad essi connesse, nonché cartelloni pubblicitari, recinzioni, pensiline per pubblici servizi di trasporto; quanto sopra nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente.

Le aree, di cui sopra, devono essere mantenute in condizioni decorose con tassativo divieto di costruire depositi di materiali, discariche, ecc..

E' ammesso il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti, senza incremento di volume e/o di Slp.

L'eventuale installazione di mezzi pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni dell'art. 47 e seguenti del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada D.P.R. 16/04/1992 n. 495, nonché all'apposito Regolamento Comunale, per quanto riguarda caratteristiche, ubicazione, modalità, ecc.

Nelle fasce di rispetto stradale possono essere erette cabine di trasformazione per l'energia elettrica, purché ne sia concordata la posizione con gli Enti proprietari della strada e con il Comune onde evitare problemi di visibilità.

Nella fascia di rispetto, in accordo con l'ente gestore e delle norme del codice della strada, possono essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili pubblici, nonché piantumazioni alberi e siepi finalizzati alla ricostituzione della continuità ecologica e alla realizzazione di fasce filtro di inserimento paesaggistico.

IL PGT conferma i percorsi di fruizione paesistica e ambientale ai sensi dell'art. 28.8 degli Indirizzi Normativi del PTCP vigente. Tali percorsi, devono essere sottoposti a tutela paesistica orientata a garantire, accanto alla percorribilità automobilistica, tratti con percorsi dedicati per la percorribilità ciclabile, pedonale e in alcuni ambiti di particolare significato anche ippica.

Per interventi riferiti a tali percorsi il Piano delle Regole, in coerenza con gli indirizzi di PTCP ,prevede:

- la valorizzazione e la conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, morfologici, vegetazionali o insediativi che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e di specificità, anche funzionale, del percorso;
- la verifica delle interferenze paesistiche, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, di interventi di trasformazione che limitano le visuali panoramiche attraverso la redazione di uno studio di compatibilità paesistico-ambientale con riferimento all'art. 33 delle Nta del PTCP;
- il divieto, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, per l'installazione di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada;
- la promozione di azioni e programmi di tutela per garantire la percorribilità ciclabile, pedonale e, in alcuni ambiti di particolare significato, anche ippica.

14.4- Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

Il PGT detta prescrizioni all'uso del suolo nelle zone interessate dalla presenza di pozzi di captazione dell'acqua potabile, previo parere favorevole della competente autorità sanitaria.

Per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, sono stabilite aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto.

Le Zone di tutela assoluta (raggio m.10 intorno al pozzo) si riferiscono alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa.

La zona di tutela assoluta (classe 4 di fattibilità geologica) è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche.

Nelle zone di rispetto dei pozzi sono vietate, per un'estensione di raggio di 200 m le seguenti attività o destinazioni:

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

Le zone di rispetto e di tutela assoluta dei pozzi ad uso idropotabile, estese rispettivamente per un raggio di 200 e 10 metri dalle strutture di captazione, sono regolamentate da specifica disciplina (D.

Lgs. 152/99; D. Lgs n° 258/2000; D.G.R. n. 6/15137/96; D.G.R. n. 7/12693 del 10 aprile 2003) cui si rimanda per l'opportune verifiche in caso di interventi/progetti previsti all'interno di tali aree.

Nel caso di dismissione di un pozzo privato dovranno essere seguite le procedure previste dalla circolare 38/SAN/83, dalla d.g.r. 22502/92 e dal RLI.

14.5 Fascia di rispetto di raggio pari a 50 m delle teste di fontanile e di 10 m da ciascuna sponda delle aste di fontanile

Sono soggette a tutela le teste di fontanile per una fascia di 50 m e una fascia di 10 m da ciascuna sponda dell'asta fino alla prima immissione nel reticolo idrico superficiale con miscelazione di acque irrigue e/o di scolo del piano campagna, come normato dall'art. 22 – comma 2 delle N.T.A. del P.T.C.P., impedendo opere di urbanizzazione e di edificazione né azioni o interventi volti a compromettere le risorse idriche superficiali e sotterranee; in particolare non sono consentite alterazioni del sistema idraulico del capofonte e del micro-ambiente costituitosi.

