

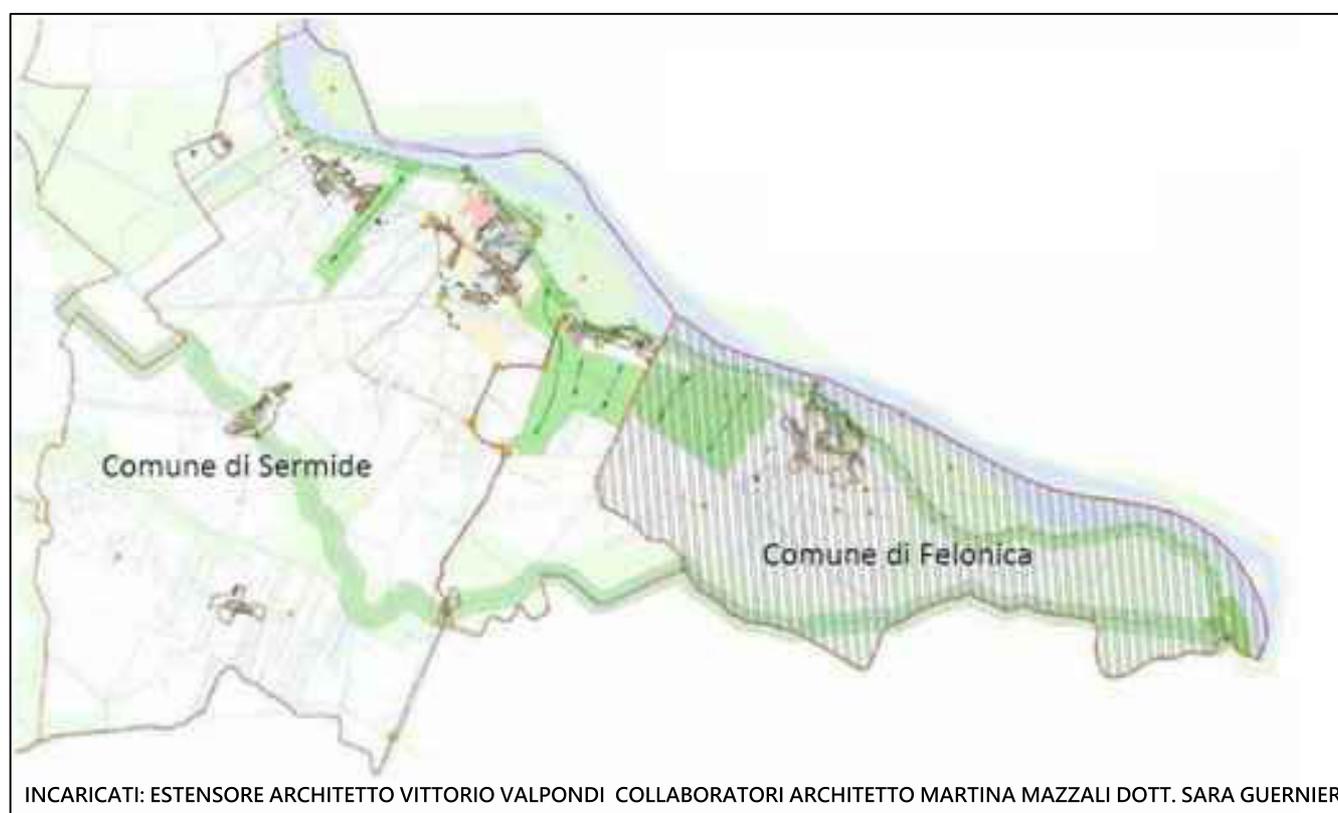
REGIONE LOMBARDIA PROVINCIA DI MANTOVA

COMUNE DI SERMIDE E FELONICA



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE 1/2017 AMBITO TERRITORIALE DELL'EX COMUNE DI SERMIDE



INCARICATI: ESTENSORE ARCHITETTO VITTORIO VALPONDI COLLABORATORI ARCHITETTO MARTINA MAZZALI DOTT. SARA GUERNIERI

SEZIONE ARGOMENTO	DISPOSIZIONI ATTUATIVE DISPOSIZIONI COMUNI	DA DC
----------------------	---	----------

IL SINDACO	IL SEGRETARIO COMUNALE	IL R.U.P.	IL PROGETTISTA
------------	------------------------	-----------	----------------

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI	1
CAPO I – PRINCIPI E NORME GENERALI	1
<i>articolo 1 - Principi e norme generali</i>	1
CAPO II – INDICI E PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI	1
<i>articolo 2 - Campo di applicazione</i>	1
<i>articolo 3 - Indici urbanistici - Opere di urbanizzazione</i>	2
<i>articolo 4 - Norme edilizie generali</i>	5
<i>articolo 5 - Parcheggi privati pertinenziali</i>	11
<i>articolo 6 - Deroghe per edifici ed impianti di interesse pubblico</i>	12
<i>articolo 7 - Protezione delle bellezze naturali e delle cose di interesse artistico e storico</i>	12
CAPO III - NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	145
<i>articolo 8 - Norme per gli insediamenti commerciali</i>	145
CAPO IV – FUNZIONI PRIMARIE E COMPATIBILI.....	157
<i>articolo 9 - Vocazioni funzionali o destinazioni d’uso</i>	17
TITOLO 2 – DISPOSIZIONI SPECIFICHE	246
CAPO I – INTERVENTI EDILIZI, IMPIANTI E VALUTAZIONI DI IMPATTO PAESAGGISTICO	246
<i>articolo 10 - Interventi edilizi, modalità d’intervento, recupero abitativo dei sottotetti</i>	246
<i>articolo 11 - Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale (si veda anche l’art. 18 e seguenti ‘norme tecniche geologiche)</i>	279
<i>articolo 12 - Impianti solari termici e fotovoltaici nell’edificato</i>	28
<i>articolo 13 - Efficienza energetica</i>	292
<i>articolo 14 - Valutazione d’impatto paesaggistico</i>	29
<i>articolo 15 - Atti e piani di settore</i>	303
<i>articolo 16 - Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche</i>	303
<i>articolo 17 - Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio</i>	304
CAPO II - NORME GEOLOGICHE E NORME RELATIVE ALL’INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI TELEFONIA E TELEVISIONE RADIOMOBILE	314
<i>articolo 18 - Norme tecniche geologiche</i>	314
<i>articolo 19 - Criteri per il corretto inserimento urbanistico degli impianti fissi di telefonia e televisione mobile.</i>	415
<i>articolo 20 - iCriteri ed indirizzi per la localizzazione degli impianti privati di produzione energetica da fonti rinnovabili.</i>	Errore. Il segnalibro non è definito. 9

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

CAPO I – PRINCIPI E NORME GENERALI

articolo 1 - Principi e norme generali

Il Piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT è lo strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.. Il PGT definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

1.1. Documento di Piano

Il Documento di Piano identifica, in coerenza e in coordinamento con gli indirizzi della pianificazione provinciale e della pianificazione regionale, le strategie di sviluppo per l'intero territorio comunale, l'incremento della capacità insediativa, i criteri perequativi e le aree di trasformazione, tenendo conto del quadro conoscitivo e dei fattori di potenzialità e di criticità anche in relazione allo Studio di Incidenza sui Siti di Interesse Comunitario e al Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica.

1.2. Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi stabilisce in coerenza con gli obiettivi del Documento di Piano e con i caratteri specifici del territorio comunale i servizi urbanistici e i servizi di qualità, tenendo conto della dotazione quantitativa e qualitativa dei servizi esistenti al 31 dicembre dell'anno precedente a quello dell'adozione del PGT, nonché della popolazione residente e gravitante sul comune.

1.3. Piano delle Regole

Il Piano delle regole disciplina, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento di Piano, le modalità e le procedure per l'attuazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, definendo specifiche normative e parametri urbanistici ed edilizi per i diversi tessuti insediativi con particolare attenzione agli immobili ricadenti nel tessuto storico e alle aree di particolare sensibilità e/o criticità paesaggistica, alle aree di completamento e alle aree soggette a permessi di costruzione convenzionata.

CAPO II – INDICI E PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

articolo 2 - Campo di applicazione.-

Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nella presente raccolta in quanto comuni a tutti gli atti del PGT: la loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto anche degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti del PGT. Eventuali contrasti tra i diversi atti del PGT saranno risolti dando prevalenza alle previsioni ed alle disposizioni idonee a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Le unità di misura e gli indici urbanistici ed edilizi utilizzati dagli atti del PGT sono definiti come segue.



articolo 3 - Indici urbanistici - Opere di urbanizzazione

L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale e' regolata da parametri quantitativi in base ai seguenti indici e definizioni:

- 3.1. **St = Superficie territoriale:**(espressa in mq) e' la superficie complessiva di un determinato comparto urbanistico soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed e' comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle zone sottoposte a vincoli particolari.
- 3.2. **Sf = Superficie fondiaria:** (espressa in mq.) e' la parte di superficie territoriale effettivamente utilizzabile per insediamenti, al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 3.3. **Slp = Superficie lorda di pavimento:** (espressa in mq) si definisce superficie lorda complessiva di pavimento la somma di tutte le singole superfici lorde (ovvero intendendo per "superfici lorde" quelle comprese entro il profilo esterno delle pareti, o di mezzera di queste nel caso siano poste a confine con altri locali) dei singoli piani e livelli dell'edificio considerando anche le superfici di locali posti in interrato e in soppalco, nonché delle altre superfici coperte, la cui destinazione d'uso comporti la permanenza anche temporanea di persone, tenuto conto delle successive precisazioni.

Sono scorporate ed escluse dal computo:

- le porzioni di superfici dei locali posti in interrato, seminterrato e sottotetto (sia nel caso di copertura piana che a falde inclinate), per le quali le rispettive altezze utili interne nette risultino inferiori a m 1,80, per gli spazi accessori e di servizio così come intesi dal Regolamento d'igiene, e di m 2,00 per gli altri spazi; sono comunque sempre escluse dal suddetto computo le superfici di tutti quei locali e spazi posti in sottotetto o in seminterrato o interrato, non accessibili o esclusivamente accessibili direttamente dal tetto o tramite botola;
- le superfici di logge, portici e passaggi coperti di uso privato, con esclusione delle destinazioni d'uso produttive, quando lo sviluppo in pianta delle aperture esterne sia superiore ad un quarto dello sviluppo perimetrale complessivo; qualora le superfici lorde di logge, portici e passaggi coperti superino il 20% della superficie lorda complessiva dell'intero edificio, si computa la parte eccedente tale limite;
- i portici e passaggi di uso pubblico o collettivo, purché espressamente vincolati a tale uso;
- le superfici di balconi e terrazze, purché completamente aperti;
- - le superfici adibite al ricovero delle autovetture, con i relativi spazi di manovra ed accesso, nella misura fino ad un metro quadrato per ogni 10 mc. di costruzione;
- - relativamente ai fabbricati non destinati ad attività industriali ed artigianali, le superfici adibite ai servizi tecnologici (locali macchine per ascensori ed elevatori, locali centrale termica e di condizionamento, locali pompe per il sollevamento dei liquidi di scarico, locali autoclave, locali contenenti quadri elettrici o destinati alla trasformazione dell'energia elettrica, ecc.), quando questi, per esigenze tecniche e funzionali, o per diretta disposizione normativa non possono essere collocati nei restanti ambienti ma in appositi locali ad essi strettamente destinati;



- le superfici di base dei “volumi tecnici”, intendendo per tali i vespai, le camere d'aria, i doppi solai, le intercapedini, i volumi tecnici di sommità e i sottotetti non abitabili, ecc., ossia tutti i volumi che servono a incomprimibili esigenze tecniche e tecnologiche.

3.4. **Vu - volume utile:** (espresso in mc.) il volume utile o volume lordo complessivo di un edificio è uguale alla somma dei singoli volumi lordi dei rispettivi piani o livelli o porzioni di questi; il volume lordo dei singoli piani o livelli o porzioni di questi è uguale all'effettivo volume definito dalle singole superfici lorde di pavimento (definite al precedente punto 3.3) moltiplicate per le rispettive altezze misurate in verticale dall'intradosso del solaio sovrastante all'intradosso del solaio sottostante, e, per i locali e gli spazi posti ai piani o livelli inferiori (sia che si presentino interrati, seminterrati o rialzati), dall'intradosso del solaio sovrastante alla quota di pavimento sottostante.

I locali interrati o seminterrati citati al presente paragrafo e al precedente sono da intendersi esistenti alla data di approvazione del PGT in quanto nella nuova edificazione è vietato realizzare locali interrati o seminterrati.

3.5. **Ut = Indice di utilizzazione territoriale:** (espresso in mq/mq) e' la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

3.6. **Uf = Indice di utilizzazione fondiaria:** (espresso in mq/mq.) e' la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

3.7. **It = Indice di fabbricabilità territoriale:** (espresso in mc/mq.) e' il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

3.8. **If = Indice di fabbricabilità fondiaria:** (espresso in mc/mq.) e' il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

3.9. **Sc = Superficie coperta:** (espressa in mq.) e' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal profilo esterno dei muri perimetrali, a qualunque piano si trovino, con esclusione delle parti aggettanti aperte.

3.10. **Sp = superficie permeabile:** si considera permeabile la superficie naturale del suolo quando le acque superficiali sono in grado di filtrare naturalmente nel terreno ai fini del ravvenamento delle falde acquifere. Si considera convenzionalmente permeabile anche il terreno naturale riportato su superfici impermeabilizzate, quando lo strato di terreno vegetale sia trattato a verde e abbia uno spessore non inferiore a 30 cm; ai fini del calcolo del rapporto di impermeabilizzazione, la superficie dell'area così trattata viene calcolata al 50%.

3.11. **Rp = rapporto di impermeabilizzazione:** esprime in % il rapporto tra la superficie permeabile, calcolata come indicato al precedente punto 3.6, e la parte di lotto edificabile comunque non occupata dalle costruzioni;

3.12. **Rc = Rapporto di copertura:** espresso in %, indica il rapporto in percentuale fra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).



3.13. **H = altezza dell'edificio:** e' pari all'altezza dell'intradosso del solaio di copertura del piano utile più alto, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: marciapiede stradale o marciapiede del fabbricato; nel caso che il solaio di copertura sia inclinato, si considera la quota media; nel caso che il piano di marciapiede stradale o di sistemazione esterna siano a quota variabile lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza dell'edificio viene calcolata rispetto alla media delle quote esterne più basse.

3.14. **Hf = altezza di facciata:** e' l'altezza del filo superiore della gronda, nel caso di copertura a falde, o della sommità dell'attico pieno, nel caso di copertura piana, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: marciapiede stradale o marciapiede del fabbricato; nel caso che tali piani siano a quota variabile, vale quanto detto precedentemente.

3.15. **SI = Superficie per opere di urbanizzazione primaria:** comprende le aree destinate a strade veicolari, percorsi pedonali, parcheggi pubblici, verde primario, nonché tutte le aree necessarie per la realizzazione degli impianti di fognatura, illuminazione pubblica, distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, telefono, a servizio degli insediamenti; l'eventuale volume fuori terra di tali opere non viene computato nel calcolo del volume edificato o edificabile; in modo analogo l'eventuale superficie coperta degli impianti e delle opere di urbanizzazione primaria non viene computata ai fini della determinazione del rapporto di copertura RC.

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- a) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- b) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- c) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 8,50 mt. salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti - di volta in volta - all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine devono rispettare invece le distanze dai confini di proprietà previste nelle varie zone dalle Norme Tecniche di Attuazione, indipendentemente dalla distanza dai fabbricati;
- d) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n° 5980 del 30 dicembre 1970.

3.16. **S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:** comprende le seguenti aree:

- a) aree per l'istruzione inferiore: destinate a scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo;
- b) aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ecc.);
- c) aree per spazi pubblici, a parco, per il gioco e lo sport;
- d) aree per parcheggi di uso pubblico;
- e) aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi (parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie).

3.17. **Aree di pertinenza ed utilizzazione degli indici:** si definisce area di pertinenza di un edificio o di un complesso di edifici esistenti o in progetto l'area o il complesso delle aree asservite a tale edificio o edifici, ed utilizzata o



utilizzabile per il calcolo del volume edificabile secondo gli indici stabiliti dalle norme di zona; il volume edificabile su un'area deve essere calcolato tenendo conto della superficie dell'area e dei volumi esistenti di cui si prevede la conservazione.

Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo del volume edificabile consentito dagli indici di zona; la utilizzazione totale degli indici di zona corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successivo rilascio di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse che comportino una ulteriore utilizzazione di detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione o di norme specifiche di zona, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Ogni progetto rivolto ad ottenere rilascio di concessione per nuove costruzioni deve essere corredato da una tavola con l'indicazione dell'area asservita alla costruzione in progetto.

Quando l'area di pertinenza comprenda parti contermini di proprietà diverse, la domanda di concessione deve essere presentata da tutti i proprietari interessati; in alternativa i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia devono documentare che i proprietari delle aree vincolate sono consenzienti e disposti a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in tutto o in parte gli indici di zona; di tale vincolo sarà stipulata, a cura e spese dei privati interessati, apposita convenzione che sarà registrata e trascritta a cura e spese delle parti interessate.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile tra aree non contermini, ad eccezione di quanto previsto dalla L.R. 12/2005 per le zone agricole.

Nelle zone agricole, fatte salve le destinazioni di zona, in caso di attività di tipo associativo potranno essere vincolati i terreni dei singoli soci.

Di norma non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree con diversa destinazione; per le zone residenziali potrà essere derogato per aree contermini con diversi indici e norme di intervento, a condizione che venga presentato ed approvato un piano esecutivo esteso all'intera area interessata.

3.18 Edilizia convenzionata

In tutti gli ambiti di trasformazione del PGT a carattere prevalentemente residenziale, il soggetto attuatore dovrà riservare una quota minima pari al 20% della volumetria residenziale eseguibile in base agli indici edificatori ad "Edilizia Convenzionata" sia nei prezzi di vendita o nella determinazione dell'entità degli affitti. Tale quota potrà essere allocata in un unico edificio o sparsa all'interno dei vari edifici in progetto. L'edilizia convenzionata potrà essere individuata anche all'interno di tipologie edilizie "a schiera".

La convenzione determinerà i prezzi di vendita o di affitto e le categorie sociali ammesse. Il controllo dei requisiti degli assegnatari sarà a carico del soggetto attuatore con validazione finale del Comune. Il soggetto attuatore godrà di tutte le agevolazioni e contributi eventuali diretti allo sviluppo di questa tipologia insediativa.

articolo 4 - Norme edilizie generali

Le norme che seguono valgono per i fabbricati di qualsiasi tipo e destinazione e per tutti gli ambiti del territorio comunale, fatto salvo quanto disposto dalle vigenti norme igieniche.

4.1. Distanze tra i fabbricati



Nei nuclei di antica formazione (NAF), nel caso di risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; nel caso di nuove costruzioni le distanze tra le costruzioni devono rispettare le norme del codice civile e quelle del regolamento edilizio relative ai cortili.

In tutte le altre zone i nuovi edifici isolati devono sorgere ad una distanza minima di m. 10,00 dalle pareti antistanti di altri edifici; in particolare negli ambiti di trasformazione la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti deve essere non inferiore all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12; vengono considerate pareti finestrate anche le pareti contenenti solo aperture create per dare aria e luce ai vani scala, alle cantine, ai locali destinati a servizi tecnologici, e quelle che danno aria e luce a cucine e servizi igienici quando dette aperture siano poste ad almeno due metri di altezza dal pavimento, o i locali siano dotati di ventilazione meccanica completa.

Nel caso di costruzioni continue le distanze tra le pareti antistanti dei diversi corpi edilizi sono regolate dalle norme del regolamento edilizio relative ai cortili.

4.2. Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà

La distanza di un fabbricato dal confine di proprietà non deve essere inferiore alla metà dell'altezza della facciata prospiciente il confine, con un minimo di m. 5,00. Quando preesiste parete costruita a confine, si può costruire in aderenza per la larghezza della parete preesistente; in questo caso il nuovo edificio non deve avere un'altezza a confine superiore di mt. 3,50 rispetto a quella dell'edificio preesistente, fatti salvi i limiti eventualmente derivanti da altre norme; in caso di accordo tra i proprietari e' possibile realizzare edifici con sagome eccedenti i limiti sopra stabiliti.

All'interno del Tessuto Consolidato si possono inoltre realizzare nuovi edifici a confine, previo accordo tra i proprietari confinanti, che deve risultare da atto firmato dagli interessati.

4.3. Distanze dei fabbricati da strade, impianti ferroviari, canali pubblici, fasce di rispetto.

Ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, all'interno dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.G.T., le distanze minime dei nuovi fabbricati dal ciglio delle strade di uso pubblico, sono le seguenti:

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

E' fatta salva la facoltà di introdurre distanze diverse dalle precedenti negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano del P.G.T.

Ai sensi dell'art. 4 del D.M. 1.4.1968 n. 1404, nelle zone esterne al perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G., le distanze minime dei nuovi fabbricati dal ciglio delle strade di uso pubblico sono quelle previste dal testo unico " codice della strada" in particolare:

- ml. 30 per le strade statali e per la strada provinciale n. 34
- ml. 20 per le altre strade provinciali e tutte le strade comunali.



A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi, e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

Sono fatte salve eventuali maggiorazioni dei valori minimi di cui ai precedenti commi, come risultanti in applicazione degli art. 26 e segg. del D.P.R. 495/92 e successive modifiche.

La carreggiata si intende comprensiva della sede veicolare propriamente detta, delle eventuali piste ciclabili e dei marciapiedi pedonali; la misura della larghezza della carreggiata e delle distanze dal ciglio stradale deve essere riferita agli elaborati di piano, quando questi prevedono un ampliamento della sede stradale o nuovi tracciati; le nuove recinzioni devono rispettare i tracciati stradali indicati negli elaborati di piano.

Le fasce di rispetto sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde pubblico o di uso pubblico e servizi pubblici connessi, sistemazioni a verde privato, e conservazione dello stato naturale, ad ospitare le aree per impianti carburanti e relative attrezzature.

Nelle fasce di rispetto stradale non è ammessa alcuna opera edilizia fuori ed entro terra. **Fatta salva la valutazione puntuale di specifiche richieste.**

Per gli edifici esistenti ricadenti entro le fasce di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

In tali aree è tuttavia ammessa, previa approvazione degli enti competenti, la costruzione di:

- cabine di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- parcheggi scoperti a raso;
- opere e impianti conformi alla C.M. 30 dicembre 1970, n. 5080;
- ampliamenti di edifici esistenti nella parte retrostante il lato prospiciente la viabilità.

Le fasce di rispetto sono indicate graficamente nelle tavola dei vincoli del Documento di Piano e nelle tavole del Piano delle Regole, oppure, se non indicate, valgono le prescrizioni del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada .

Le fasce di rispetto come individuate graficamente negli elaborati di piano hanno valore indicativo per le distanze da rispettare nelle costruzioni in rettilineo, fuori dai centri abitati.

Per le fasce di rispetto nelle intersezioni e nelle curve, sia al di fuori che nei centri abitati, deve essere rispettato quanto stabilito per le aree di visibilità dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche e integrazioni) e dal Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni). In ogni caso l'esatta ubicazione della linea di arretramento dell'edificazione rispetto alla strada va verificata in loco per ogni singolo caso.

- 4.4. Le stazioni di servizio per la distribuzione di carburante (benzina e gas) e servizi accessori, possono essere realizzate all'interno delle fasce di rispetto stradale rispettando i seguenti indici e parametri urbanistici: Sf massima = mq 2500; per le costruzioni destinate a ufficio, spazi di vendita, officina e stazioni per il lavaggio, Rc = 25%, Hmax = 4,50; per le pensiline destinate al riparo dei distributori, delle autovetture e del personale, Rc = 35% (in aggiunta alla superficie coperta dalle costruzioni di cui sopra), Hmax da definirsi in rapporto al contesto e



comunque non superiore a m 5,50. Nella scelta della collocazione di tali impianti si dovrà tenere conto dell'impatto prodotto sulle zone limitrofe, al fine di evitare che gli stessi risultino nocivi e/o molesti al vicinato.

4.5. Viabilità pubblica o di uso pubblico di nuovo impianto

Le strade pubbliche o di uso pubblico occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruita a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

- f) la larghezza minima delle nuove sedi stradali, a carattere urbano e/o interno ai comparti di trasformazione urbanistica, è fissata in mt 10,00 con sede della carreggiata di almeno mt 6,00 oltre banchine laterali di ml. 0,50 e marciapiedi di almeno mt. 1,50;
- g) la sede della carreggiata è elevata a ml. 7,00 per strade interessate da trasporto pubblico locale;
- h) la larghezza minima delle nuove sedi stradali, a carattere extra urbano e/o al di fuori del perimetro del centro abitato, è fissata in mt 11,00 con sede della carreggiata di almeno mt 7,00 oltre banchine laterali di ml. 0,50 e marciapiedi di almeno mt. 1,50;
- i) nel caso di nuova viabilità a senso unico la larghezza della carreggiata è di minimi ml. 3,50.

Possono essere ammesse deroghe per la viabilità all'interno del tessuto urbano consolidato per la salvaguardia dei profili e cortine stradali esistenti.

Le piste ciclabili debbono essere realizzati a regola d'arte con pavimentazione adatta per il traffico specifico, con sede di larghezza non inferiore a mt. 2,50, con eventuali protezioni laterali e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

Sono comunque richiamate e hanno carattere prevalente le norme del D.M. 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per le costruzioni delle strade).

4.6. Fasce di rispetto per la mobilità su ferro

Le zone di rispetto dalle linee ferroviarie sono riservate alle opere e costruzioni connesse con l'esercizio del traffico ferroviario con l'esclusione di ogni altro tipo di edificio.

La distanza minima da osservarsi nella costruzione di nuovi edifici, o ampliamenti di quelli esistenti, ai lati dei tracciati ferroviari esistenti e del tracciato di ripristino o potenziamento della ferrovia (pari a m.30 dalla più vicina rotaia), è normata dal D.P.L.R. 11 luglio 1980, n. 753 e successive modificazioni e integrazioni.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

4.7. Aree di rispetto cimiteriale

Le aree di rispetto cimiteriale sono utilizzate, oltreché per l'eventuale ampliamento degli impianti cimiteriali, per parchi e parcheggi pubblici nonché per sedi viarie e commercio su area pubblica in forma di posteggio fuori mercato. Su dette aree infatti è consentita l'individuazione di posteggi fuori mercato ai sensi della L.R. 6/2010, anche con eventuale installazione di chioschi, finalizzati alla vendita di fiori ed articoli funerari connessi alle onoranze dei defunti, a condizione che i suddetti chioschi siano di modeste dimensioni e non presentino caratteri di inamovibilità e/o di incorporamento nel terreno, e sempre che gli stessi siano compatibili con le esigenze di decoro



dell'ambiente. L'assegnazione dei posteggi fuori mercato sede dell'attività di commercio su area pubblica di cui sopra avverrà secondo le regole ed i principi stabiliti dalla L.R. 6/2010 nonché nel rispetto dei principi della legge 7 agosto 1990 n° 241. La posa di suddetti manufatti sarà preventivamente accompagnata da atto d'obbligo unilaterale che preveda la rimozione del manufatto su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale con l'esclusione di ogni tipo di indennizzo. L'eventuale riduzione delle aree di rispetto è disciplinata dalle norme vigenti ed in particolare dalla redazione del Piano Regolatore Cimiteriale.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

4.8. Aree interessate da elettrodotti

Nelle aree interessate da elettrodotti a media ed alta tensione sono vietate le nuove costruzioni comunque destinate che comportino tempi di permanenza prolungati delle persone.

Su dette aree nessuna costruzione può comunque essere realizzata se non dopo l'ottenimento dell'autorizzazione dell'ente gestore dell'elettrodotto.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

L'esatta dimensione dell'area di rispetto dovrà essere richiesta all'Ente gestore in riferimento alla specifica zona di intervento edilizio.

4.9. Zona di rispetto depuratore

La zona di rispetto dagli impianti di depurazione è di almeno 100 ml. salvo deroghe dell'Autorità sanitaria.

In tale fascia, da misurarsi a partire dai confini dell'area di pertinenza dell'impianto, di rispetto non sono ammesse costruzioni, salvo le opere di mitigazione dell'inserimento paesistico, di manutenzione o ampliamento dell'impianto stesso.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

4.10. Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile

Le zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile, individuate nella cartografia di piano sono da intendersi quali fasce di tutela delle risorse idriche riferite alle acque destinate al consumo umano, che, per il territorio in esame si riferiscono ai pozzi dell'acquedotto comunale.

Le zone di rispetto di cui al precedente comma, generalmente, devono avere un'estensione di m 200 rispetto al punto di captazione, salvo le deroghe consentite (vedi cartografia) per i pozzi comunali; per tali zone valgono le prescrizioni delle norme vigenti.

A distanza di m.10 di raggio dal punto di captazione vige il vincolo di tutela assoluta e di inedificabilità.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

4.11. Fasce di rispetto dei metanodotti



Sono vietate nuove costruzioni nelle aree comprese nelle fasce di rispetto dalle condotte di 1° specie dei metanodotti, come indicativamente individuate nella cartografia di piano, secondo quanto stabilito dalle norme di sicurezza di cui alle norme vigenti. Entro la fascia di rispetto sono ammesse le opere e reti di distribuzione del gas metano e relative cabine di decompressione secondo le norme specifiche di settore.

4.12. Fasce di rispetto dai corsi d'acqua

Al di fuori del centro abitato, entro le fasce di rispetto individuate in cartografia di piano, i nuovi edifici dovranno mantenere una distanza minima di ml. 10,00 dal reticolo idrico.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

È istituita la fascia di rispetto di mt. 150,00 dalla sommità esterna dell'argine maestro del fiume Po ai sensi del Piano Territoriale Regionale (PPR). Tale indicazione è riportata con apposita linea nelle tavole del Piano delle Regole e nella tavola dei vincoli DP_03 del Documento di Piano.

4.13. Fasce di rispetto dagli orli di scarpata

Le fasce di rispetto dagli orli di scarpata sono riportate nella cartografia di piano e sono di ml. 10,00 sia al piede che in sommità.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

4.14. Norme particolari sulle distanze

Le distanze tra i fabbricati, dai confini di proprietà, dalle strade e ferrovie sono misurate dal limite esterno delle pareti chiuse o porticate; rispetto a tale limite e' ammessa la sporgenza di balconi, scale aperte, gronde e altri corpi aggettanti chiusi o aperti per non più di metri 1,50.

Le norme sulle distanze minime sono vincolanti per le nuove costruzioni; tali norme non si applicano nel caso di ristrutturazioni, risanamenti, restauri di edifici esistenti.

Gli strumenti urbanistici esecutivi, completi di previsioni planivolumetriche vincolanti, possono prevedere dimensioni minori o nulle per le distanze tra gli edifici e per le distanze dai confini di suddivisione interna e dalle strade di distribuzione interna, fermo restando il rispetto delle norme sulle distanze rispetto agli edifici, confini e strade perimetrali.

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC), nel caso che le costruzioni esistenti formino un allineamento prevalente verso strada o altri spazi pubblici, le nuove costruzioni e le ricostruzioni di edifici esistenti da demolire devono rispettare tale allineamento, anche in deroga alle norme sulle distanze.

Previo accordo tra i confinanti e' possibile ridurre la distanza degli edifici dai confini fino ad un minimo di m. 1.50, ferme restando le norme sulle distanze tra gli edifici; l'accordo deve risultare da atto firmato dagli interessati.

Gli edifici con sagoma esterna di altezza non superiore a m. 3.00, contenenti locali accessori aventi altezza media interna non superiore a m. 2.40, non vengono conteggiati ai fini del calcolo della distanza tra gli edifici; devono in ogni caso essere rispettate le norme vigenti relative ai cortili, nonché le norme delle presenti N.T.A. relative alle distanze dai confini o alla costruzione a confine; le nuove costruzioni anche isolate, devono essere eseguite nel



rispetto delle caratteristiche architettoniche del fabbricato di pertinenza e dei principali fabbricati circostanti; nelle zone residenziali e per insediamenti produttivi è in ogni caso vietata la realizzazione di box prefabbricati con lamiera ondulata zincata o verniciata. Il nuovo edificio, anche se realizzato con prefabbricati a superficie liscia, dovrà essere tipologicamente simile all'edificazione civile in muratura e adatto alla situazione paesaggistica in cui si trova.

In tutti gli ambiti, in caso di sopraelevazione di edifici esistenti dovuta ad adeguamento delle altezze interne alle norme igieniche vigenti e nel caso di realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici e di opere di adeguamento igienico, può essere permesso il mantenimento dell'allineamento dell'edificio esistente.

