

Comune di Taino
Provincia di Varese



**Piano per il
Governo del Territorio**

Piano delle Regole

Normativa di Piano

PR.1

gennaio 2017

Adozione Approvazione

Progettista:

Stefano Franco *ingegnere*

PGT

studio ambiente e territorio

21021 - Angera (VA) - Vicolo Borromeo 9

T: 0331.960242 - F: 0331.1817838

M: 347.3907090 - E: info@studioambienteterritorio.it

www.studioambienteterritorio.it

INDICE

Titolo I - Disposizioni generali, definizioni, parametri e indici	1
Art. 1 Assetto del territorio comunale	1
Art. 2 Il Piano delle Regole: funzione, oggetto ed efficacia.	1
Art. 3 Definizioni di parametri e indici urbanistici.	3
Art. 4 Area di pertinenza urbanistica e fiscale.....	9
Art. 5 Categorie degli interventi edilizi – urbanistici	11
Art. 6 Recinzioni, accessi, allineamenti.....	11
Art. 7 Parcheggi privati.....	13
Art. 8 Attuazione del Piano delle Regole	13
Art. 9 Regime giuridico dei titoli edilizi	14
Art. 10 Vigilanza edilizia	15
Art. 11 Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.)	15
Art. 12 Piani attuativi	15
Art. 13 Progetto urbano nel paesaggio	17
Art. 14 Permessi, autorizzazioni, concessioni già rilasciati.....	18
Art. 15 Autorizzazione paesaggistica.	19
Art. 16 Destinazioni d'uso.	19
Art. 17 Classificazione delle destinazione d'uso e carico urbanistico.....	20
Art. 18 Recupero dei sottotetti esistenti	21
Titolo II – Perequazione, Compensazione ed incentivazione urbanistica.....	25
Art. 19 Perequazione	25
Art. 20 Compensazione.....	25
Art. 21 Incentivazione.....	25
Art. 22 Sfruttamento di crediti compensativi e premiali.....	26
Art. 23 Indice di fabbricabilità fondiaria	27
Art. 24 Registro dei diritti e crediti	27
Art. 25 Allegazione delle cedole all'istanza ad aedificandum	29
Art. 26 Aree di proprietà comunale	29
Art. 27 Contestazioni.....	29
Titolo III – Articolazioni del territorio urbanizzato	30
Art. 28 Tessuti del territorio consolidato.....	30
Art. 29 L'assetto insediativo e i tessuti riscontrabili.....	30
Art. 30 Il tessuto storico: descrizione e obiettivi regolatori.....	31
Art. 31 Norme generali per il tessuto storico	32
Art. 32 Norme di dettaglio	35
Art. 33 Tessuto della densificazione	37

Art. 34	Norme generali per il tessuto della densificazione	37
Art. 35	Tessuto della diffusione	39
Art. 36	Norme generali per il tessuto della diffusione	39
Art. 37	Tessuto della residenza sparsa.....	40
Art. 38	Tessuto dell'attività produttiva	41
Art. 38 BIS	– Tessuto del Verde Urbano Privato.....	41
Art. 39	Ambiti di programmazione coordinata (A1-A8)	42
Art. 40	Ambiti di trasformazione del Documento di Piano	42
Art. 41	Palazzo Corti (ex PPE1).....	43
Art. 42	“Ex Polveriera” (ex PPE2)	43
Titolo IV – Territori a vocazionalità consolidata		48
Art. 43	L'assetto paesaggistico - ambientale	48
Art. 44	Areale paesaggistico-ambientale	48
Art. 45	Areale agricolo.....	49
Art. 46	Areale agricolo a valenza percettivo-paesaggistica	50
Art. 47	Areale boschivo	51
Art. 48	Aree verdi ad elevata naturalità.....	52
Art. 49	Le unità di paesaggio comprese entro le isopercettive	52
Art. 50	Esame dell'impatto paesistico dei progetti.	53
Art. 51	Beni paesaggistici e altri beni pubblici.....	53
Art. 52	Rete ecologica.....	54
Art. 53	Cartellonistica	55
Art. 54	Rapporti del Piano delle Regole con il P.T.P.R.....	55
Art. 55	Rapporti del Piano delle Regole con il P.T.C.P.....	56
Titolo V - Componente geologica, idrogeologica e sismica.....		57
Art. 56	Vincoli in materia geologica, idrogeologica e di difesa del suolo	57
Art. 57	Considerazioni metodologiche	60
Art. 58	Classi di fattibilità geologica e norme geologiche di piano.....	63
Art. 59	Norme antisismiche di carattere generale.....	72
Art. 60	Indagini per la caratterizzazione sismica locale	73
Art. 61	Norme relative agli ambiti di amplificazione sismica locale.....	73
Art. 62	Norme specifiche per gli edifici ed opere infrastrutturali di cui alla D.D.U.O. 21/11/2003 (opere ed edifici strategici e rilevanti).....	74
Art. 63	Norme di polizia idraulica	75
Art. 64	Norme generali per l'accertamento della salubrità dei terreni nell'ambito della riconversione di attività industriali dismesse	86
Art. 65	Norme transitorie per la progettazione	86
Titolo VI – Norme sull'attività commerciale		87
Art. 66	Ambito di applicazione e definizioni	87