Eventuali interventi che non influiscano sulla qualità e sulla quantità delle popolazioni biologiche insediate negli ambiti limitrofi al sistema del fontanile e che eventualmente prevedano opere di carattere mitigativo e compensativo, sono sottoposti agli specifici regimi autorizzatori di cui alle LL.RR. 8/76, 14/98 e 18/97 e relativa D.G.R. del 25 luglio 1997.

Sono inoltre vietate le seguenti attività:

- interventi di urbanizzazione, edificazione ed infrastrutturazione se non per opere di primaria importanza pubblica;
- la dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati e lo stoccaggio, il deposito e l'accumulo di qualunque sostanze pericolosa per l'ambiente, se non per attività preventivamente autorizzate ai fini di ricerca e monitoraggio ambientale;
- il prelievo e l'immissione delle acque, al fine di tutelare l'elevato pregio delle acque di risorgenza;
- lo scarico di acque nel fontanile stesso, sempre per la tutela dell'elevata qualità chimico-fisica dell'acqua di risorgenza;
- il taglio delle specie vegetali arboree ed arbustive attorno alla testa del fontanile, se non autorizzate da specifico studio al fine di tutelare il fontanile stesso;
- qualunque intervento volto ad alterare morfologicamente il sistema del fontanile, specie attraverso errate pratiche agricole.

Sono invece da auspicare tutti gli interventi finalizzati a conservare e migliorare l'ambiente del fontanile attraverso azioni di sensibilizzazione e di informazione, nonché progetti e interventi di ripristino della naturalità e miglioramento del funzionamento del fontanile.

14.6- Prescrizioni generali

Per ogni singolo intervento edilizio, in caso di presenza di:

- . In caso di presenza di componenti contenenti amianto è fatto obbligo, per i soggetti pubblici e privati, di notificare all'ASL competente per il territorio la presenza di amianto o di materiali contenenti amianto in matrice friabile (es. coibentazioni di tubazioni, guarnizioni di caldaie,

- speciali intonaci) e compatta (es. Eternit, canne fumarie, mattonelle in vinil-amianto, controsoffittature, ecc.) presenti in edifici, luoghi, impianti, mezzi di trasporto;
- . rifiuti vari, tutti i materiali non riutilizzabili in loco tal quali, dovranno essere classificati ai sensi della normativa vigente (D.Lgs.152/06) e avviati a smaltimento o recupero in idonei siti;
 - . in presenza di terre da scavo la gestione dovrà avvenire secondo quanto previsto dal D.Lgs 152/06, art. 186.

Per quanto riguarda inoltre il riutilizzo di aree industriali/artigianali dismesse, il rilascio del Permesso di Costruire o D.I.A. da parte del Comune, deve avvenire solo a seguito dell'accertamento della compatibilità delle caratteristiche qualitative di suolo e del sottosuolo, con la specifica destinazione d'uso del sito, mediante la realizzazione di piani di indagini preliminari da eseguirsi in accordo con ARPA.

15. Strade private ed accessi carrai

15.1 Strade private

E' vietato aprire strade private senza l'autorizzazione comunale.

Per ottenere l'autorizzazione alla apertura occorre presentare domanda allegando il progetto della strada, corredato dagli elaborati seguenti:

- Planimetria estratta dallo strumento urbanistico su cui sia individuata l'ubicazione della strada;
- Planimetria disegnata sulla mappa catastale con indicazione della strada;
- Planimetria in scala non inferiore a 1:500 derivata da rilievo topografico, completamente quotata, con indicazione del tracciato stradale, del suo innesto nella rete viaria esterna, degli impianti per lo smaltimento delle acque, dei centri per l'illuminazione e quanto altro necessario per illustrarne le caratteristiche;
- Sezioni tipo di dettagli in scala non inferiore a 1:200 e particolari descrittivi e costruttivi degli elementi caratteristici;
- Relazione illustrativa che motivi le ragioni della richiesta e che illustri le caratteristiche costruttive.