In tutte le zone, con esclusione degli ambiti del Documento di Piano (ATr), nel caso di nuove costruzioni con pareti non finestrate antistanti edifici esistenti posti a distanza dal confine inferiore a quanto stabilito dal precedente paragrafo 4.2, deve essere rispettata la distanza minima dai confini indipendentemente dalla distanza tra i fabbricati; vengono considerate pareti non finestrate anche le pareti contenenti solo aperture create per dare aria e luce ai vani scala, alle cantine, ai locali destinati a servizi tecnologici, e quelle che danno aria e luce a cucine e servizi igienici quando dette aperture siano poste ad almeno due metri di altezza dal pavimento, o i locali siano dotati di ventilazione meccanica completa.

Per le opere rivolte a favorire il superamento e l'eliminazione della barriere architettoniche possono essere applicate le deroghe alle norme sulle distanze previste dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia.

Le fasce di rispetto dagli impianti zootecnici vanno misurate dal limite aziendale a tutela di eventuali possibilità di ampliamento delle aziende zootecniche stesse.

4.15

L'indicazione della larghezza delle fasce di rispetto o delle distanze di rispetto indicate ai punti precedenti e rappresentate nella cartografia di piano hanno valore indicativo. Le effettive misurazioni vanno eseguite in loco e, se necessario in contraddittorio, rispetto alle situazioni da verificare. Il valore delle fasce di rispetto o delle distanze di arretramento, qualora stabilito da norme sovraordinate al PGT, sarà adeguato alle nuove normative o modifiche alle stesse che dovessero intervenire senza che ciò costituisca variante al PGT.

articolo 5 - Parcheggi privati pertinenziali.

In caso di nuova costruzione, all'interno della costruzione o nelle aree di pertinenza, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione, con i minimi che vengono in seguito specificati in relazione alle diverse destinazioni.

Nel caso di nuove costruzioni residenziali deve essere previsto un garage o posto macchina coperto di almeno 15 mq. per ogni alloggio in progetto; il garage o posto macchina deve essere previsto di norma all'interno del volume delle nuove costruzioni o in continuità con esse; solo eccezionalmente, e per motivate ragioni economiche o funzionali, il Comune può ammettere che i garages siano sistemati in edificio apposito, purché risolto architettonicamente in modo adeguato; nel Nucleo di Antica Formazione e' ammessa la sostituzione dei posti macchina chiusi o coperti, con posti macchina scoperti di pari numero e dimensione.

Nei lotti di pertinenza dei nuovi edifici destinati ad attrezzature ricettive, ricreative, commerciali e direzionali devono essere previste aree per parcheggi di superficie non inferiore al 80% della superficie lorda complessiva destinata a



tali attrezzature; nei lotti di pertinenza dei nuovi edifici destinati ad attività artigianali ed industriali devono essere previste aree per parcheggi di superficie non inferiore al 30% della superficie lorda complessiva destinata a tali impianti.

Nei lotti di pertinenza delle nuove attività commerciali devono essere previste aree per parcheggi in quantità non inferiore a quelle minime previste dalle vigenti disposizioni di leggi regionali e correlate delibere di Giunta regionale per il settore del commercio .

Nelle aree di pertinenza delle attrezzature commerciali contraddistinte dalla tipologia di Medie Strutture di Vendita e/o Grandi Strutture di Vendita viene previsto che almeno metà della dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico siano destinate a parcheggi di uso pubblico, come da disposizioni attuative del Piano triennale del commercio e della L.R. 12 /2005.

Tali parcheggi dovranno essere dotati di idonei impianti di verde ed avere una superficie drenante superiore al 10%.

Salvo norme specifiche per singole destinazioni, i nuovi parcheggi da destinarsi a pertinenza di unità immobiliari residenziali e non, possono essere posti anche esternamente al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui sono legati da rapporto di pertinenza, purché nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini.

Il rapporto di pertinenza dei nuovi parcheggi e' garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

I parcheggi devono essere compatibili con il piano urbano del traffico ove esistente.

Nelle zone per insediamenti residenziali e per insediamenti produttivi è ammessa la realizzazione di edifici isolati per garage purché non comportino demolizioni di alberature di alto fusto e siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del fabbricato o dei principali fabbricati circostanti; é in ogni caso vietata la costruzione in tali zone di box prefabbricati in lamiera zincata o verniciata.

articolo 6 - *Deroghe per edifici ed impianti di interesse pubblico*

Ai sensi del D.M. 380/2001 e della L.R. 12/2005, il Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia e deliberazione del Consiglio Comunale, può rilasciare concessioni in deroga alle norme di PGT e di regolamento edilizio limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, e sempre con l'osservanza delle norme previste nelle medesime disposizioni.

articolo 7 - *Protezione delle bellezze naturali e delle cose di interesse artistico e storico*

Gli interventi di modificazione dell'aspetto esteriore degli immobili soggetti a vincolo ambientale - paesaggistico o storico culturale sono soggetti ai disposti del D.Lgs. 42/2004, nonché della verifica di impatto paesaggistico in forza dei disposti del PTR-PPR (C.R. n.951/2010) . I Comuni esercitano la subdelega prevista dalle leggi in materia tramite le commissioni paesaggistiche locali nei casi previsti dalle medesime leggi. Gli interventi su immobili compresi nel NAF e nelle aree agricole di alto e medio valore paesaggistico (AAVP e AMVP), nel PLIS e nei "varchi percettivi" sono soggette a valutazione di impatto paesaggistico. Le norme di valutazione sono dettagliatamente indicate al successivo art 14.



Il nucleo di antica formazione e gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 quali cose di interesse storico artistico, sono da considerarsi aree a rischio archeologico, pertanto ogni intervento che interessi tali immobili va preventivamente segnalato alla competente soprintendenza con le modalità di cui al punto seguente. Per le attività di scavo o trasformazione del suolo da eseguirsi nel raggio di mt. 100 dal simbolo grafico di individuazione delle aree a rischio archeologico è necessario comunicare l'inizio dei lavori almeno 30 giorni prima al Comune e alla competente Soprintendenza, Nucleo Operativo presso Palazzo Ducale di Mantova.

L'insediamento di nuove attività di somministrazione di alimenti e bevande e locali di trattenimento di cui all'articolo 86 del R.D 773/1931 TULPD, potrà trovare limitazioni e prescrizioni negli specifici correlati regolamenti amministrativi di localizzazione e disciplina delle attività suddette approvati dal consiglio comunale.



CAPO III - NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

articolo 8 - Norme per gli insediamenti commerciali

8.1. Con riferimento a quanto previsto dal D.Lgs. 114 del 31.03.1998, dalla L.R. 14 del 23.07.1999 e dal Regolamento della Regione Lombardia 3 del 21.07.2000 e s.m.i., le tipologie distributive di carattere commerciale per il comune di SERMIDE vengono di seguito classificate:

- Esercizi di Vicinato (E.S.V.): un esercizio avente superficie di vendita non superiore ai 150 mq;
- Media Struttura di Vendita (M.S.V.): un esercizio avente superficie di vendita superiore ai 150 mq e fino ai 1.500 mq;
- Grande Struttura di Vendita (G.S.V.): un esercizio avente superficie di vendita superiore ai 1.500 mq;
- Centro Commerciale (C.C.): una Media o una Grande Struttura di Vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un Centro Commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti, secondo le modalità previste dall'art.41 del Regolamento Regionale 3/2000;
- Superficie di vendita: l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

8.2. Standards per strutture commerciali:

- a) per gli Esercizi di Vicinato di nuova attivazione è prevista una dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico secondo quanto previsto dalle NTA di PRG attualmente in vigore per tale tipologia di intervento;
- b) per le Medie Strutture di Vendita è prevista una dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico pari almeno al 100% della superficie lorda di pavimento dei locali effettivamente destinati all'uso commerciale, fatto salvo le riduzioni previste dal D.Lgs. 114/98 e dalle Delibere di Giunta regionale vigenti in tema di vendita di merci ingombranti e/o difficilmente amovibili ed a consegna differita;
- c) per le Grandi Strutture di Vendita è prevista una dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico pari almeno al 200% della superficie lorda di pavimento dei locali effettivamente destinati all'uso commerciale così come previsto dal D.Lgs. 114/98 e dalla L.R. 6/2010 .

Della suddetta dotazione almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggi di uso pubblico ai sensi della L.R. 12/2005 e degli atti deliberativi della giunta regionale vigenti in materia commerciale .

In qualsiasi caso sono ammessi insediamenti di attività commerciali distinte per tipologia e previste per singola zona, qualora avvengano per subentro o ampliamento, e comunque nel rispetto degli standard sopra indicati

Nelle aree di pertinenza delle attrezzature commerciali è prevista la dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico nella misura indicata dal comma precedente e che almeno il 50% delle stesse siano destinate a parcheggi di uso pubblico .



Tali parcheggi dovranno essere dotati di idonei impianti di verde ed avere una superficie drenante superiore al 10%.

8.3. Norme particolari per le attività commerciali

Agli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia autorizzatoria derivante dal computo della superficie secondo le modalità stabilite negli atti deliberativi della giunta regionale vigenti in materia commerciale .

Premesso il divieto di svolgimento nei medesimi locali del commercio all'ingrosso e del commercio al dettaglio come previsto nel D.Lgs. 114/98, nei casi in cui sia svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso ed al dettaglio in differenti locali, si applicano gli standard differenziati corrispondenti previsti dalle NTA di PRG attualmente in vigore, relativamente alla ripartizione indicata dal promotore.

Per gli ampliamenti di strutture di vendita o le nuove attività commerciali da insediare negli ambiti del TUC si dovrà dimostrare analiticamente la verifica della dotazione di aree per standard urbanistici con particolare attenzione per gli spazi destinati a parcheggio ed alle mitigazioni delle ricadute sui flussi viabilistici esistenti.

8.4. Qualità della progettazione urbanistica ed architettonica

Per gli insediamenti commerciali occorre prestare particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento; a tal fine, occorre che il progetto sia qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia in correlazione con l'intorno; tali aspetti di qualità progettuale dovranno essere opportunamente valutati dalla Commissione Edilizia in sede di parere per il rilascio dei necessari atti abilitativi.

Al fine di favorire la riqualificazione urbana ed ambientale, nel quadro degli interventi di carattere commerciale, ai sensi dei vigenti atti deliberativi di giunta regionale in materia di commercio, è ammessa la realizzazione di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di altre attrezzature quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa di mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

Allo studio di richiesta dell'Autorizzazione deve sempre essere allegato lo studio degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico-scarico delle merci; i parcheggi a raso, dotati di opportune alberature, saranno comunque localizzati e disegnati in modo da evitare la configurazione di edifici isolati in un grande parcheggio.

CAPO IV – FUNZIONI PRIMARIE E COMPATIBILI

articolo 9 - Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso.

Gli atti di PGT indicano le vocazioni funzionali delle diverse parti del territorio comunale utilizzando le espressioni di cui alla successiva classificazione.



Gli elaborati di progetto ed i relativi atti di corredo prodotti per ottenere il titolo abilitativo o per accompagnare la denuncia di inizio attività o per ottenere l'approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, debbono indicare, utilizzando le menzionate espressioni con le specificazioni eventualmente necessarie od utili, le destinazioni d'uso per ciascuna unità immobiliare e dimostrare la loro conformità a quanto stabilito dai diversi atti ed elaborati del PGT. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo (da trascrivere nei registri immobiliari), il proprietario deve assumere l'impegno al rispetto delle destinazioni previste dai suddetti elaborati ed atti, impegno valido sino all'eventuale modifica della convenzione o dell'atto d'obbligo.

9.1. Classificazione delle destinazioni d'uso

Gli atti del PGT individuano le vocazioni funzionali e, con esse, le destinazioni d'uso utilizzando i seguenti gruppi omogenei: agricoltura, residenza, attività del settore industriale ed artigianale, attività del settore terziario, attività del settore commerciale, attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale.

Le attività eventualmente non riconducibili ai suddetti gruppi vanno qualificate tenendo conto dell'effettivo fabbisogno dalle stesse indotto in termini urbanizzativi. Così, l'eventuale funzione commerciale o di prestazione di servizi svolta esclusivamente a mezzo di strumenti telematici che non richieda l'accesso di fornitori o di utenti può, se limitato solo ad alcuni di più locali costituenti l'unità immobiliare, essere considerato privo di rilevanza edilizio-urbanistica e quindi compatibile con funzioni diverse quale, ad esempio, quella residenziale.

9.1.1. Agricoltura.

Comprende le attività agricole, colturali e zootecniche nonché quelle di trasformazione dei prodotti agricoli dell'azienda insediata e quelle abitative relative all'imprenditore agricolo ed agli addetti. Rispetto alla destinazione agricola non sussistono destinazioni complementari, accessorie o compatibili. L'attività agrituristica si considera agricola.

Si definisce attività agricola ogni attività connessa alla coltivazione della terra, alla silvicoltura, all'allevamento di animali nonché alla trasformazione e/o alla commercializzazione (diretta o in forma associativa) dei prodotti derivanti dall'uso agricolo del suolo.

- Abitazioni

Per abitazioni s'intendono quelle destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda.

- Stalle

Per stalle s'intendono gli spazi destinati all'allevamento sia di autoconsumo che produttivo aziendale, che si intendono così distinti:

- Allevamenti familiari quelli strettamente finalizzati a soddisfare il fabbisogno alimentare dell'agricoltore e della sua famiglia;
- Allevamenti aziendali quelli destinati al commercio di animali vivi;
- Allevamenti industriali quelli destinati alla produzione commerciale dei prodotti derivanti dall'allevamento.

- Locali per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli

S'intendono gli spazi destinati allo stoccaggio, alla prima trasformazione, alla commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali.



- Serre

Per serre s'intendono le costruzioni destinate all'intensificazione del ciclo produttivo della cultura specializzata con copertura di porzioni di terreno coltivato.

Sono costituite da elementi in legno, ferro o da altri materiali rivestiti da materiale trasparente per la creazione di particolari condizioni climatiche

- Magazzini e silos

Per magazzini e silos s'intendono i locali per il deposito di prodotti aziendali, dei materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.), e i locali per il ricovero e la riparazione di macchine e attrezzature.

- Coltivazione della terra, viticoltura, silvicoltura e utilizzazione di aree a scopo di forestazione e rimboschimento.

Rispetto alla destinazione agricola non sussistono destinazioni complementari, accessorie o compatibili fatte salve le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato purché destinati alla vendita dei prodotti dell'attività agricola.

9.1.2. Residenza

Comprende le abitazioni nonché le attrezzature ricettive e le abitazioni collettive. Rispetto alla destinazione residenziale sono compatibili le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e agli esercizi di vicinato, le attività del settore artigianale ed in particolare quelle al servizio della persona a condizione che non producano emissioni gassose, liquide o sonore tali da farle considerare attività moleste e/o insalubri.

- Abitazioni

Per abitazioni si intendono, oltre agli alloggi, gli spazi accessori e di servizio quali:

- • sottotetti accessibili;
- • tavernette;
- • cantinole;
- • scale e locali comuni;

- Attrezzature al servizio delle abitazioni

Comprendono gli impianti ed i servizi per il gioco, il tempo libero e lo sport, realizzati nell'ambito delle pertinenze private delle abitazioni stesse.

9.1.3. Attività del settore industriale ed artigianale

Comprende le attività industriali ed artigianali volte alla produzione, alla trasformazione ed alla conservazione di beni anche alimentari, alla produzione di servizi riconducibili al DPR 30 settembre 2010 n° 160, ivi compresa la ricerca, nonché le attività di logistica e di autotrasporto merci per conto terzi .

L'attività produttiva si distingue in attività industriale e artigianale.

- a) Industriale:



L'attività industriale è l'insieme delle operazioni che concorrono alla produzione e alla trasformazione dei beni mediante l'impiego simultaneo e coordinato delle materie prime, del lavoro, del capitale, della tecnologia e dell'imprenditorialità.

b) Artigianale:

L'attività artigianale si distingue in produzione e di servizio.

- Artigianato di produzione:

L'artigianato di produzione è finalizzato alla produzione e/o stoccaggio di beni comuni e di prodotti di pronto impiego operando anche per conto e in collaborazione con le industrie attraverso la lavorazione intermedia, la fornitura o la movimentazione di prodotti lavorati o semilavorati. Appartengono a questa categoria le attività della logistica.

- Artigianato di servizio

L'artigianato di servizio è finalizzato alla produzione di beni o di servizi che si rivolgono ad un mercato diffuso e capillare, ma limitato quanto a dimensioni spaziali e quanto a soggetti destinatari dell'offerta.