Art. 67	Procedimenti di autorizzazione all'apertura di esercizi commerciali e procedimenti urbanistico-edilizi	87
Art. 68	Insediamiento attività commerciali.	88
Art. 69	Regole particolari sulla compatibilità urbanistica e viabilistica degli insediamenti commerciali.	88
Art. 70	Dotazione di servizi	89
Titolo VII- Fasce di rispetto.....		90
Art. 71	Infrastrutture ferroviarie	90
Art. 72	Rispetto stradale.....	90
Art. 73	Zona di rispetto cimiteriale	91
Art. 74	Zona di rispetto delle linee elettriche	91
Art. 75	Rispetto dei corsi d'acqua	92
Art. 76	Emissioni elettromagnetiche	93
Art. 77	Tutela del verde.....	94
Titolo VIII- Norme finali e transitorie		97
Art. 78	Realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico in deroga	97
Art. 79	Ufficio di piano e Commissione Paesaggio	97
Art. 80	Norma di chiusura	97

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI, DEFINIZIONI, PARAMETRI E INDICI

Art. 1 *Assetto del territorio comunale*

1. Il P.G.T. considera, quali fondamentali elementi unificanti del sistema di organizzazione territoriale:

- l'assetto insediativo, costituito dal sistema edificato con il proprio riconoscibile ordine;
- l'assetto paesaggistico-ambientale, costituito dagli elementi che determinano la qualità percettiva-identitaria ed ecosistemica del territorio;
- l'assetto infrastrutturativo, costituito dalla rete delle centrali erogative e dei siti pubblici e della relativa maglia diffusa sul territorio, che danno unitariamente corpo alla "città pubblica".

2. La disciplina dei tre assetti è dettata dai diversi documenti di cui si compone il P.G.T.

La disciplina dell'assetto insediativo è definita dal presente Piano delle Regole ed è articolata per tessuti e per areali.

Art. 2 *Il Piano delle Regole: funzione, oggetto ed efficacia.*

1. Il Piano delle Regole, redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, è lo strumento di elevazione e controllo della qualità urbana e territoriale. Il Piano delle Regole ha la funzione di dettare norme differenziate sull'utilizzo e la salvaguardia delle aree edificate ed agro-naturali.

Tali diversi ambiti sono identificati in via ricognitiva secondo criteri funzionali e morfologici.

Il Piano delle Regole ha effetto conformativo dei suoli.

Costituiscono parte integrante del Piano delle Regole i seguenti atti ed elaborati:

1. PR0 - Relazione
2. PR1 - Norme
3. PR2a - Planimetria (scala 1:5.000)
4. PR2b1 - Tessuto storico: Taino
5. PR2b2 - Tessuto storico: frazioni
6. PR3 - Tavola dei vincoli
7. PR4 - Carta della sensibilità paesistica
8. PR5 - Allegati:
 - PR5.a STU Stralcio area ex-Polveriera ex PPE2 (Tav. 22 PRG)
 - PR5.b1 Vincoli geologici, idrogeologici e sismici
 - PR5.b2a Fattibilità geologica (tavola)
 - PR5.b2b Fattibilità geologica (legenda)
 - PR5.c1 Sintesi indagine forestale: proposte di intervento (tavola)
 - PR5.c2 Sintesi indagine forestale ed indicazioni operative (relazione)

2. Le norme dettate dal Piano delle Regole assolvono essenzialmente alle funzioni di:

- garantire la conservazione e il riuso del costruito;
- assicurare la salvaguardia del territorio non edificato
- promuovere la qualità paesaggistica dell'intero territorio comunale, con particolare riferimento alle nuove costruzioni
- assicurare eguale trattamento ai fondi che presentano medesime condizioni morfologiche e ripartire secondo un criterio di giustizia distributiva le potenzialità edificatorie.