Alla domanda dovrà essere allegato uno schema di convenzione che prescriva l'assunzione di tutti gli oneri di costruzione e di manutenzione a carico degli interessati, che preveda la possibilità da parte del Comune di rendere pubblica la via stessa e che fissi il termine per l'esecuzione delle opere. Le strade private al servizio delle abitazioni devono avere una larghezza minima di 6.00 m. oltre ad almeno un marciapiede di uso pubblico della larghezza di 1,50 m., al netto di spazi che l'Amministrazione Comunale potrà richiedere per la sosta degli autoveicoli.

Le strade a fondo cieco dovranno terminare con uno slargo di dimensioni tali da poter assicurare ai normali mezzi di trasporto l'inversione di marcia.

In determinati casi, il cui apprezzamento spetterà al Comune, in relazione all'importanza della rete viaria principale, alle sue caratteristiche ed alla situazione urbanistica della zona, potrà essere prescritta la chiusura con un cancello posto all'imbocco delle strade private in posizione arretrata tale da non intralciare il traffico lungo la strada pubblica, particolarmente per quelle a fondo cieco, e la formazione di un adeguato spazio di sosta esternamente al cancello.

Tutti gli edifici ubicati in prossimità o in fregio alle strade private saranno soggetti alle norme del Piano delle Regole, come se fossero in presenza di una strada pubblica.

Per le strade private già aperte, comprese quelle originarie da lottizzazioni di terreno a scopo edilizio già realizzate e con edificazione avanzata, il Comune potrà invitare i proprietari a provvedere, di comune accordo, alla realizzazione di quei servizi e sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale, saranno necessari per i collegamenti con i servizi che il Comune stesso attua nella zona.

In difetto di accordo, il Comune potrà provvedere direttamente, ripartendo le spese in base agli indici di edificabilità volumetrica per ciascuna delle proprietà interessate.

16. - Norme speciali per elettrodotti - impianti e cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme speciali:

Il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;

La superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;

Le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste, con altezza massima fuori terra non superiore a ml 3.50 salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici, per i quali l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta;

Le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici nei piani di lottizzazione, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. N. 227 del 13/01/1970.

In particolare dovranno essere indicati negli elaborati di progetto anche gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, con un esplicito riferimento nella convenzione a farsi carico dei relativi oneri di realizzazione ed a prendere preventivi accordi con la società di gestione della rete dell'energia in merito alla loro dislocazione.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non vengono rilasciate permessi di edificazione che contrastino con le norme delle Leggi vigenti in materia di elettrodotti.

17. Prevenzione rischio gas Radon

Al fine di prevenzione e di tutela di salute pubblica, tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio ecc...) dovranno adottare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon.

Tra questi provvedimenti si indicano:

- i muri dei locali di abitazione non possono essere addossati ai terreni;
- assicurare sia lateralmente che inferiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici;
- pavimenti a contatto del terreno devono essere protetti dall'umidità e dalle infiltrazioni di gas Radon.

Capo VI – DISPOSIZIONI PER IL COMMERCIO

18. Disposizioni per il commercio

Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area in cui è ammessa la destinazione d'uso commerciale.

Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art.4 del DLgs114/98.

La superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con l'esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio mobilifici, concessionarie d'auto, legnami, materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/8 della slp (DGR 8/5054 del 4 luglio 2007 s.m.i., paragrafo 2, comma 5).

Nel territorio del Comune di Corte Palasio riferito al Piano delle Regole non sono ammessi esercizi con superficie di vendita superiore a 150 mq (alimentari o non alimentari).