Le attività partecipano tanto dei caratteri dell'attività produttiva quanto dell'attività commerciale di vendita al minuto; esse sono svolte al servizio di quanti risiedono o sono comunque insediati nell'ambito territoriale in cui hanno luogo le attività stesse. Dalla complementarietà economica discende una complementarietà spaziale e quindi urbanistica.

Due ulteriori criteri per accertare se una attività può essere definibile come artigianato di servizio sono la dimensione contenuta sia per spazio occupato che per mano d'opera impiegata e il ridotto ambito di mercato cui l'attività stessa si rivolge.

c) Depositi a cielo aperto

Per deposito a cielo aperto s'intendono gli spazi destinati a deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita (ad esempio roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edilizi, ecc.).

Rispetto alla destinazione del settore industriale ed artigianale sono compatibili:

- la residenza di servizio, uno o più alloggi per ogni attività insediata, nei limiti di mq. 150 di SIp per singola unità produttiva.
- le attività del settore terziario limitatamente agli uffici e studi professionali .

Rispetto alla destinazione del settore industriale ed artigianale sono compatibili e dunque insediabili le attività del settore commerciale limitatamente a:

- pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- attività artigianali alimentari di cui alla L.R. 8/2009;
- esercizi di vendita di tipologia vicinato;
- attività di trattenimento riconducibili alla disciplina del RD 773/1931 TULPS;
- attività di palestre e/o piscine;
- attività di noleggio con o senza conducente e relative rimesse;
- attività di servizio alla persona ed agli animali, come acconciatori, estetisti, tatuatori, toelettature di animali, ed analoghe.



9.1.4. Attività del settore terziario

Comprende le attività di servizi di carattere direzionale (del credito, delle assicurazioni, dei servizi finanziari, ecc), professionale, assistenziale e/o afferenti alla fornitura di altra prestazione anche a carattere intellettuale di cui al D.Lgs. 23 marzo 2010 n° 59 così definite:

- Uffici e studi professionali:

Sono spazi che comportano limitato concorso di pubblico, comprendono gli uffici, gli studi professionali, gli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni, le agenzie, gli sportelli bancari e assicurativi, compresi i relativi spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

- Complessi terziari e direzionali:

Sono spazi che comportano grande concorso di pubblico e comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali delle imprese.

- Turistico ricettiva:

E' l'insieme delle costruzioni e delle installazioni che concernono l'ospitalità e le attività di svago o di distensione.

Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, residence, costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc.), sia dalle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione, ecc.).

- Turistico ricettiva all'aria aperta:

Sono gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggi in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi atti ad ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

Rispetto alla destinazione del settore terziario sono compatibili:

- la residenza di servizio, uno o più alloggi per ogni attività insediata, nei limiti di mq. 150 di SIp per singola unità produttiva;
- le attività del settore industriale ed artigianale limitatamente all'artigianato di servizio (FP);

Rispetto alla destinazione del settore terziario sono compatibili e dunque insediabili le attività del settore commerciale limitatamente a:

- pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- attività artigianali alimentari di cui alla L.R. 8/2009;
- esercizi di vendita di tipologia vicinato;
- attività di trattenimento riconducibili alla disciplina del RD 773/1931 TULPS;
- attività di palestre e/o piscine;
- attività di agenzie d'affari di cui al RD 773/1931;
- attività di noleggio con o senza conducente e relative rimesse;



- attività di servizio alla persona ed agli animali, come acconciatori, estetisti, tatuatori, toelettature di animali, ed analoghe;

Sono altresì compatibili nonché la destinazione residenziale limitatamente agli alloggi di servizio di dimensione complessiva contenuta rispetto all'insediamento produttivo nel quale si inseriscono.

9.1.5. Attività del settore commerciale

Comprende oltre alle tradizionali attività di distribuzione e vendita all'ingrosso ed al dettaglio tutte le attività rientranti nel settore commerciale o svolte in forma imprenditoriale commerciale ivi incluse le attività di somministrazione di alimenti e bevande .

L'insieme delle attività commerciali sono così definite:

- **Esercizi pubblici**
S'intendono gli spazi destinati a ristorante, trattoria, bar e comprendono sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.
- **Commercio in esercizi di vicinato**
S'intende l'insieme di diversi esercizi commerciali di tipo alimentare ed extraalimentare al minuto con superfici di vendita non superiore a 150mq. oltre alle superfici di servizio, uffici, spazi tecnici, magazzini, ecc.
- **Commercio in medie strutture**
Sono le attività superiori a quelle degli esercizi di vicinato, con superficie di vendita fino a 1.500 mq.
- **Commercio in grandi strutture**
Sono le attività superiori a quelle degli esercizi di media struttura e cioè con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
- **Centro commerciale**
S'intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.
- **Commercio all'ingrosso**
S'intendono magazzini e depositi nei settori alimentari ed extralimentari, con relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari.

Rispetto alla destinazione del settore commerciale sono compatibili:

- la residenza di servizio, uno o più alloggi per ogni attività insediata, nei limiti di mq. 150 di SIp per singola unità produttiva;
- le attività del settore industriale ed artigianale limitatamente all'artigianato di servizio;
- le attività del settore terziario limitatamente agli uffici e studi professionali.

9.1.6. Norme speciali per le attività commerciali

Le presenti norme definiscono destinazioni d'uso commerciali o assimilate le seguenti attività:



- vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci;
- somministrazione di alimenti e/o bevande;
- produzione finalizzata alla vendita diretta dei prodotti nei locali stessi di produzione o nei locali adiacenti a quelli di produzione;
- attività svolte in forma imprenditoriale commerciale sulla base di conseguente iscrizione al registro delle imprese commerciali e pertanto rientranti nel settore del commercio.

Si considerano destinazioni d'uso commerciali le attività che indipendentemente dalla denominazione o forma commerciale assunta utilizzano spazi, costruiti o aperti, per la vendita di merci, in modo da consentire l'accesso al pubblico, la presenza del personale addetto alla vendita, il deposito e la conservazione delle merci poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali locali di pre-confezionamento e simili, locali espositivi, magazzini, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

Nel caso di locali o aree destinate alla esposizione, conservazione o deposito delle merci oggetto di successiva vendita, la superficie dei suddetti deve essere considerata superficie di vendita qualora ai locali o aree medesime sia consentito l'accesso del pubblico indipendentemente dalla presenza o meno del personale addetto alla vendita.

I locali o le aree in cui le merci sono esposte ma non è consentito l'accesso diretto del pubblico, non rientrano nella superficie di vendita dell'esercizio.

I locali in cui si svolgono attività che non prevedono la presenza diretta del pubblico non si considerano a destinazione commerciale, ma possono essere individuati come uffici con destinazione terziario - direzionale.

Si considerano destinazioni di somministrazione di alimenti e/o bevande le attività definite e disciplinate dal capo III articolo 61 e seguenti della L.R. 2 febbraio 2010 n° 6 . Rientrano nella superficie di somministrazione i locali e le aree. Utilizzati anche temporaneamente, in cui accede il pubblico per usufruire della somministrazione di alimenti o bevande, con o senza la presenza del personale addetto alla somministrazione, compreso gli spazi destinati ad attività accessorie e complementari di trattenimento funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

Non rientrano nella superficie di somministrazione i locali di preparazione, cottura, confezionamento e simili, lavaggio stoviglie, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, servizi igienici, anche se funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione . Non si considerano altresì destinati alla somministrazione i locali utilizzati per le attività principali qualora la somministrazione sia svolta in forma secondaria e complementare ai sensi dell'articolo 64 comma 4 della L.R. n° 6/2010 (a solo titolo esemplificativo: mense aziendali, impianti sportivi, teatri, cinema, impianti carburanti, ecc.).

Si considerano destinazioni equiparate al commercio in quanto rientranti nel settore del commercio, le attività di:

acconciatore, estetista, centro fitness, solarium, esercizi di gastronomia, gelaterie, pasticcerie, piadinerie, vendita di prodotti alimentari trasformati, fotografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie e calzolerie quando svolte in forma imprenditoriale commerciale sulla base di conseguente iscrizione al registro delle imprese commerciali o quando i beni venduti non sono dallo stesso imprenditore realizzati nei locali sede di vendita o adiacenti ad esso, e comunque l'imprenditore non possieda la qualifica di artigiano con relativa iscrizione all'albo imprese artigiane.



Sono considerate altresì attività commerciali quelle di:

- noleggio di cassette ed audiovisivi, noleggio di beni mobili registrati o assimilabili, vendita di tabacchi e prodotti di monopolio, farmacie, centri di telefonia sia vocale che tramite internet in sede fissa;
- intrattenimento e spettacolo, qualificabili e riconducibili alla disciplina del R.D 773/1931, come a solo titolo esemplificativo: locali notturni; discoteche, sale da ballo, sale da gioco, sale da biliardo, sale bingo, ambienti dedicati di cui al decreto direttoriale Amministrazione Monopoli di Stato 22 gennaio 2010, bowling, bocciodromi, etc;
- cinematografi, teatri, sale da concerti e da congressi.

Le attività che non rientrano tra quelle indicate o ad esse assimilabili secondo criteri di analogia, sono da considerare come attività produttive secondarie.

In relazione alle destinazioni d'uso commerciali si considera esclusivamente la Superficie lorda di pavimento (Slp) come definita dalle presenti norme.

La Superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale, ai sensi del D.Lgs. 114/98 e della L.R. 6/2010 è l'area di libero accesso al pubblico durante la vendita, compresa quella occupata da banchi, camerini di prova, scaffalature, espositori e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione e di pre-confezionamento, uffici, servizi tecnologici, spogliatoi e servizi igienici per il pubblico e per il personale.

Per le attività artigianali di produzione alimentare abbinata ad attività di vendita di altri prodotti, si considera superficie di vendita (Sv) quella attrezzata per la vendita e di libero accesso del pubblico.

Per le serre, in cui si svolge attività di vendita, connessa all'attività di produzione agricola, si considera superficie di vendita (Sv) una quota pari al 5% della superficie delle serre stesse (Slp), mentre si considera per intero quella di eventuali altri locali destinati esclusivamente alla vendita.

Per le attività equiparate al commercio le cui lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali di libero accesso al pubblico, senza specifiche separazioni o distinzioni, si considera superficie di vendita (Sv) una quota pari a 2/3 della superficie dei locali.

La vendita di merci ingombranti e a consegna differita la superficie di vendita viene conteggiata in maniera convenzionale operando l'abbattimento ad 1/8 della superficie complessiva, come previsto dal Punto 2, comma 6 della D.G.R. 18 dicembre 2003, n. 7/15701.

All'interno di medesimi locali in cui si esercita il commercio all'ingrosso è ammessa la vendita al dettaglio solo dei prodotti espressamente indicati dalla normativa regionale e dagli atti deliberativi di giunta regionale vigenti in materia commerciale.

Nelle aree in cui è ammesso il commercio, è sempre consentita l'apertura di un esercizio di vicinato di vendita al dettaglio salvo non sia espressamente vietato.

È sempre ammessa una tipologia di dimensioni minori dove è ammessa una tipologia di dimensioni maggiori.

Le merceologie si distinguono in alimentari e non alimentari:

- alimentari sono quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari, con una quota minore di superficie destinata ai prodotti non alimentari, ricadente nei settori dei generi della pulizia della persona, della casa e dei piccoli accessori domestici;



- non alimentari quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari con una quota minore di superficie destinata ai prodotti alimentari.

IL PGT non prevede l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita e parchi commerciali, salvo quelle previste nella pianificazione attuativa vigente.

Nel tessuto urbano consolidato residenziale prevalente sono ammessi esercizi di vicinato fino a 150 mq e medie strutture di vendita con superficie non superiore a mq.1.500 previa stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento della dotazione dei servizi pubblici come da presenti norme con monetizzazione parziale non inferiore al 50% e per la esecuzione delle opere di mitigazione/integrazione nel tessuto esistente compresi gli studi relativi all'adeguatezza delle infrastrutture viarie esistenti in relazione al traffico indotto dal nuovo edificio commerciale.

Nei nuovi ambiti di trasformazione residenziale - ATR sono ammessi esercizi di vicinato fino a 150 mq e medie strutture di vendita con superficie non superiore a mq. 1.500 con il reperimento della dotazione dei servizi pubblici come da presenti norme con monetizzazione parziale non inferiore al 50%.

Nel tessuto urbano consolidato comprendente funzioni di tipo terziario e di trasformazione sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita alimentare non superiori a mq. 1.500 con il reperimento della dotazione dei servizi pubblici come da presenti norme con monetizzazione parziale non inferiore al 50%.

All'interno del tessuto urbano consolidato, per le nuove strutture di vendita da attuare mediante nuovi interventi o interventi sull'esistente deve essere valutata la compatibilità con la viabilità di accesso e di uscita (come da precedente art 4.10)

9.1.7. Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale

Per attrezzature e servizi pubblici si intendono le attrezzature di proprietà pubblica ed i servizi gestiti, anche indirettamente, dalla pubblica amministrazione. Per attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale si intendono le attrezzature ed i servizi che, seppure non di proprietà pubblica o gestiti dalla pubblica amministrazione, soddisfano l'interesse pubblico o generale e sono aperti all'utilizzazione di tutti i cittadini nel rispetto delle condizioni e delle regole stabilite a mezzo di convenzione che definisce anche la relativa servitù di uso pubblico. Le diverse tipologie di destinazione specifica sono definite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi ed individuate da specifica tavola.

9.1.8. Destinazioni principali e destinazioni escluse

Gli atti del PGT individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le vocazioni funzionali comprensive delle destinazioni principali nonché di quelle complementari, accessorie o compatibili; la sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili eventualmente presenti è valutata, in sede di progetto edilizio od in sede di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, con riferimento alla obiettiva e concreta prevalenza della destinazione principale e della sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento. Le destinazioni diverse da quelle come sopra indicate sono escluse.

I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che accedono alla destinazione propria (principale, complementare, accessoria o compatibile) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti l'insediamento, senza però assumere alcuna autonomia fisico-strutturale e/o edilizia e/o funzionale: così, ad esempio, l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa



connessi ad un'attività industriale od artigianale, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio connesso ad un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola partecipano della destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale ineriscono.

La destinazione connessa, perciò, è considerata come parte integrante della destinazione principale e non assume rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio né sotto i profili urbanizzativo e contributivo salvo che essa:

- a) venga ad occupare una porzione eccedente il terzo della Slp complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento considerati;
- b) l'ambito fisico-edilizio, nel quale è insediata, assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere trasferito, in proprietà od in uso, separatamente; c) lo spazio, nel quale è insediata, venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento.

TITOLO 2 – DISPOSIZIONI SPECIFICHE

CAPO I – INTERVENTI EDILIZI, IMPIANTI E VALUTAZIONI DI IMPATTO PAESAGGISTICO

articolo 10 - Interventi edilizi, modalità d'intervento, recupero abitativo dei sottotetti.

I piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, i permessi di costruire (convenzionati e non) nonché i progetti e le relazioni di corredo alla denuncia d'inizio attività definiscono, specificamente, la categoria cui appartiene l'intervento edilizio da realizzare utilizzando, a tal fine, una o più delle categorie individuate e definite dalla legge nonché quelle di ampliamento (intervento consistente in qualsiasi incremento della Slp e/o della Sc esistenti, salvo che lo stesso integri l'intervento di cui appresso) e di sopralzo (intervento consistente nell'incremento della Slp esistente che si traduca anche in un aumento dell'altezza del fabbricato, ferma restando la superficie coperta) da ricondurre alla nuova edificazione.

La verifica del rispetto degli indici urbanistici interessa esclusivamente gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento e di sopralzo, nonché quelli di ristrutturazione edilizia realizzati con diverso sedime e diversa sagoma rispetto al fabbricato preesistente.

I titoli abilitativi, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale sono quelli previsti e disciplinati dalla vigente legislazione statale e regionale. I piani attuativi sono adottati dal Consiglio Comunale; se conformi agli atti del PGT, sono adottati dalla Giunta Comunale. I piani attuativi sono comunque approvati dal Consiglio Comunale. La convenzione per i permessi di costruire convenzionati è approvata dal Consiglio comunale solo laddove la stessa preveda la cessione gratuita di beni immobili al Comune.

10.1. Titolo edilizio convenzionato o Permesso di Costruire Convenzionato (PCC)

Alcuni interventi edilizi sono, per prescrizione del Piano delle Regole, attuabili solo dietro assoggettamento a convenzione con l'Ente Pubblico.