3. Il Piano delle Regole, anche alla luce delle previsioni del PTCP della Provincia di Varese:

a) **INDIVIDUA**, all'interno dell'intero territorio comunale,

I TESSUTI: parti di territorio comprese in un apposito perimetro, su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprensivi delle aree libere interstiziali (edificabili e non), distinguendo tra:

- il tessuto storico;
- il tessuto della densificazione;
- il tessuto della diffusione;
- il tessuto della residenza sparsa;
- il tessuto dell'attività produttiva;
- il tessuto del verde urbano privato.

GLI AREALI: parti di territorio agro-naturale, da preservare da trasformazioni, distinguendo tra:

- l'areale paesaggistico-ambientale,
- l'areale agricolo, che comprende le aree effettivamente destinate all'agricoltura,
- l'areale a valenza percettivo-paesaggistica,
- l'areale boschivo

b) **INDICA** gli immobili e le aree assoggettate a vincoli e misure di tutela in base alla normativa statale e regionale;

c) **CONTIENE**, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, le indicazioni previste dall'art. 57, comma 1, lett. b), L.R. 12/05 e dal PTCP;

4. Il Piano delle Regole non opera negli ambiti di trasformazione urbanistica soggetti a piano attuativo, espressamente individuati dal Documento di Piano.

Tuttavia, in considerazione del fatto che le previsioni del Documento di Piano non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, alle aree corrispondenti agli ambiti di trasformazione previsti dal medesimo Documento si applica, transitoriamente e sino all'approvazione dei relativi piani attuativi, la disciplina prevista dal Piano delle Regole.

5. Entro i tessuti storici, il Piano delle Regole individua i beni culturali storico-artistico-monumentali oggetto di specifica tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (ivi compresi i beni pubblici ultra cinquantennali ex art. 10 del D. Lgs. 42/2004 cit.), e definisce le

linee di salvaguardia dei valori paesaggistici, storico-testimoniali ed identitari diffusi e d'insieme meritevoli di protezione e valorizzazione.

Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'art. 8, comma I, lett. b), L.R. 12/05, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano il patrimonio edilizio esistente nelle sue componenti elementari che debbono essere rispettate in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante permesso di costruire convenzionato o progetto urbano, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili di interesse culturale.

6. Per gli ambiti di cui al comma precedente, inoltre, identifica i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione.

7. Inoltre, il Piano delle Regole:

a) per le aree effettivamente destinate all'agricoltura:

- 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, anche dal punto di vista paesaggistico;
- 2) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso, secondo le previsioni del tessuto della residenza sparsa.

b) per le aree di elevato valore paesaggistico-ambientale detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal Piano Territoriale Regionale, dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;

8. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

9. Ai sensi dell'art. 13, comma 12, della L.R. 12/05, nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione del Piano delle Regole, si applicano le misure di salvaguardia in relazione ad interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire ovvero di denuncia di inizio attività (DIA, SCIA), che risultino in contrasto con le previsioni di tale documento.

10. Sono decaduti gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente Piano delle Regole. Conservano efficacia i piani attuativi ancora in esecuzione e i permessi di costruire e le denunce di inizio attività, purché i lavori siano effettivamente iniziati ed abbiano termine entro i termini di legge.

11. Il Piano delle Regole si integra con il regolamento edilizio e, per i requisiti ed incentivi paesaggistico-energetici, con il regolamento ambientale ed energetico (PAES approvato con Deliberazione C.C. n. 22 del 29/04/2016).

Art. 3 Definizioni di parametri e indici urbanistici.

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è regolata, secondo le definizioni che seguono, utilizzando i parametri indicati nei commi del presente articolo.