CAPO VII – COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

19. Norme geologiche di Piano¹

19.1 AMBITO GEOLOGICO ED IDROGEOLOGICO

CLASSE 1 - FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

Non sono presenti aree comprese in questa classe. Si ritiene comunque riportare una norma tecnica anche per questa classe. Tale norma costituisce comunque il riferimento base per ogni tipo di intervento edilizio da effettuare sul territorio.

In tali aree è consentito qualsiasi intervento di modifica alla destinazione d'uso dei suoli, il quale dovrà comunque essere subordinato alla redazione degli studi geologici e geotecnici ai sensi delle nuove norme tecniche per le costruzioni (D.M. 14/01/08) per tutti i livelli di progettazione previsti per legge (preliminare, definitivo ed esecutivo).

In caso di edifici che prevedano la realizzazione di piani interrati, sarà necessaria l'acquisizione di un parere geologico-idrogeologico preventivo, finalizzato alla verifica della compatibilità delle previsioni di progetto con lo stato dei luoghi.

CLASSE 2 - FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

Si tratta di aree nelle quali, in generale, sono ancora ammissibili tutte le categorie di opere edificatorie, fatto salvo l'obbligo di verifica della compatibilità geologica e geotecnica ai sensi delle nuove norme tecniche per le costruzioni, per tutti i livelli di progettazione previsti per legge.

In caso di edifici che prevedano la realizzazione di piani interrati, sarà necessaria l'acquisizione di un parere geologico-idrogeologico preventivo, finalizzato alla verifica della compatibilità delle previsioni di progetto con lo stato dei luoghi.

Si prescrive inoltre di:

- curare il sostegno o il rimodellamento degli sbancamenti, anche di modesta entità, su basse pendenze (max. 35 gradi);
- preferire opere di sostegno e controripa altamente drenanti (gabbioni, terre armate) o comunque prevederne un accurato drenaggio a tergo;
- garantire la regimazione delle acque sulle aree impermeabilizzate o denudate (strade, piazzali, piste, scarpate), curando altresì l'immediato rinverdimento di queste ultime;

¹ Estratto delle norme redatte a cura degli incaricati degli studi geologici

- curare il drenaggio di scavi e sbancamenti, con l'eventuale bonifica di terreni imbibiti presenti al contorno dell'area di intervento. Prevedere comunque la capillare raccolta delle acque drenate, che andranno convogliate verso la rete fognaria o gli impluvi naturali stabili;
- verificare che i pozzetti siano sempre in perfetta efficienza, coperti da chiusino o griglia che impedisca l'accidentale o deliberata immissione di materiale in grado di intasare la sezione;
- evitare di addurre alla superficie acque di falda intercettate nel corso di scavi o sbancamenti, senza prevedere adeguati sistemi di regimazione del loro deflusso;
- limitare al minimo gli spandimenti irrigui, in particolare nelle aree già per loro natura imbibite e soprattutto nelle vicinanze delle aree in dissesto, particolarmente vulnerabili, curando la manutenzione della rete di drenaggio la cui funzionalità andrà garantita nel tempo;
- prevedere per le aree destinate ad insediamenti produttivi, in particolare ove ipotizzabile lo stoccaggio e/o la presenza di rifiuti e materie prime pericolose nel ciclo produttivo, la predisposizione di sistemi di controllo ambientale.

CLASSE 3 - FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

Per le aree comprese in questa classe, la progettazione e la realizzazione di nuove infrastrutture, edificazioni, ristrutturazioni con sopraelevazioni e/o ampliamenti dell'esistente e che comportino variazioni dei carichi trasmessi dovranno essere attentamente valutate alla luce di specifici studi geologi idrogeologici e geotecnici, con riferimento alle problematiche riconosciute nella Carta di Fattibilità.