Inoltre gli interventi edilizi possono essere assoggettati allo strumento del titolo edilizio convenzionato in presenza di situazioni che rendano eccedente l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa previsto dallo strumento urbanistico o, viceversa, qualora, pur in presenza

di interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dello stesso. Tale disciplina è estendibile agli interventi edilizi all'intero dei N.A.F. e nel tessuto consolidato.

Conseguentemente l'approvazione con le modalità di cui al presente articolo è prevista:

- quando pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa di nuova edificazione, con provvedimento motivato, l'Amministrazione Comunale ritenga che l'ambito presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del piano attuativo, e tuttavia sussista la necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e di standard già esistenti;
- quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto intervento concernente unità immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero;
- qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale per recupero di aree a parcheggio e verde pubblico o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia.

Ad esempio l'attuazione di presidi di mitigazione ambientale sia in difesa dell'ambiente e del paesaggio sia a tutela della nuova edificazione in relazione ad emissioni moleste (sonore e/o inquinanti). Le prescrizioni di carattere ambientale paesaggistico potranno spingersi alla imposizione d'uso di materiale da costruzione che non alterino le tipicità locali.

In particolare per l'esecuzione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione quando consentito dalla normativa vigente, il permesso di costruire deve essere corredato oltre che dall'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio, dal relativo progetto esecutivo, accompagnato dal computo metrico estimativo in base ai prezzi unitari risultanti dai listini degli Enti Pubblici preposti.

In sede di rilascio del permesso di costruire il Responsabile del Settore autorizza l'esecuzione di tutte o di alcune delle opere dettando le prescrizioni eventualmente necessarie e determina il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente.

Per "titolo edilizio convenzionato" si deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da permesso di costruire, o da equipollente DIA ai sensi della normativa vigente, sia corredato da atto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito a uno o più dei seguenti oggetti:

- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard
- osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;



- osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento in funzione di salvaguardia tipologica e materica delle tipicità locali soprattutto in ambiti paesaggisticamente sensibili o nell'edificato a carattere storico.

Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti in:

- apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
- apposita convenzione, 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.

In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:

- precedentemente approvato dal Dirigente competente;
- richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
- trascritto, quando ne ricorra la necessità successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

I contenuti dell'atto di impegnativa 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.

In particolare per l'esecuzione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione quando consentito dalla normativa vigente, il permesso di costruire deve essere corredato oltre che dall'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio, dal relativo progetto esecutivo, accompagnato dal computo metrico estimativo in base ai prezzi unitari risultanti dai listini degli Enti Pubblici preposti e corredato, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione o mitigazione ambientale, con il deposito delle relative garanzie fideiussorie.

In sede di rilascio del permesso di costruire il Responsabile del Settore autorizza l'esecuzione di tutte o di alcune delle opere dettando le prescrizioni eventualmente necessarie e determina il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente.

Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete riferibile al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.

La Giunta comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione.

Per il recupero abitativo dei sottotetti si fa riferimento alla L.R. 20/2005: "Modifiche alla L.R. 12/2005 (Legge per il governo del territorio) in materia di recupero abitativo dei sottotetti esistenti". Vengono esclusi dalla possibilità di applicazione della legge:

- gli edifici posti nel Nucleo di Antica Formazione qualora il recupero comporti modifica della sagoma esistente fatta eccezione per la realizzazione di abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione, fatta salva la possibilità di recuperare il sottotetto nell'ambito di Piani attuativi di recupero;



- gli edifici eventualmente posti in zona di rispetto cimiteriale.

Viene subordinato ogni intervento, ai sensi dell'art.65, comma 1/ter della L.R. 20/2005 ogni intervento di recupero dei sottotetti se volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari, all'obbligo di reperimento di spazi di parcheggio pertinenziali, nella misura prevista dall'art. 64, comma 3 della medesima.

Viene concessa la possibilità di monetizzazione degli spazi a parcheggio, nell'ambito dell'intero territorio comunale previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione, ai sensi dell'art. 48 della L.R. 12/2005, per metro quadrato di spazio di parcheggio da reperire.

Viene applicata una maggiorazione nella misura massima del 20% del contributo di costruzione dovuto da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale; tale maggiorazione non si applica al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti qualora comportino la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

articolo 11 - Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale (si veda anche l'art. 18 e seguenti 'norme tecniche geologiche')

Tutte le volte che si abbia un cambio di destinazione d'uso e, comunque, nel caso in cui i piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata ed i progetti di opere pubbliche, da un lato, e, dall'altro, gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia vadano ad interessare, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività industriali od artigianali, il loro esame e la loro approvazione sono subordinati alla validazione della compatibilità ambientale dell'area e, ove occorra, alla sua bonifica.

Tale risultato dev'essere conseguito attraverso indagini e procedure che escludano, nelle matrici ambientali soggette ad indagini (qualità del suolo e del sottosuolo), la presenza di contaminanti in concentrazioni superiori a quanto indicato dalla normativa vigente.

Le indagini necessarie ad individuare, preliminarmente, le caratteristiche qualitative delle matrici ambientali sono esposte in un progetto, redatto da professionista abilitato, da presentare contestualmente al Comune ed all'ARPA competente per territorio. Contenuti e modalità di esecuzione del progetto devono essere riferiti alle caratteristiche della produzione pregressa svolta sull'area e definiti con Comune ed ARPA che provvederanno ad approvare il piano di indagini.

Sulla base dei risultati ottenuti dalle indagini, che verranno confrontati con i valori della Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) riferita alla destinazione da dare al sito, la relazione finale del direttore dei lavori (che dovrà essere assentita e validata da Comune ed ARPA) autocertificherà la compatibilità o meno dell'area.

Qualora invece i valori riscontrati per almeno una delle matrici ambientali indagate fossero superiori alla CSC dovrà essere dato avvio alla procedura prevista dalle leggi e dai provvedimenti regionali in materia.

Le aree di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile immessa nella rete dell'acquedotto comunale sono individuate, in via presuntiva, anche sugli atti del PGT; in tali aree valgono le restrizioni prescritte per la classe 3 di fattibilità geologica. Le costruzioni, che -alla data del 30 settembre 2008- si trovavano -in tutto od in parte- nell'ambito territoriale di tali aree, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di sopralzo nonché -a condizione che non comportino consistenti demolizioni e consistano in lavori che non investano il



suolo- di ristrutturazione edilizia. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, che comportino consistenti demolizioni o consistano in lavori che investano il suolo, nonché in caso di interventi di ampliamento, di sopralzo, di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione, i relativi piani attuativi o progetti debbono essere accompagnati da referti di adeguate indagini (eseguite da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovata, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata) a riguardo della situazione locale di vulnerabilità e di rischio della risorsa idrica. Dal risultato di dette indagini, che il Comune può prescrivere siano integrate e, comunque, verificare avvalendosi dei competenti organi tecnici, viene -su parere di detti organi tecnici- definito se ed in quali limiti possa darsi attuazione al PGT, realizzando i ricordati interventi. La relativa determinazione, che viene comunicata all'interessato nel termine di sessanta giorni dal deposito -da parte del medesimo- dei ricordati referti, costituisce presupposto necessario per l'avvio dell'istruttoria del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale o del titolo abilitativo e, comunque, per l'esecuzione degli interventi. Per quanto riguarda invece la fascia di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile, inserite in classe 4 di fattibilità geologica, sono ammessi esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 27 L.R. n.12/2005, primo comma, lettere a), b), c). Le modalità di attuazione di detti interventi dovranno essere preventivamente valutate dall'ASL e/o dall'ARPA competenti.

Le disposizioni del presente articolo prevalgono su quelle, eventualmente contrastanti, delle altre disposizioni degli atti del PGT.

articolo 12 - Impianti solari termici e fotovoltaici nell'edificato.

I pannelli solari termici e fotovoltaici dovranno essere posizionati preferibilmente in giardini o corti interne di pertinenza al fabbricato servito in modo tale che gli stessi siano poco visibili da vie o spazi pubblici, posizionandoli di preferenza in prossimità di muri di cinta ed integrandosi comunque armonicamente con le sistemazioni esterne. I pannelli solari potranno essere posti anche sulla copertura dei fabbricati. Tale possibilità è consentita solo per gli ambiti non vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 . Per le zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la possibilità di posizionare i pannelli disciplinati dal presente articolo sulla copertura dei fabbricati è consentita solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto (come nelle falde interne dei tetti dei cortili) senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili da coni ottici significativi, vie, spazi pubblici o di pubblico uso.

In ogni caso il posizionamento sulla copertura dei pannelli solari è consentita solo seguendo la pendenza della stessa e previa attenta valutazione ambientale appurata tramite un'approfondita documentazione grafica e fotografica che dimostri l'armonico inserimento nel contesto ambientale ed architettonico. I serbatoi di accumulo necessari per gli impianti solari termici dovranno essere posizionati preferibilmente all'interno dei fabbricati. Il loro posizionamento sul tetto dello stesso è consentito solo per i manufatti non ricadenti nelle zone vincolate dal D.Lgs. 42/2004.

Nei tessuti a prevalente destinazione industriale ed artigianale, terziaria o commerciale tali pannelli potranno essere installati sopra la copertura dei fabbricati.

Il titolo abilitativo necessario per l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici è quello stabilito dalla legge.

Tutte le opere di cui al presente articolo sono subordinate alla preventiva acquisizione dell'autorizzazione di cui agli articoli 146 e 159 del D.Lgs. 42/2004 qualora interessino fabbricati o aree assoggettate a tale Codice e/o ricadano all'interno del perimetro del nucleo di antica formazione.



Il nulla osta da parte dell'amministrazione comunale sarà rilasciato previo parere favorevole emesso da un ufficio tecnico comunale da individuarsi con apposita determinazione del responsabile del servizio tecnico. Il Responsabile del procedimento dell'ufficio preposto potrà chiedere, al fine del rilascio del relativo nulla osta, un parere alla Commissione edilizia comunale ogni qualvolta che nell'istruttoria ne sia ravvisata la necessità.

articolo 13 - Efficienza energetica

Il PGT intende favorire gli interventi di risparmio energetico attraverso:

- 1) l'adeguamento del Regolamento edilizio e del Regolamento per la definizione dei criteri premiali a sostegno dei requisiti di sostenibilità e di efficienza energetica degli interventi obbligatori sulla base di standard riconosciuti dalla normativa vigente;
- 2) lo scomputo ai fini del calcolo della volumetria dell'edificio, in caso di isolamenti termici o cappotti termici, dei muri perimetrali per uno spessore non maggiore di 30 cm in detrazione alla Slp.

articolo 14 - Valutazione d'impatto paesaggistico

I progetti, ivi compresi i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico ai sensi delle norme del PTR-PPR approvato con deliberazione C. R. n. 951 del 19/01/2010; ciò vale per le aree non soggette al vincolo di cui alla parte III del codice approvato con D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i..

Nelle porzioni di territorio comunale assoggettate a specifica tutela, in base agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004, la valutazione di compatibilità dei progetti di trasformazione è effettuata, sulla base dei criteri di cui alla DGR 2121/2006, con riferimento alla classe di sensibilità attribuita al sito e tenuto conto delle motivazioni del vincolo, e si conclude con l'autorizzazione paesaggistica emessa dalla Sovrintendenza con atto autonomo e preliminare del permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

Si specifica altresì, in ottemperanza delle indicazioni della Sovrintendenza per i beni archeologici della Lombardia, di attuare, qualora gli interventi edilizi comportino scavo all'interno dei nuclei storici degli abitati e/o laddove la letteratura scientifica segnali possibili rinvenimenti archeologici, la valutazione in sede di progetto preliminare del rischio archeologico ai fini di poter adottare le misure di tutela a norma di legge.

Nelle restanti porzioni di territorio comunale, la salvaguardia del paesaggio viene esercitata, attraverso la metodologia di cui alla DGR n. 11045/2002 e sue successive integrazioni derivanti dal PTR-PPR approvato nel gennaio 2010, tenendo conto delle eventuali prescrizioni del PTCP o dei parchi, nonché del PGT, mediante determinazione dell'impatto paesistico dei progetti attraverso la classe di sensibilità del sito con il grado di incidenza del progetto. Questo esame non dà luogo ad un atto amministrativo autonomo ma costituisce una fase interna al procedimento di emissione del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.

Le parti di territorio comunale ricompresi nelle classi 2 e 3 della Tavola DP 09 e nei coni ottici (varchi percettivi) della Tavola DP09 Carta del paesaggio (Documento di piano) indicati anche in tutte le tavole del piano delle regole, sono da considerarsi aree di rilevanza paesistica e i relativi interventi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto. In tali parti del territorio comunale i progetti (edilizi e urbanistici) che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti autorizzativi, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.



In ogni caso le modalità per l'acquisizione del parere deve seguire le procedure stabilite dal SUO (Sportello Unico dell'Oltrepò) sia nel caso di procedura ordinaria che semplificata.

articolo 15 - Atti e piani di settore

Gli atti ed i piani di settore, quali la Classificazione acustica del territorio comunale; il Piano urbano del traffico e della mobilità; il Piano energetico; il Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo; il Piano dell'illuminazione; costituiscono espressione della potestà pianificatoria comunale e del connesso dovere di esercitare detta potestà così da assicurare la tutela e la valorizzazione delle risorse e lo sviluppo sostenibile del territorio e della comunità locale. Tali atti e piani debbono essere coordinati con gli atti di PGT i quali, a loro volta, tengono conto delle previsioni di detti strumenti già vigenti o vengono adeguati a quelli di successiva approvazione. Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani e gli atti del PGT sono regolati dalla legge.

articolo 16 - Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche

I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione che la rispettiva attività risulti consentita od assentita nei modi o dagli atti previsti dalla legge, per il termine massimo prescritto dal titolo abilitativo ovvero -ove tale titolo non sia necessario- per il tempo necessario all'esecuzione dell'intervento e comunque non eccedente il triennio; l'installazione dei suddetti cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti. Sulle aree appartenenti a soggetti privati e messe, a tal fine, a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del PGT ed alle medesime condizioni di cui sopra.

L'insediamento di distributori di carburante (con stazione di servizio o meno) e di edicole per la vendita di giornali è consentito sulle aree appartenenti al demanio stradale nonché sulle relative aree di rispetto a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

articolo 17 - Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio

L'uso di terreni che risulti in atto alla data di approvazione del PGT che sia in contrasto con previsioni degli atti del PGT può essere mantenuto sino all'approvazione del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del progetto di opera pubblica che dia esecuzione alle suddette previsioni.

Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del PGT, che risultino esistenti alla data dell'adozione del PGT, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione agli atti del PGT.



CAPO II - NORME GEOLOGICHE E NORME RELATIVE ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI TELEFONIA E TELEVISIONE RADIOMOBILE

articolo 18 - Norme tecniche geologiche

18.1. Oggetto e finalità degli studi geologici

Lo studio geologico a corredo della Pianificazione Comunale, di cui le presenti norme costituiscono parte integrante, è stato redatto in ottemperanza alle disposizioni della D.G.R n. 8/1566 del 2005 "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57, comma 1, della L.R. 11 Marzo 2005, n. 12" e D.G.R. n. 8/7374 del 2008, Aggiornamento dei "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57, comma 1, della L.R. 11 Marzo 2005, n. 12" approvati con D.G.R. n. 8/1566 del 2005.

Scopo dello studio geologico è la prevenzione del rischio idrogeologico attraverso una pianificazione territoriale compatibile con l'assetto geologico, geomorfologico idrogeologico e con le condizioni di sismicità del territorio a scala comunale.

Ai sensi dell'art. 8, comma 1, lettera c) della L.R. 12/05, nel Documento di Piano del P.G.T. deve essere definito l'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio ai sensi dell'art. 57, comma 1, lettera a). Considerato l'iter di approvazione previsto dall'art. 13 della stessa l.r. 12/05, al fine di consentire alle Province la verifica di compatibilità della componente geologica del P.G.T. con il proprio PTCP, il Documento di Piano deve contenere lo studio geologico nel suo complesso, redatto ai sensi del presente atto.

Le fasi di sintesi/valutazione e di proposta (rappresentate dalle CARTE DI SINTESI, dei VINCOLI, di FATTIBILITÀ DELLE AZIONI DI PIANO e dalle relative prescrizioni) costituiscono parte integrante anche del Piano delle Regole nel quale, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera d della l.r. 12/05, devono essere individuate le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime sono assoggettate.