Oltre a quanto previsto per le aree ricadenti nella Classe 2, si prescrive di:

- nelle aree più acclivi, evitare opere estese continue e rigide, più vulnerabili a eventuali movimenti differenziali del terreno, inserendo giunti di separazione o giunti elastici che consentano l'adattamento dell'opera (ove compatibile con la sua funzionalità) ai eventuali cedimenti del terreno;
- preferire quindi, ove possibile, opere di forma compatta e ridotte dimensioni, per le quali sarà preferibile irrigidire la struttura, uniformando i cedimenti. Nelle ristrutturazioni e ampliamenti, evitare quindi legami rigidi tra vecchie e nuove strutture accostate;
- evitare opere che comportino la realizzazione di importanti scavi o accumuli di terreno e limitare i carichi imposti, bilanciando i volumi sbancati ed i riporti. Andrà quindi verificato che l'intervento operato non muti sostanzialmente la situazione geostatica della zona;
- studiare con particolare attenzione le interferenze con la falda freatica. Dovranno essere previste in generale tutte quelle opere volte a garantire la durabilità delle strutture in sotterraneo e una adeguata protezione per le acque da ogni fonte di inquinamento.

- procedere agli scavi di una certa importanza per campioni di pochi metri;
- richiedere particolare attenzione nel controllo delle modalità di esecuzione dei lavori;

Per quanto riguarda gli interventi ricadenti nelle aree di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile si dovrà fare riferimento a quanto prescritto del documento “Direttive per la disciplina delle attività all’interno delle aree di rispetto (comma 6, art. 21 del D.lgs. 11 maggio 1999, n.152 e successive modificazioni) approvato con d.g.r. 10 aprile 2003 – n.7/12693.

Ambiti ricadenti nella fascia C del Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico

Per i territori ricadenti nella Fascia C del PAI, in attesa che l’Amministrazione Comunale definisca le Classi di rischio idraulico, come da allegato 4 alla D.G.R. n. 8/1566 del 22 dicembre 2005, si applicano le seguenti norme:

Per le aree di Fascia C delimitati dal segno grafico indicato come limite tra Fascia B di Progetto e Fascia C andranno applicate integralmente le norme di Fascia B del PAI.

Per le aree di Fascia C delimitate dal segno grafico indicato come limite tra Fascia B e Fascia C, sarà necessario predisporre da parte dell’amministrazione comunale una verifica di compatibilità delle previsioni urbanistiche con lo stato di rischio presente in tali territori.

Come previsto già dal PTCP, è vietata la nuova localizzazione e/o l’ampliamento di industrie chimiche e petrolchimiche, discariche di RSU e assimilabili, discariche di rifiuti speciali e T/N, impianti di incenerimento e trattamento dei rifiuti.

Per ogni nuova previsione sarà inoltre necessario presentare da parte del soggetto proponente uno studio di compatibilità idraulica elaborato secondo i criteri dell’allegato 4 alla D.G.R. n. 8/1566 del 22 dicembre 2005 e secondo la Direttiva dell’Autorità di Bacino “Verifica della Compatibilità Idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico in fascia A e B” (approvata con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 dell’11 maggio 1999 e aggiornata con delibera n. 10 del 5 aprile 2006)) che certifichi la reale condizione di rischio idraulico in relazione alle tipologie di opere da realizzarsi.

In ogni caso dovranno comunque essere presi in considerazione, per la mitigazione del rischio, i seguenti accorgimenti.

Misure per evitare il danneggiamento dei beni e delle strutture:

- progettare la disposizione dei fabbricati e della viabilità minore interna così da limitare allineamenti di grande lunghezza nel senso di scorrimento delle acque , che potrebbero indurre la creazione di canali di scorrimento a elevata velocità;

- progettare la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente principale e favorire il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo.

Misure atte a garantire la stabilità delle fondazioni:

- opere drenanti per evitare le sottopressioni idrostatiche nei terreni di fondazione;
- opere di difesa per evitare fenomeni di erosione delle fondazioni superficiali;
- fondazioni profonde per limitare i fenomeni di cedimento o di rigonfiamento di suoli coesivi.

Utilizzo di materiali e tecnologie costruttive che permettano alle strutture di resistere alle pressioni idrodinamiche

Utilizzo di materiali da costruzione e tecnologici adatti a subire contatti con l'acqua.