Il riferimento alle cartografie citate nel presente art.18 e suoi paragrafi è relativo alle carte presenti nell'allegato specialistico del documento di piano costituente lo studio geologico del territorio comunale.

18.2. Prescrizioni generali

Oltre a quanto specificamente previsto dalla presenti norme in relazione a:

- 1) fattibilità delle azioni di piano (Rif. TITOLO 2 CLASSI DI FATTIBILITÀ),
- 2) vincoli di carattere geologico presenti sul territorio (Rif. TITOLO 3 "PERICOLOSITÀ" e TITOLO 4 "VINCOLI"), si precisa che il rilascio delle autorizzazioni dei piani attuativi, dei permessi di costruire e delle dichiarazioni d'inizio lavori, deve essere in ogni caso subordinato alla presentazione della specifica relazione geologica e geotecnica ai sensi del Decreto Ministeriale 14 Gennaio 2008, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 222 del 4 Febbraio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni" (di seguito N.T.C. 2008).



Lo studio geologico e geotecnico dovrà essere rapportato all'importanza tecnica dell'opera e/o alla complessità dell'area e dovrà definire tutti gli elementi atti a giustificare le soluzioni progettuali adottate e a dimostrare la loro fattibilità in relazione alla natura, alle caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni e alle condizioni geomorfologiche e idrogeologiche locali.

Ai sensi del D.M. 14 Gennaio 2008 - punto 6.2.1., la Relazione Geologica deve esporre i risultati dello studio rivolto alla caratterizzazione e modellazione geologica del sito, finalizzati alla ricostruzione dei caratteri litologici, stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici e sismici locali.

In funzione del tipo di opera o di intervento e della complessità del contesto geologico, specifiche indagini saranno finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico.

Le relazioni geologiche a corredo dei Piani attuativi degli Ambiti di Trasformazione potranno essere utilizzate anche per il rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni, a condizione che contengano tutti gli elementi atti a giustificare le soluzioni progettuali adottate, con particolare riferimento alle problematiche geotecniche.

Saranno considerate valide ai fini del rilascio delle autorizzazioni anche le relazioni geologiche redatte a corredo dei Piani Attuativi adottati e/o approvati alla data di adozione del P.G.T., a condizione che il Progettista dichiari, ai sensi del Art. 6.2.2 D.M. 14/1/2008, che le conoscenze disponibili per l'area in questione sono idonee alla progettazione.

Ai sensi del D.M. 14 Gennaio 2008 – punto 6.2.2., la Relazione Geotecnica deve illustrare:

- le risultanze delle prove geotecniche (e delle prove geofisiche quando è richiesto dalla norme vigenti), eseguite in sito e/o in laboratorio al fine della definizione della caratterizzazione e modellazione geotecnica dell'area. Le indagini, commisurate alle dimensioni ed al tipo di opera, devono permettere un'adeguata caratterizzazione geotecnica del volume significativo del terreno inteso come parte di sottosuolo influenzata, direttamente o indirettamente, dalla costruzione dell'opera e che influenza l'opera stessa;
- la determinazione dei valori caratteristici dei parametri geotecnici da utilizzare nelle diverse verifiche;
- le verifiche di sicurezza agli stati limite, dell'opera in relazione al tipo di costruzione, in condizioni statiche e, quando richiesto dalla normativa vigente, in condizioni dinamiche.

Le N.T.C. 2008 riguardano tutte gli interventi edilizi. Tuttavia, nel caso di costruzioni o interventi di modesta rilevanza che ricadano in zone ben conosciute dal punto di vista geotecnico, la progettazione potrà essere basata sull'esperienza e sulle conoscenze disponibili, ferma restando la piena responsabilità del progettista sulle ipotesi e sulle scelte progettuali (N.T.C., paragrafo 6.2.2, ultimo comma).

Relativamente alle problematiche sismiche si ricorda che oltre al già citato D.M. 14/1/2008 (nello specifico nell'Allegato A), rimane comunque in vigore l'Ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20 Marzo 2003.

La cartografia della pericolosità sismica locale, illustrata nella tavola 1, associata agli approfondimenti di 1° e 2° livello, non può ritenersi esaustiva della classe sismica del terreno di fondazione, che dovrà essere puntualmente verificata in ottemperanza alle N.T.C., paragrafo 3.2, secondo il quale, per qualsiasi intervento edilizio e/o di trasformazione urbanistica, è richiesta una relazione specialistica in merito alla definizione della "pericolosità sismica di base".



Nella relazione sismica specialistica occorrerà formulare anche una valutazione quantitativa dei fenomeni di cedimenti post-sismici e liquefazione in caso di terremoto, facendo riferimento ai risultati di prove in situ e utilizzando procedure di calcolo note in letteratura.

18.3. Azioni di Piano

Le azioni di piano, evidenziate nella TAVOLA 4 mediante la zonizzazione comunale in classi di fattibilità di cui ai successivi artt. 5, 6, 7 e 8, sono state desunte dalla cartografia di sintesi (TAVOLA 3) attribuendo un valore di classe di fattibilità a ciascun poligono definito dalla carta di sintesi medesima.

La carta delle azioni di piano è dunque una mappa di pericolosità che fornisce le indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, agli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti, alle opere di mitigazione del rischio ed alle necessità di controllo dei potenziali e/o in atto.

18.4. Classe di fattibilità 1 – Fattibilità senza particolari limitazioni

La classe 1 non è rappresentata nel territorio comunale.

18.5. Classe di fattibilità 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

Le aree a classe di fattibilità 2 sono caratterizzate (non necessariamente in contemporanea) da:

- limitata soggiacenza della falda (generalmente > 1,00/1,50 m da p.c.);
- possibile presenza di falde sospese temporanee, la cui origine è indotta da precipitazioni particolarmente intense e prolungate;
- terreni superficiali limo-argillosi caratterizzati da compressibilità medio-elevata che possono causare, in funzione dei carichi applicati, cedimenti per consolidazione.

In queste aree è obbligatorio lo studio geologico e geotecnico ai sensi del D.M. 14.01.2008, limitato al singolo progetto edilizio e all'immediato intorno, per:

- interventi di trasformazione urbanistica del territorio;
- nuovi fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso;
- ristrutturazione, con demolizione e ricostruzione in loco, di edifici esistenti;
- ristrutturazione di edifici esistenti con aumento di volumetria;
- ampliamento di edifici esistenti;
- opere di esclusivo interesse pubblico che necessariamente debbano interferire con la falda (fognature e condotte interrato).

La relazione geologica e geotecnica non è obbligatoria per le opere:

- manufatti o interventi di modesta o modestissima rilevanza tecnica (garage in lamiera, autorimesse in muratura se isolate con superficie massima di 25 mq e altezza al colmo di 3,5 m, porticati con altezze al colmo di 3,5 m, muri di recinzione ad esclusione dei muri di sostegno) a condizione che il Progettista dichiari, ai sensi dell'Art. 6.2.2. del D.M. 14.01.2008, che le conoscenze disponibili per l'area in questione sono idonee alla progettazione.



In tali aree, a causa della generale bassa soggiacenza della falda freatica, devono essere eseguiti approfondimenti per il rilievo locale del livello freatico e la definizione del proprio andamento stagionale. Qualora siano previste volumetrie interrato, dovranno essere esplicitate le tecniche di costruzione che verranno adottate per escludere fattori negativi di reciproca interferenza delle acque freatiche con le opere in progetto.

E' tuttavia sconsigliata la realizzazione di piani interrati per i quali in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima di 1 m tra il livello freatico e il piano pavimento.

Sono ammesse deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico-architettonico o funzionali e con l'obbligo della presa d'atto da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell'entità del rischio.

Qualsiasi intervento urbanistico ed infrastrutturale che preveda l'impermeabilizzazione di nuove superfici dovrà essere corredato da studio idraulico ed idrogeologico mirato ad individuare un adeguato recettore delle acque meteoriche, al fine di consentire un corretto drenaggio delle aree interessate dagli interventi e prevenire fenomeni di esondazione dei corsi d'acqua o di alluvionamento di porzioni del territorio.

In particolare, per le pavimentazioni si dovrà favorire l'utilizzo di materiali in grado di facilitare l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione.

Per gli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica che ricadono nell'Area dell'ex Zuccherificio, si prescrive, oltre quanto sopra riportato, a causa della possibile presenza di fonti di inquinamento nel sottosuolo e nella falda, indotte dalla destinazione d'uso precedente dell'area di trasformazione, una verifica analitica dei terreni e della falda a garanzia del rispetto dei limiti imposti dal D.Lgs. 152/2006 (All. 5 al Titolo V – parte quarta); di tale verifica dovrà essere redatta adeguata relazione ambientale a corredo del Piano Attuativo, per la trasformazione urbanistica dell'area.

18.6. Classe di fattibilità 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

Le aree a classe di fattibilità 3 sono caratterizzate (non necessariamente in contemporanea) da:

- bassa soggiacenza della falda (generalmente ≤ 1 m dal piano campagna);
- rischio idraulico per esondazione in occasione di eventi meteorici particolarmente abbondanti, associata ad elevata umidità e scarsa capacità drenante del terreno del reticolo idrico consortile;
- mediocri caratteristiche geotecniche e disomogeneità tessiturali verticali e laterali.

In queste aree è obbligatorio lo studio geologico e geotecnico ai sensi del D.M. 14.01.2008, limitato al singolo progetto edilizio e all'immediato intorno, per:

- interventi di trasformazione urbanistica del territorio;
- nuovi fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso;
- ristrutturazione, con demolizione e ricostruzione in loco, di edifici esistenti;
- ristrutturazione di edifici esistenti con aumento di volumetria;
- ampliamento di edifici esistenti;
- opere di esclusivo interesse pubblico che necessariamente debbano interferire con la falda (fognature e condotte interrato).

La relazione geologica e geotecnica non è obbligatoria per le opere:



- manufatti o interventi di modesta o modestissima rilevanza tecnica (garage in lamiera, autorimesse in muratura se isolate con superficie massima di 25 mq e altezza al colmo di 3,5 m, porticati con altezze al colmo di 3,5 m, muri di recinzione ad esclusione dei muri di sostegno) a condizione che il Progettista dichiari, ai sensi dell'Art. 6.2.2. del D.M. 14.01.2008, che le conoscenze disponibili per l'area in questione sono idonee alla progettazione.

Nelle aree a bassa soggiacenza della falda (≤ 1 m da p.c. – sottoclasse 3A e 3D) è in ogni caso vietata:

- la realizzazione di opere che interferiscano direttamente con la falda;
- opere che consentano la dispersione in falda di acque superficiali provenienti da strade, piazze e/o aree pavimentate, tetti e/o simili, ovvero prive di superfici naturalmente o artificialmente drenanti.

Sono ammesse deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico-architettonico o funzionali e con l'obbligo della presa d'atto da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell'entità del rischio.

Per le opere di esclusivo interesse pubblico, che necessariamente debbano interferire con la falda (fognature o condotte interrato), il progetto deve essere corredato da un adeguato studio geologico ed idrogeologico, così come prescritto dal D.M. LL.PP. 12 Dicembre 1985 "Norme tecniche relative alle tubazioni", che valuti e risolva le problematiche relative alla realizzazione di opere in falda, prevedendo nel contempo opere provvisorie e/o precauzioni esecutive che impediscano la diffusione di inquinanti in acqua.

Qualsiasi intervento urbanistico ed infrastrutturale che preveda l'impermeabilizzazione di nuove superfici dovrà essere corredato da studio idraulico ed idrogeologico mirato ad individuare un adeguato recettore delle acque meteoriche, al fine di consentire un corretto drenaggio delle aree interessate dagli interventi e prevenire fenomeni di esondazione dei corsi d'acqua o di alluvionamento di porzioni del territorio.

In particolare, per le pavimentazioni si dovrà favorire l'utilizzo di materiali in grado di facilitare l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione.

Nelle aree a rischio idraulico per esondazione del reticolo consortile (sottoclasse 3B e 3D) è vietata la realizzazione di scantinati al di sotto della quota del piano campagna attuale.

Nelle aree colmate di precedenti attività estrattive (sottoclasse 3C) interessate da interventi edilizi e di trasformazione urbanistica, oltre a quanto previsto dall'art. 3, deve essere eseguita una caratterizzazione geotecnica ed ambientale dei materiali utilizzati per il riempimento.

18.7. Classe di fattibilità 4 – Fattibilità con gravi limitazioni

Sono ricomprese nella Classe di fattibilità 4, aree che presentano severe limitazioni all'edificabilità ed alla modifica della destinazione d'uso dei terreni, a causa dell'elevato grado di vulnerabilità idraulica e idrogeologica che le caratterizza:

- le aree interne alla Fascia A e B del P.A.I. del Po;
- le aree con emergenza della falda freatica.

Nelle aree a Classe di fattibilità 4 dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non per opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.



Per gli edifici esistenti saranno consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'Art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 15/2005, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Eventuali infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico che non prevedano la presenza contemporanea e continuativa di persone, potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili.

A tal fine, alle istanze per l'approvazione di tali opere da parte dell'Autorità Comunale, dovranno essere allegate apposite relazioni geologiche, geotecniche e idrauliche, svolte contestualmente alla stesura del progetto, che dimostrino la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio idrogeologico presente.

Per le aree ricadenti nella sottoclasse 4a valgono le disposizioni relative alla Fascia A e B del P.A.I., di cui agli artt. 8, 29, 32, 36, 37, 38, 38bis, 39, 40, 41 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

18.8. Pericolosità sismica

Nel territorio comunale sono presenti condizioni di pericolosità sismica locale (TAVOLA 1 - CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE). Essi sono da associare allo scenario PSL Z4a "aree di fondovalle con la presenza di depositi alluvionali granulari e/o coesivi".

Gli effetti attesi di pericolosità sismica locale sono amplificazioni litologiche e geometriche.

I parametri di riferimento calcolati, sia per edifici bassi e rigidi, con periodo T 0,1-0,5 s che per edifici alti e flessibili, con periodo $T > 0,5$ s, sono quelli della Zona Sismica 3.

A seguito dell'applicazione del 2° Livello di approfondimento previsto dalla D.G.R. n. 8/7374 del 2008, è stato calcolato il fattore di amplificazione F_a in quattro zone che si possono ritenere rappresentative della situazione comunale. Avendo verificato, a seguito dell'applicazione del 2° livello previsto dalla D.G.R. n. 8/7374, che il valore di F_a calcolato risulta inferiore al valore di soglia comunale corrispondente stabilito dalla Regione Lombardia, non dovranno essere realizzati gli approfondimenti di 3° livello previsti dalla D.G.R. n. 8/7374 sopra richiamata.

Pertanto, la normativa è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica del sito e quindi risulta possibile l'applicazione dello spettro previsto dalla normativa.

Gli approfondimenti di 3° livello sono comunque obbligatori per gli edifici il cui uso prevede affollamenti significativi, per gli edifici industriali con attività pericolose per l'ambiente, per le reti viarie e ferroviarie, la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e per le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti e con funzioni sociali essenziali di cui al d.d.u.o. 21 novembre 2003 n. 19904 "Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 dell'Ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della D.G.R. n. 14964 del 7 novembre 2003".

La D.G.R. 28.05.2008 n. 8/7374 prevede inoltre la possibilità, in luogo delle indagini di 3° livello, di utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale per la categoria di suolo superiore.

18.9. Invarianza idraulica e idrologica

L'intero territorio comunale è caratterizzato da bassa soggiacenza della falda freatica e da una fitta rete idrografica, pertanto, risulta elevato il rischio di esondazione e di ristagni d'acqua, per effetto di eventi meteorici e/o di altre concomitanti circostanze.



Al fine di prevenire e contenere tale rischio si dovrà, per ogni nuova urbanizzazione, documentare:

- le condizioni attuali della rete idrografica e della fognatura, la presenza della falda, la potenza dello strato di terreno insaturo, i sistemi di raccolta e smaltimento delle acque in atto, la collocazione e la natura dei recapiti, i corpi ricettori (posizione, sezioni di deflusso, portate consentite, ecc.);
- le condizioni di progetto, riferendo sul tipo, le modalità di raccolta e di smaltimento delle acque, le tecniche ed i materiali da impiegare, le nuove fognature da eseguire, ecc..

I documenti grafici e la relazione tecnica (idrogeologica ed idraulica) illustreranno lo stato attuale, le opere e gli interventi di progetto e documenteranno, con calcoli e verifiche idrogeologiche ed idrauliche, che quanto proposto non comporta peggioramento alcuno, ma semmai migliora l'efficacia della raccolta e dello smaltimento delle acque, non provoca né provocherà ristagni, allagamenti e danni per cose e beni pubblici (strade, fognature, sottoservizi, ecc.) e privati.

La relazione idrogeologica ed idraulica, allegata alla relazione geologica, sarà accompagnata da dichiarazione di congruità, sottoscritta da tecnico abilitato (geologo ed ingegnere idraulico).

Nelle aree a rischio idraulico, per esondazione del reticolo consortile, il piano di calpestio degli edifici dovrà essere rialzato di almeno 50 cm rispetto al piano campagna.

18.10. Rischio idraulico

Per gli interventi edilizi e/o di trasformazione urbanistica che ricadono all'interno della fascia di ampiezza pari a 150 metri dal piede del rilevato arginale del Fiume Po, si prescrive un supplemento di indagine, finalizzato a quantificare il reale rischio idraulico (sifonamento, stabilità del rilevato arginale, spinte piezometriche, fontanazzi) e a definire tutte le misure di mitigazione più opportune.

All'interno di tale fascia è vietata la realizzazione di volumetrie interrato. Sono ammesse deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico-architettonico o funzionali e con l'obbligo della presa d'atto da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell'entità del rischio.

18.11. Aree Cimiteriali

Al fine di tutelare le acque di falda da inquinamento e di garantire le migliori condizioni per le inumazioni è obbligatorio, ai sensi del Regolamento Regionale n. 6/2004 "Regolamento in materia di attività funebri e cimiteriali", ALLEGATO 1, accompagnare ogni ampliamento e costruzione nell'ambito del cimitero con relazione geologica, idrogeologica e geotecnica che determini: la posizione della falda, la sua escursione stagionale, le caratteristiche litologiche e geotecniche dei terreni di inumazione e di fondazione.

18.12. Aree vulnerabili da nitrati di origine agricola

L'intero territorio comunale è individuato nell'elenco delle aree vulnerabili da nitrati di origine zootecnica, allegato alla D.G.R. 11.10.06 n. 8/3297.

Sono pertanto vietati, nella fascia di rispetto di 10 m di profondità dai corsi d'acqua, le seguenti pratiche:

- lo stoccaggio di letame, stallatico e di ogni tipo di deiezione di origine animale di qualsiasi provenienza;
 - lo spargimento e la distribuzione, sull'insieme dei terreni agricoli, di reflui, rifiuti e fanghi di ogni genere e specie.
- Nel caso questa pratica sia specificamente sovraordinata e autorizzata, la Proprietà ed il Conduttore, del fondo



su cui ciò si attua, dovranno comunicare tempi, quantità e modi di spargimento e dovranno eseguire il programma di monitoraggio di suoli, acque di superficie e di falda concordato con il Comune.

Su tutto il territorio del Comune le attività agricole debbono essere svolte con le modalità indicate dal D.M. 19.04.99 "Approvazione del codice di buona pratica agricola".

18.13. Aree produttive dismesse

Per gli interventi edilizi e/o di trasformazione urbanistica che interesseranno aree produttive dismesse, per le quali è lecito attendersi la presenza di fonti di inquinamento nel sottosuolo e nella falda, indotte dalla destinazione d'uso precedente, si dovrà prevedere un supplemento di indagine, finalizzato ad una verifica analitica dei terreni e della falda, a garanzia del rispetto dei limiti imposti dal D.Lgs. 152/2006 (All. 5 al Titolo V – parte quarta). Di tale verifica dovrà essere redatta adeguata relazione ambientale a corredo della documentazione progettuale.

18.14. Fasce Fluviali del Fiume Po

Fascia di deflusso della piena - FASCIA A

Nella fascia A sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs 5 febbraio 1997, n° 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento di degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, lett. m);
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per un'ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione di velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs.11 maggio 1999, n° 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al capo VII del R. D. 25 luglio 1904, n° 523;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorchè provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

Sono per contro consentiti:

- a) i cambi culturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati ed alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;



- d) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- e) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- f) il miglioramento fondiario alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- g) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave.

Fascia di esondazione - FASCIA B

Nella fascia B sono vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n° 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29 comma 3, let. I);
- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Sono per contro consentiti, oltre agli interventi come in Fascia A:

- a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta a incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- b) gli impianti di trattamento delle acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di Bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto dall'art.38 bis;
- c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
- d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/99 e successive modifiche e integrazioni;
- e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto dall'art. 38 bis.

18.15. Vincoli di Polizia Idraulica



La D.G.R. 25.01.02 n. 7/7868, come modificata dalla D.G.R. 1.08.2003 n. 13950, e da s.m.i., dispone che, fino alla individuazione del Reticolo Idrico Minore e della sua approvazione, con parere obbligatorio e vincolante, della Sede Territoriale Regionale competente ed al suo recepimento con variante urbanistica (D.G.R. 5.1.02 n.7/7868 punto 3 e 5.1), sulle acque pubbliche, come definite dalla Legge 5.01.94 n. 36 e relativo regolamento, valgono le prescrizioni di cui al R.D. 25.07.1904 N. 523, art. 93, in particolare il divieto di edificare a distanza di 10 m, misurati, in orizzontale, dal ciglio superiore del corso d'acqua e di eseguire recinzioni alla distanza minore di 4 m, pure misurati come sopra.

Essendo tali aree soggette a specifica normativa si è ritenuta superflua la delimitazione di tali fasce di rispetto e l'assegnazione ad esse di una Classe di Fattibilità Geologica "4".

Sugli interventi consentiti dal R.D. 523/1904, dal R.D. 368/1904, dal D.lvo 152/1999 e dalla D.G.R. 25.01.2002 n. 7/7868 e dalla D.G.R. 01.08.2003 n. 7/13950, sui corsi d'acqua e nelle relative fasce di rispetto sono previste le seguenti indagini di approfondimento: indagini geologiche, geotecniche, idrogeologiche e idrauliche che dimostrino la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio potenziale presente.

In particolare l'Art. 96 del R.D. 523/1904 recita:

"...Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:

a, b,c,d,e... omissis...f. Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e la rimozione del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e rimozione del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi.

Ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 152/99 e/o art. 21 delle N.d.A. del P.A.I., è vietata la tombinatura di qualsiasi corso d'acqua.

18.16. Vincoli di tutela dei pozzi pubblici per approvvigionamento idropotabile

I vincoli di tutela dei pozzi pubblici ad uso idropotabile presenti nell'area golenale a sudest del capoluogo, sono stabiliti dal D.Lgs. 152/2006– art- 5 "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano" che sostituisce in toto l'art. 21 del D.Lgs. 11 maggio 1999 n° 152.

Le aree sottoposte a regime di tutela sono individuate come segue:

- Zona di tutela assoluta: finalizzata alla massima protezione del pozzo, è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni e deve avere un'estensione di almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione. Su tale area non sono consentite attività di alcun genere né la presenza di strutture ad eccezione delle opere di captazione e delle relative infrastrutture di servizio;
- Zona di rispetto: è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata; in essa sono vietati l'insediamento dei centri di pericolo e svolgimento delle attività di cui all'art. 21 – comma 5 del D.Lgs. 152/99, così sostituito dall'art. 5 del D.Lgs. 258/00. La Regione Lombardia, con D.G.R. 10 aprile 2003 7/12693, ha emanato le "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto", di cui all'art. 21 – comma 6 del D.Lgs. 152/99, rimandando alla D.G.R. 27 giugno 1996 n°15137 in relazione alle modalità di delimitazione delle zone di rispetto.



In questa zona vengono presentati tre differenti criteri in funzione della tipologia di acquifero e della conoscenza parametri idrodinamici: geometrico, temporale ed idrogeologico.

Nel Comune di Sermide, in mancanza di un specifico studio idrogeologico, idrochimico ed ambientale dell'area in esame, la zona di rispetto dei pozzi pubblici ad uso idropotabile è stata definita adottando il criterio geometrico, il quale prevede in via cautelativa un'area di rispetto di raggio non inferiore a 200 metri intorno all'opera di captazione.

articolo 19 - Criteri per il corretto inserimento urbanistico degli impianti fissi di telefonia e televisione mobile.

19.1. Definizioni.

Ai fini dell'applicazione delle norme seguenti sono da considerarsi ricettori sensibili:

- 1) le attrezzature sanitarie e le relative aree di pertinenza;
- 2) le attrezzature assistenziali e le relative aree di pertinenza;
- 3) le attrezzature scolastiche, compresi gli asili nido, e le relative aree di pertinenza,.
- 4) gli edifici di valore storico architettonico e monumentale;
- 5) le aree agricole di media e medio alta sensibilità paesaggistica nonché i coni ottici di fruizione visiva del paesaggio individuati nella cartografia del PGT.

Nella relazione del Piano delle Regole è realizzata una cartografia dei siti sensibili attualmente esistenti nell'abitato del Capoluogo. Nell'area formata dalla linea di inviluppo dei cerchi di raggio di m 200 che si sviluppano dagli attuali siti sensibili e che delinea un ambito cartograficamente evidenziato in relazione, l'Amministrazione indica un valore auspicabile di emissioni $E \leq$ di 3 Volt per metro.

La distanza di rispetto da interporre tra ricettori sensibili ed impianti di cui al presente articolo è fissata in m.200. Tale distanza è aumentabile a giudizio del responsabile dell'area tecnica del comune e confermato da parere della Giunta Comunale, per fattori di intrusione visiva relativamente ai ricettori di cui ai precedenti punti 4 e 5.

19.2. Divisione del territorio

Per una corretta applicazione delle presenti norme il territorio comunale viene diviso in:

- a) Nucleo di antica formazione
- b) Tessuto urbano consolidato (T.U.C.) e ambiti di trasformazione
- c) Territorio destinato all'agricoltura

19.3. Inserimento degli impianti nel Nucleo di Antica Formazione

L'ambito territoriale individuato come N.A.F. costituisce oggetto di particolare tutela e salvaguardia in considerazione delle sue caratteristiche storiche, architettoniche ed urbanistiche. Nel NAF non potranno dunque essere installate nuovi impianti, fatto salvo quanto previsto al successivo comma.

Nel N.A.F. sono ammesse le installazioni che, con soluzioni tecnologiche innovative (ad esempio: microcelle, picocelle, microstazioni, etc.), garantiscano bassi impatti radioelettrici ed il minimo impatto visivo-paesaggistico-ambientale.



Nel N.A.F. è inoltre ammessa la riconfigurazione delle installazioni esistenti su edifici con eventuale potenziamento finalizzato alla co-locazione (co-siting) coi concessionari attualmente esclusi, purché l'operazione comporti documentabile e significativa riduzione dell'impatto visivo rispetto alla situazione quo ante e la revisione delle strutture in stretta relazione con il contesto nel quale sono inserite.

Nel N.A.F. non sono in ogni caso ammessi vani tecnici e apparati tecnologici su coperture e terrazzi. Non è permessa la creazione di superfetazioni architettoniche per il mascheramento degli impianti e delle strutture accessorie ancorché provvisorie o temporanee.

Resta fermo il potere dell'Amministrazione Comunale di prescrivere una localizzazione alternativa a quella identificata dal gestore, motivandola adeguatamente sulla base dei criteri localizzativi di cui sopra, considerando anche l'esigenza di copertura del territorio dei segnali radioelettrici.

19.4. Inserimento degli impianti nel paesaggio urbano e urbanizzabile (T.U.C. e ambiti di trasformazione)

Nel territorio urbanizzato e urbanizzabile le installazioni di telefonia mobile e di televisione mobile dovranno essere proposte, possibilmente in co-siting, in localizzazioni secondo il seguente ordine preferenziale:

- 1) In zone per la viabilità e relative fasce di rispetto e in grandi spazi a verde sempre in prossimità delle stesse. Ciò nel rispetto delle norme di sicurezza stradale e secondo una progettazione integrata col contesto urbanistico di riferimento, nonché, ove possibile, sfruttando arredo urbano già esistente ovvero apparati tecnologici e di illuminazione;
- 2) In aree di proprietà pubblica, privilegiando localizzazioni nelle cui immediate vicinanze non vi sia una reiterata permanenza umana superiore alle quattro ore;
- 3) Su tralicci, di proprietà di altri gestori, utilizzati per il sostegno di impianti di telefonia mobile e/o di televisione mobile, già autorizzati;
- 4) In zone industriali e/o artigianali e/o per attrezzature tecnologiche, e/o in aree attrezzate per lo sport e la ricreazione, in aree adibite a parcheggio, ove può essere ammissibile anche la realizzazione dei vani tecnici fuori terra;
- 5) Sulle coperture di edifici pubblici;
- 6) Sulle coperture di edifici privati, preferibilmente direzionali e terziari.

Ove si renda necessaria la realizzazione di un nuovo traliccio o palo per impianti di telefonia mobile e/o di televisione mobile, la struttura di sostegno dovrà assolvere anche funzioni di utilità pubblica diversa dal servizio di telecomunicazioni.

I vani tecnici fuori terra dovranno essere posti all'interno di edifici o di aree cortilizie e, comunque, in modo che non ne sia consentita la visibilità da strade e spazi pubblici, anche attraverso il mascheramento tramite l'impianto di essenze verdi coerenti con il contesto di riferimento.

Resta fermo il potere dell'Amministrazione Comunale di prescrivere una localizzazione alternativa a quella identificata dal gestore, motivandola adeguatamente sulla base dei criteri localizzativi di cui sopra, considerando anche l'esigenza di copertura del territorio dei segnali radioelettrici.



L'Amministrazione sin da ora dichiara come ammissibili le seguenti localizzazioni per la realizzazione di nuovi impianti:

- Sermide capoluogo;
- Estremità occidentale del cimitero;
- Torre faro del campo di calcio principale;
- Ambito del sito ferroviario FER a sud dell'abitato;
- Torre piezometrica.
- Frazione di Moglia di Sermide:
- Torre faro campo sportivo frazionale
- Frazioni di Malcantone e S. Croce:
- via Alfieri a metà strada tra i due nuclei abitati.

19.5. Inserimento degli impianti nelle aree destinate all'agricoltura

Nel territorio rurale, l'inserimento di nuovi impianti per la telefonia mobile e per la televisione mobile, deve essere proposto, possibilmente in co-siting, secondo il seguente ordine preferenziale:

- 1) in zone per la viabilità e relative fasce di rispetto e grandi spazi a verde sempre in prossimità di esse. Ciò nel rispetto delle norme di sicurezza stradale e secondo una progettazione integrata col contesto urbanistico di riferimento, nonché, ove possibile, sfruttando arredo urbano già esistente (ad esempio rotonde) ovvero apparati tecnologici e di illuminazione.
- 2) in aree pubbliche o destinate ad usi di pubblica utilità in prossimità di altri sistemi tecnologici esistenti.

Gli impianti comunque non devono costituire ingombro tale da alterare l'orizzonte visivo e gli spazi aperti su porzioni di campagna interessate da elementi tipici costitutivi delle peculiarità paesistiche;

Nel territorio rurale l'impianto e i vani tecnici dovranno essere schermati visivamente attraverso

siepi e alberature costituite da specie autoctone anche, ove possibile, mediante l'utilizzo di sistemi di verde già presenti sul territorio.

Nel caso si rendesse necessaria la realizzazione di un nuovo traliccio o palo, esso dovrà assolvere anche funzione di utilità pubblica.

Resta fermo il potere dell'Amministrazione Comunale di prescrivere una localizzazione alternativa a quella identificata dal gestore, motivandola adeguatamente sulla base dei criteri localizzativi di cui sopra, considerando anche l'esigenza di copertura del territorio dei segnali radioelettrici.

19.6. Installazione su ricettori sensibili e nelle zone in prossimità ad essi: prescrizioni e divieti

È vietata la previsione e l'installazione di impianti fissi per la telefonia mobile e/o per la televisione mobile sui ricettori sensibili e nelle relative aree di pertinenza di cui al precedente punto 19.1

Laddove, nell'ambito del procedimento di autorizzazione di cui ai successivi artt. 11 e 12, il gestore richieda un impianto di telefonia mobile o di televisione mobile nelle zone in prossimità di recettori sensibili di cui al 19.1, la valutazione strumentale di campo elettromagnetico dovrà essere effettuata da ARPA; il gestore mediante perizia



asseverata dovrà garantire che il livello di campo elettromagnetico presso il sito sensibile, non venga innalzato più del 10% rispetto al valore di campo presente così misurato da ARPA. Tale relazione peritale sarà inviata ad ARPA la quale redigerà il parere tecnico preventivo anche accertando che l'incremento asseverato dal gestore corrisponda a quello reale.