Di seguito si elencano, a titolo di esempio e senza pretesa di esaustività, alcune delle possibili soluzioni da prendere in considerazione per la predisposizione di accorgimenti costruttivi che impediscano danni a beni e a strutture e che consentano la facile ed immediata evacuazione dell'area inondabile da parte di persone e beni mobili:

- progettazione di accessi agli spazi in sotterraneo a quote idraulicamente compatibili con la piena di progetto.
- progettazione di aperture aeroilluminanti a quote idraulicamente compatibili con la piena di progetto.

Sono comunque fatte salve le eventuali indicazioni più restrittive presenti nei Titoli delle presenti Norme nonché nei Piani sovraordinati e nella normativa regionale e nazionale vigente in materia.

CLASSE 4 - FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

Ai sensi della D.G.R. 7/6645/01, nelle aree comprese in questa classe non sono ammesse nuove costruzioni. Sono però consentiti gli interventi previsti all'art. 31 lettere a), b) e c) della legge 475/78, ovvero:

Art. 31.

(Definizione degli interventi)

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli 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;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano 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.

In queste aree, in relazione ai fenomeni riportati nella carta di Fattibilità, sarà altresì necessario:

- pianificare interventi di gestione e manutenzione idraulica del reticolo idrico urbano ed extraurbano, avendo cura, in primo luogo, di garantire un'adeguata sezione di deflusso;
- programmare periodiche pulizie degli alvei naturali, dei canali e delle opere di attraversamento (tombini, sottopassi, tubazioni);

Detti interventi dovranno sempre essere appoggiati ad approfonditi studi e indagini geologiche e geotecniche.

Ambiti ricadenti nella fascia A e B del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico –Sottoclasse di fattibilità 4a e 4b

Per le aree ricadenti in queste sottoclassi, all'interno della fascia A e B, valgono in particolare le limitazioni e le Norme di Uso del Suolo del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico.

19.2 AMBITO SISMICO

La carta della Pericolosità Sismica Locale dello studio geologico indica gli scenari presenti sul territorio di Corte Palasio. In particolare, gli scenari individuati nel presente studio ed indicati in carta sono:

- Z4a – Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi

Per tali ambiti si applicano gli approfondimenti di 2° livello previsti dall'allegato 5 della DGR 8/1566 22/12/05 per verificare se i parametri della normativa vigente tengono in considerazione gli effetti di amplificazione locale.

Essendo il Comune di Corte Palasio inserito in Zona sismica 4 tali approfondimenti riguarderanno esclusivamente le aree in cui è prevista la realizzazione di edifici strategici e/o rilevanti come indicato del d.d.u.o. n. 19904 del 21 novembre 2003.

Sono escluse dall'approfondimento tutte le aree non edificabili per motivi geologici e/o soggette a vincolo di natura ambientale, fintanto che tale vincolo garantisce la loro inedificabilità.

CAPO VIII – Norme finali

20.Deroghe

Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, Il permesso di costruire in deroga al Piano delle Regole è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal Piano delle Regole

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

La deroga è comunque ammessa ove prevista da normative vigenti.

21. Norme finali

L'uso del suolo e le attività edilizie sono soggette alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme e con le leggi successivamente emanate.

Le eventuali disposizioni contenute nei suddetti regolamenti che risultino in contrasto con le presenti Norme sono da ritenersi superate da queste ultime.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole ed in contrasto con le prescrizioni previste dallo stesso per le zone cui appartengono, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, con adeguamenti di carattere tecnologico, che non modificano il volume, la superficie utile abitabile ed il relativo peso insediativo, salvo disposizioni più restrittive contenute nella presente normativa.

I permessi di costruzione per interventi che contemplano l'utilizzo di volumi e/o superfici ammessi "una tantum" devono essere trascritte su apposito Registro da conservare agli atti comunali.

Specifica annotazione dovrà essere riportata anche sul relativo atto autorizzativo.

Non è possibile usufruire di permessi di costruzione una tantum, se non per la porzione residua ammessa, ove in passato sia già stata utilizzata tale facoltà, prevista dal presente piano o da strumenti urbanistici precedenti, ovvero siano già stati attuati interventi di ampliamento oggetto di condono edilizio.

Per quanto non espressamente normato, si intendono qui recepite le disposizioni della vigente legislazione statale e regionale.

Per quanto non espressamente previsto con le presenti Norme, valgono le disposizioni della Legge e dei regolamenti vigenti in materia.

Al puro fine di stabilire una correlazione con la legislazione nazionale che richiama le zone omogenee ai sensi della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni e al D.M. 2/04/1968, si applicano le seguenti corrispondenze:

Zona Omogenea B – Sistema residenziale: nuclei di interesse storico documentario, aree consolidate, , aree di consolidamento subordinate a pianificazione attuativa;

Zona Omogenea D – Aree del sistema produttivo;

Zona Omogenea E – Aree del sistema ambientale/agricolo;

Zona Omogenea F – Aree del sistema dei servizi.

CAPO IX – Sostenibilità

Gli incentivi sono concessi in base all'attuazione di misure atte a garantire i fattori di sostenibilità.

Il peso relativo di ogni fattore è condizionato alla tipologia di progetto (nuova costruzione oppure ristrutturazione o ampliamento).

Le tabelle che seguono prescrivono, fino alla approvazione della specifica integrazione al Regolamento Edilizio, i fattori cogenti e i punteggi attribuiti ai fattori incentivanti.

Incentivi per nuove costruzioni

REQUISITI RELATIVI ALLE PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO	
Orientamento dell'edificio	cogente ⊕
Protezione dal sole – schermature esterne	5 punti
Isolamento termico degli edifici	cogente
- con impiego di materiali naturali ecosostenibili (sughero, lana di pecora, ecc.)	5 punti
Prestazione dei serramenti	cogente
Vetrate bassoemissive	2 punti
Contenimento delle dispersioni	cogente
Isolamento acustico – miglioramento del 5% dei limiti di insonorizzazione e da rumori di calpestio	3 punti
Tetti verdi	10 punti
Illuminazione naturale	cogente
Ventilazione naturale	cogente
Ventilazione meccanica controllata	7 punti
- con recupero di calore	3 punti
REQUISITI RELATIVI ALL'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI	
Sistemi di produzione di calore ad alto rendimento	cogente
- con installazione pompe di calore	3 punti
Regolazione locale della temperatura dell'aria	cogente
Sistemi di riscaldamento a bassa temperatura	2 punti
Impianti centralizzati di produzione calore e contabilizzazione energia in edifici con più di 4 unità immobiliari non pertinenziali	cogente
Risparmio energetico nella climatizzazione estiva con utilizzo di tecnologie a minor impatto ambientale	10 punti
Efficienza degli impianti elettrici	cogente
Contenimento inquinamento luminoso	cogente
Abbattimento inquinamento elettromagnetico interno (50Hz)	3 punti
REQUISITI RELATIVI ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI	
Impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile (fino al 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria)	cogente
Impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile (oltre il 70% del fabbisogno di acqua calda sanitaria)	7 punti
Predisposizione impianti solari fotovoltaici	cogente
Impianti solari fotovoltaici con potenza nominale pari ad almeno 1 Kw ogni 100 mq di SLP	10 punti
Sistemi solari passivi estesi all'intero edificio	10 punti

Impianto geotermico al servizio dell'intero edificio	10 punti
REQUISITI RELATIVI ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	
Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile	cogente
Riduzione del consumo dell'acqua potabile	cogente
Recupero delle acque piovane e realizzazione rete duale	10 punti
Controllo del microclima esterno	cogente
Riduzione dell'effetto di gas radon	cogente

- ① con esclusione degli interventi interessanti gli edifici di interesse storico ambientale