Contemporaneamente al rilascio dell'autorizzazione l'Amministrazione programmerà almeno sei campagne di misura nel corso dei primi tre anni di esercizio, a spese del gestore proponente, ed effettuate da ARPA per verificare che i valori di campo indicati nell'autorizzazione siano effettivamente rispettati.

19.7. Autorizzazione.

L'autorizzazione all'installazione di impianti di telefonia e televisione mobile avverrà mediante rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato dietro presentazione di istanza del Gestore corredata da planimetria, progetto civile e tecnologico e relazione specialistica, progetto delle mitigazioni ambientali. La convenzione stabilirà, ove occorra, le procedure per il controllo dei livelli di campo elettromagnetico e l'assunzione da parte del gestore degli oneri economici relativi. L'amministrazione può stabilire la effettuazione di misurazioni preventive e successive alle installazioni anche nel caso di impianti non prossimi a ricettori sensibili e potrà concordare campagne di rilevazione con scansioni temporali di lungo periodo.

articolo 20 – Criteri ed indirizzi per la localizzazione degli impianti privati di produzione energetica da fonti rinnovabili.

20.1 Criteri generali validi per tutte le tipologie di impianto. **Ivi compresi gli impianti di riscaldamento delle serre ove superino la potenza di 200Kw/h.**

Dato atto che il PTR e il PTCP assumono come fondamento della sostenibilità della pianificazione territoriale ed urbanistica una forte limitazione nel consumo di suolo, che peraltro il Comune di Sermide ha pienamente rispettato proponendo nuove aree di trasformazione in misura inferiore al limite stabilito dalle norme sovra locali citate, i presenti criteri e indirizzi si basano su questo primo criterio di sostenibilità ambientale oltretutto su altri che si vanno ad elencare.

Le presenti note riguardano tutte le installazioni provate di impianti per la produzione energetica da fonti rinnovabili esclusi gli impianti fotovoltaici realizzati sulle coperture degli edifici al di fuori dei nuclei di antica formazione e nelle aree dedicate alla produzione di energia elettrica individuate dal PGT. (area della centrale elettrica)

Il Comune di Sermide ritiene, come criterio generale di sostenibilità ambientale di limitare il consumo di suolo dedicato alla collocazione di questi impianti nella misura di superficie massima impegnabile di 25 Ha (pari allo 0.6 % della Superficie Agricola Utilizzata). Il parametro è stato introdotto in relazione al criterio di massima salvaguardia delle produzioni agricole definite strategiche dalla pianificazione comunale e provinciale e arricchite da produzioni tipiche pregiate.

Questo limite superficiale è da considerarsi comprensivo degli impianti esistenti, di quelli in itinere di realizzazione, di quelli assentiti e di quelli in istruttoria di autorizzazione.

Il secondo criterio generale di sostenibilità ambientale che il Comune di Sermide intende perseguire è quello della salvaguardia del paesaggio, anche quest'ultimo criterio discende da una corretta interpretazione delle norme regionali PTR-PPS e provinciali PTCP.



Da ciò deriva la seconda fondamentale limitazione all'installazione degli impianti in narrativa:

gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non possono essere collocati nelle aree agricole a medio e alto valore paesaggistico, nelle aree individuate come 'coni ottici' di fruizione paesistica, nelle aree agricole di interazione col tessuto urbano consolidato, nelle aree comprese nel Parco locale di rilevanza sovra locale "Gruccione", nelle fasce A e B del Piano di assetto Idrogeologico del fiume Po, nei corridoi ecologici di connessione tra le reti ecologiche regionali, provinciali e comunali del primo, secondo e terzo livello.

Sono escluse altresì le aree (o fasce) di rispetto derivanti da vincoli sovraordinati.

Le distanze degli impianti dagli edifici sparsi in ambito agricolo dovrà preferibilmente essere pari a m.250 misurati dal perimetro dell'insediamento FER aree scoperte di pertinenza comprese. Le distanze degli impianti dai nuclei di abitazioni o dai tessuti urbani consolidati dovrà preferibilmente essere pari a m.500. Il Comune, in presenza di procedimenti ambientali integrati per l'insediamento di impianti FER darà parere negativo se non saranno rispettate le indicazioni del presente articolo. E' inserita nel PGT - PR apposita tavola riportante le distanze dagli edifici esistenti e dai centri abitati/tessuti consolidati, la tavola ha prettamente valore indicativo, le effettive distanze devono essere verificate in loco.

Dovrà inoltre essere verificata in loco la distanza da impianti di cogenerazione alimentati con produzioni agricole.

Costituirà inoltre criterio di preferibilità la minor distanza possibile dall'impianto alla più vicina strada comunale.

La potenza di ogni singolo impianto, fatti salvi i fotovoltaici, non potrà superare la soglia dei 200 kW come misura cautelativa sulla tutela qualità dell'aria considerata la presenza nel territorio comunale della centrale elettrica Edipower attraverso il cui esercizio il Comune di Sermide fornisce già un importante contributo alla produzione elettrica nazionale, sopportandone le non secondarie ricadute ambientali.

20.2 Impianti fotovoltaici

La realizzazione di impianti fotovoltaici destinati alla produzione di energia elettrica e sempre ammessa liberamente: nei tessuti produttivi sia esistenti che di nuova individuazione a terra o sui tetti degli edifici produttivi esistenti o sui tetti delle serre realizzate in ambito agricolo.

La costruzione di 'campi fotovoltaici' realizzabili per la produzione commercializzazione dell'energia elettrica in altri ambiti, oltre i criteri generali di cui al precedente paragrafo 20.1 dovrà rispettare anche i seguenti criteri:

- distanze dai confini del fondo minimo m. 15.00;
 - distanza dalla strada pubblica minimo m. 30.00 misurata dal confine di proprietà della strada;
 - distanze dai fabbricati minimo m. 25.00;
 - impianto di sostegno costituito da telai metallici leggeri facilmente amovibili;
 - occupazione di suolo massima pari al 10% della somma delle superfici delle particelle catastali impegnate;
 - potenza massima installabile 1MW.
- predisposizione ed esecuzione di opere di mitigazione ambientale a tutela del paesaggio agrario circostante;
 - progettazione delle modalità per lo smantellamento dell'impianto e la sistemazione dei terreni per il successivo utilizzo agricolo produttivo;
 - riqualificazione di opere di urbanizzazione eventualmente interessate dalla realizzazione dell'impianto.



Le rispettive convenzioni dovranno dare atto degli impegni assunti per ottemperare agli adempimenti appena sopra esposti e includere le necessarie garanzie economiche.

20.3 Impianti funzionanti per combustione di biomasse legnose /olio vegetale.

Tali impianti, soprattutto se di potenzialità vicine al MW, non appaiono congruenti con la particolare struttura ambientale del territorio di Sermide che ha scarse possibilità di fornire materia prima occorrente; va valutata l'opportunità di eventuali impianti di piccola taglia che possono sfruttare materie prime seconde derivanti da materiale verde (ramaglie) altrimenti destinate al ciclo dei rifiuti.

Le eventuali istanze verranno comunque di volta in volta valutate in base a criteri di compensazioni basati sui vantaggi garantiti alla popolazione in termini di risparmio dei consumi energetici, che, ad esempio, potrebbero derivare da implementazioni di Sistemi di Teleriscaldamento che sfruttano l'importante componente termica.

Analoga considerazione è applicabile per Sistemi funzionanti ad olio vegetale.

Anche in questi casi dovranno essere eseguite opere di mitigazione dell'impatto ambientale analogamente a quanto evidenziato al precedente paragrafo 20.2.

In ogni caso valgono comunque i criteri generali di cui al precedente paragrafo 20.1

20.4 Impianti Biogas - Digestori

Nella considerazione che la gestione dell'impianto sia congruente con la filiera corta di approvvigionamento e facendo riferimento ai valori statistici SAU al 2006 riguardanti la produzione del MAIS pari circa a Ha 1400, si ritiene sostenibile e ammissibile un consumo di produzione locale al massimo del 30% del dato sopra citato per tutti gli impianti di qualsiasi dimensione e taglia. Ne consegue un limite massimo di consumo di suolo per produzione d'energia da mais o assimilati pari al massimo a 420 ha, compreso quanto già impiegato per gli impianti già esistenti o approvati.

Questi particolari tipi di impianti, analogamente alle disposizioni contenute nel regolamento di igiene sulle distanze da osservarsi nella edificazione di impianti zootecnici, dovranno rispettare la distanza dai centri abitati pari a m. 600 (ove per centro abitato si assume il concetto esplicitato nel regolamento di igiene e la distanza reciproca di m.1.000. (fra impianti della stessa tipologia anche se di diversa potenza).

Anche in questo caso dovranno essere eseguite opere di mitigazione dell'impatto ambientale analogamente a quanto evidenziato al precedente paragrafo 20.2.

In ogni caso valgono comunque i criteri generali di cui al precedente paragrafo 20.1

20.5 Altre tipologie di impianti

Per ogni altra tipologia di impianti non menzionata valgono i criteri generali di cui al primo paragrafo 20.1 del presente articolo , nonché le prescrizioni sulla mitigazione ambientale contenute nel paragrafo 20.2

articolo 21 - Norme speciali in caso di eventi calamitosi e incidenti, deroga per edifici irrecuperabili.

21.1. Premesse e campo di applicazioni.



Le norme di cui al presente articolo sono rivolte a snellire i procedimenti edilizi per i soggetti proprietari di immobili interessati da eventi disastrosi accidentali e ad agevolare la messa in sicurezza, rimessa in pristino e ricostruzione degli edifici colpiti.

Le norme di cui al presente capitolo costituiscono un regime normativo straordinario e sono applicabili esclusivamente nei casi e negli edifici in cui si renda opportuno effettuare interventi in emergenza e/o d'urgenza di messa in sicurezza di beni immobili, in conseguenza/causa diretta del verificarsi di uno o più dei seguenti eventi:

- a) calamità naturali quali terremoti, alluvioni, eventi meteorici eccezionalmente violenti o avversi e similari;
- b) incidenti quali urti, incendi ed esplosioni, purché avvenuti per fatto accidentale e fortuito;
- c) episodi bellici, attentati terroristici o fatti malavitosi (quest'ultimi purché non derivanti dalla volontà diretta dei proprietari, possessori e utilizzatori dei beni immobili).

L'applicabilità è limitata alle parti non in contrasto con leggi sovraordinate al PGT, o a normative e provvedimenti che dispongono espressamente e specificatamente in materia riconducibile agli eventi sopra elencati ed emanate da enti superiori al Comune.

21.2. Snellimenti procedurali per gli interventi d'urgenza.

Per interventi in emergenza e/o d'urgenza di messa in sicurezza e/o di ripristino di beni immobili in conseguenza di evento di cui al precedente punto 22.1, è adottabile la seguente procedura semplificata:

- 1) comunicazione al Comune dell'avvio dei lavori edilizi di messa in sicurezza, ivi incluse le demolizioni, e/o ripristino (per inizio lavori contestuale al deposito della comunicazione) da eseguirsi comunque nel rispetto dei contenuti della pianificazione urbanistica comunale e dei vincoli paesaggistici, con l'indicazione del progettista abilitato responsabile della progettazione e della direzione lavori e della impresa esecutrice, allegando documentazione fotografica inerente e quant'altro minimamente necessario a descrivere l'intervento da attuare;
- 2) entro il termine di sessanta giorni dall'inizio dei lavori, presentazione della documentazione tecnica richiesta ordinariamente per il rilascio del titolo abilitativo edilizio, se non già allegata alla comunicazione di cui al punto precedente.

21.3. Disposizioni in materia di qualificazione degli interventi edilizi (ricongiungimenti pratiche edilizie in intervento unitario di recupero)

Gli interventi per la messa in sicurezza, incluse le demolizioni parziali e totali di fabbricati, e le susseguenti riparazioni e rimesse in pristino, incluse la ricostruzioni parziali e totali, ancorché effettuate con titoli abilitativi successivi separati (pratiche autonome, distintamente presentate per necessità di programmazione, progettazione e finanziamento dell'intervento), sono ricongiungibili e inquadrabili più appropriatamente in un intervento unitario di recupero.

Ne consegue che la sequenza dei titoli abilitativi rilasciati risultano fasi o stralci di un unico intervento edilizio di recupero propriamente classificabile fra quelli previsti dal DPR 380/2001, art. 3 c. 1 lett. a) b) c) d), dalla LR 12/2005, art. 27 c. 1 lett. a) b) c) d), e dalle presenti Disposizioni Attuative del Piano delle Regole, al precedente punto 3.2, lett. a), b), c), d).

La classificazione unitaria dell'intervento determina la deroga alle tipologie d'intervento previste dal PGT e la possibilità di intervenire con demolizione e ricostruzione analoga nei casi di edifici vincolati dal PGT come beni di interesse storico-tipologico e ambientale e determina altresì:



- a) l'applicazione dei parametri urbanistici e indici edificatori secondo la classificazione dell'intervento unitario di recupero attribuibile e, comunque, la possibilità di conservare le originali volumetrie e distanze secondo quanto previsto agli articoli successivi;
- b) la possibilità di determinazione del contributo di costruzione (DPR 380/2001, Sez. II; LR 12/2005, Capo IV), secondo la classificazione dell'intervento unitario di recupero attribuibile;
- c) in generale, tutte le specifiche agevolazioni fiscali previste da leggi e normative vigenti, secondo la classificazione dell'intervento unitario di recupero attribuibile.

Le norme di regime straordinario di cui al presente articolo sono applicabili agli interventi edilizi per i quali le richieste per l'ottenimento dei relativi titoli abilitativi risultino presentate entro l'arco temporale dei 10 anni successivi all'evento che lo hanno determinato, ma per le quali la semplice segnalazione del danno e la riconducibilità ad esso siano state depositate e documentate (con fotografie, rilievi, perizie o quant'altro) entro un anno dalla data dell'evento.

21.4. Conservazione dei diritti edificatori e deroghe in materia di distanze.

Per gli interventi di ricostruzione, anche se effettuati con intervento successivo di nuova costruzione (purché ricongiunto in intervento unitario di recupero alle precedenti pratiche di messa in sicurezza e ripristino), limitatamente ai soli casi di manufatti o porzioni di questi precedentemente crollati e/o demoliti in conseguenza/causa diretta di evento di cui al precedente punto 22.1, riconosciuti tali e ammessi in ricostruzione totale o parziale in base ai Titoli Abilitativi e alle Autorizzazioni rilasciate da Comune, Soprintendenza o altri Enti competenti preposti, è possibile:

- a) disporre comunque delle quantità e geometrie delle volumetrie originarie, preesistenti all'evento, anche se le normative ordinarie di PGT, prevedono parametri e indici urbanistici più sfavorevoli;
- b) applicare le necessarie deroghe per il mantenimento delle distanze da confini, edifici e strade, preesistenti all'evento, e comunque applicare la sola normativa di codice civile in materia di distanze (art. 873 e successivi), ivi inclusa l'applicazione del principio di prevenzione da parte del proprietario che costruisce per primo rispetto ai terzi confinanti, determinato dai combinati disposti del codice civile medesimo. Per poter usufruire delle suddette possibilità occorre documentare con disegni quotati rappresentanti lo stato degli edifici e/o le potenzialità edificatorie antecedenti ai crolli e demolizioni determinate dall'evento, supportati da fotografie e, per quanto possibile, da ogni altra eventuale documentazione d'archivio probante reperibile.

21.5 Deroga per gli edifici irrecuperabili.

Anche al di fuori della disciplina specifica per gli eventi calamitosi di cui al presente articolo, in tutti i casi in cui sei debba intervenire con ristrutturazione o restauro imposto dal PGT è possibile procedere con demolizione e fedele ricostruzione per gli edifici sottoposti a restauro e con demolizione e ricostruzione analoga per gli edifici sottoposti a ristrutturazione parzialmente vincolata o semplice. I requisiti per ottenere la deroga sono:

- impossibilità di effettuare l'intervento senza creare pericoli per gli edifici adiacenti;
- impossibilità di effettuare l'intervento senza rischi per la manodopera;
- impossibilità di effettuare l'intervento senza rischi per terzi o per il pubblico demanio;
- la perdita dei requisiti statici dell'edificio con conseguente impossibilità di effettuare interventi di consolidamento.



La presenza di un o più dei requisiti di cui sopra sarà dimostrata da perizia asseverata rilasciata da tecnico abilitato.