Incentivi per ristrutturazione o ampliamento di edifici esistenti

REQUISITI RELATIVI ALLE PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO	
Orientamento dell'edificio	-
Protezione dal sole – schermature esterne	5 punti ①
Isolamento termico degli edifici	cogente ②
- con impiego di materiali naturali ecosostenibili (sughero, lana di pecora, ecc.)	5 punti
Prestazione dei serramenti	cogente
Vetrate bassoemissive	2 punti
Contenimento delle dispersioni	cogente ②
Isolamento acustico	3 punti ②
Tetti verdi	5 punti ②
Illuminazione naturale	cogente
Ventilazione naturale	cogente
Ventilazione meccanica controllata	7 punti
- con recupero di calore	3 punti
REQUISITI RELATIVI ALL'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI	
Sistemi di produzione di calore ad alto rendimento	cogente
- con installazione pompe di calore	3 punti
Regolazione locale della temperatura dell'aria	cogente ③
Sistemi a bassa temperatura	2 punti
Impianti centralizzati di produzione calore e contabilizzazione energia in edifici con più di 2 unità immobiliari non pertinenziali	10 punti
Risparmio energetico nella climatizzazione estiva con utilizzo di tecnologie a minor impatto ambientale	10 punti
Efficienza degli impianti elettrici	cogente
Contenimento inquinamento luminoso	cogente
Abbattimento inquinamento elettromagnetico interno (50Hz)	3 punti
REQUISITI RELATIVI ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI	
Impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile (oltre il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria)	10 punti ②
Predisposizione impianti solari fotovoltaici	5 punti ②
- con esecuzione completa dell'impianto avente potenza nominale pari ad almeno 1 Kw ogni 100 mq di SLP	7 punti ②
Sistemi solari passivi	-
Impianto geotermico al servizio dell'intero edificio	10 punti
REQUISITI RELATIVI ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	

Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile	cogente
Riduzione del consumo dell'acqua potabile	cogente
Recupero delle acque piovane e realizzazione rete duale	10 punti
Controllo del microclima esterno	cogente
Riduzione dell'effetto di gas radon	cogente

- ① con esclusione degli interventi interessanti gli edifici di interesse storico ambientale
- ② fatte salve le vigenti disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio
- ③ nel caso di sostituzione di singoli componenti

21.1 Calcolo degli incentivi e modalità applicative

L'ottenimento degli incentivi è subordinato al rispetto di tutti i requisiti cogenti riportati nelle tabelle di cui al precedente articolo ed è correlato al punteggio totale ottenuto sommando i requisiti volontari elencati nelle medesime tabelle, nonché alla classe di consumo energetica dell'edificio, secondo i parametri riportati nei successivi commi.

Gli incentivi volumetrici, come indicato nei criteri normativi del Documento di Piano, sono stabiliti nella misura massima del 15% del volume che si intende realizzare e sono assegnati secondo la seguente relazione:

- fino a 30 punti: 0% dell'incentivo
- oltre i 30 punti: il punteggio ottenuto corrisponde alla percentuale di applicazione dell'incentivo sino ad un massimo del 15% dell'incremento volumetrico all'ottenimento di 100 punti.

Gli incentivi in riduzione degli oneri di urbanizzazione sono stabiliti nella misura pari al 20% della quota afferente quelli relativi alle urbanizzazioni secondarie e sono concessi in caso del raggiungimento di 60 punti e oltre.

La richiesta di ottenere gli incentivi di cui al presente capo dovrà essere adeguatamente documentata, nel rispetto della vigente normativa nazionale e regionale in materia.

L'ottenimento dell'incentivo è subordinato alla predisposizione di una relazione progettuale ed energetica con la quale si definiscono in modo dettagliato gli interventi previsti e le modalità di verifica degli stessi in fase di rilascio del certificato di agibilità.

Il progetto dovrà essere accompagnato da una impegnativa unilaterale d'obbligo da parte degli aventi titolo con la quale si assumono impegni e responsabilità in merito alla realizzazione di quanto previsto ai fini dell'ottenimento degli incentivi.