2. Sono grandezze urbanistiche:

a) Superficie territoriale St

misura in mq la superficie di un'area la cui attuazione è subordinata a intervento mediante strumento urbanistico attuativo, comunque denominato; oltre alle superfici fondiarie, essa comprende anche le aree destinate alla viabilità e alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale. Comprende anche le fasce di rispetto, ad eccezione delle aree in classe 4 del piano geologico.

b) Superficie fondiaria Sf

misura in mq la superficie dell'area la cui attuazione è sottoposta a intervento diretto mediante titolo abilitativo. Comprende le fasce di rispetto. Comprende il sedime di eventuali dotazioni territoriali da attuare in regime di permesso di costruire convenzionato, entrambe ad eccezione delle aree in classe 4 del piano geologico.

c) Superficie coperta Sc

misura in mq la superficie della proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi i cavedi; sono esclusi dal computo della Sc i cornicioni, i bow-window, le pensiline e i balconi aggettanti per non più di 2.00 m dal filo del fabbricato e le superfici di manufatti per la raccolta dei rifiuti e la distribuzione energetica a servizio di più edifici. In caso di aggetti di sporgenza maggiore, dal calcolo si sottrae comunque la fascia sino a m 2.00. Per i fabbricati a destinazione produttiva, oltre alle suddette parti aggettanti, si escludono le superfici occupate da pensiline aperte almeno su tre lati, da silos, da serbatoi e da depositi a cielo aperto, nonché da impianti di depurazione, da cabine elettriche e da centrali termiche e di condizionamento.

d) Superficie permeabile Sp

misura la quota di Sf che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, e pertanto mantenuta a prato o sterrato. Essa mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana e non può essere interessata da costruzioni, anche di sottosuolo, né da pavimentazioni o canalizzazioni posate su cemento che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso. Nei tessuti storici e produttivi, previo parere della autorità sanitaria, l'osservanza del limite previsto può essere garantito con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie, fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia secondo le disposizioni vigenti al momento dell'istanza;

e) Carico urbanistico Cu

esprime l'impegno indotto su spazi e strutture di accesso pubblico per una corretta accessibilità e fruizione delle funzioni offerte in relazione in relazione all'attrattività delle varie

funzioni correlate alle destinazioni d'uso sul piano urbanistico-regolatorio; si esprime in una classificazione in alto (Cu A), medio (Cu M), basso (Cu B), minimo (Cu m).

Per spazi e strutture di accesso pubblico, ai fini della corretta accessibilità e fruizione delle funzioni offerte, si intendono non solo gli spazi per la sosta veicolare e il disimpegno pedonale atti ad una corretta fruizione delle funzioni offerte nel sito, ma si comprendono anche la verifica di presenza di spazi e strutture essenziali per manutenzioni, pronto intervento (ad esempio riserve d'acqua in caso di incendio in posti isolati), carico e scarico merci, ecc. In ogni caso i valori di progetto per dimensioni di spazi e strutture essenziali (ad esempio anti-incendio, ecc.) devono essere superiori o uguali a quanto prescritto a livello legislativo, normativo o di regolamento tecnico dello specifico settore (citando gli estremi bibliografici cui si è fatto riferimento).

f) Densità arborea e arbustiva DA e DAr

Esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e di arbusti da mettere a dimora per ogni 100 mq di superficie di riferimento. Nel calcolo di DA e DAr sono compresi gli alberi di alto fusto e gli arbusti esistenti nell'area d'intervento. Devono essere preferibilmente utilizzate essenze arboree ed arbustive autoctone dell'allegato 1.

3. Sono grandezze edilizie:

a) Superficie lorda di pavimento SIp

Misura in mq la somma delle superfici lorde, comprese entro il filo esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici; vanno computate nella SIp i locali ricavati nei sottotetti che presentano i requisiti sufficienti per il recupero abitativo in applicazione della normativa regionale vigente (indipendentemente dal decorso del quinquennio dalla fine lavori).

Non si computano invece nella SIp:

- la superficie dei vani corsa degli ascensori, dei vani scala e degli atri comuni negli edifici pluriappartamento con porzioni in comunione o condominio;
- la superficie dei vani tecnici e degli impianti tecnologici al netto delle murature per le parti interne agli edifici e al lordo delle stesse per le parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio, ivi compresi tutti i manufatti finalizzati all'efficienza energetica, termica ed acustica;
- spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati, qualora siano racchiusi da pareti per meno del 50% del loro perimetro, non computando pilastri e colonne isolate e comunque per un massimo del 15% della SIp complessiva;
- i soppalchi, per un massimo del 30% della SIp del locale soppalcato;
- locali completamente interrati o emergenti non oltre metri 0,70, e di metri 2,50 per le sole parti di accesso alle autorimesse (altri accessi dovranno avvenire in trincea con larghezza di metri 1,20), misurati dalla quota del suolo al piede dell'edificio fino

all'intradosso del primo solaio e con H interna minore di metri 2,50, qualora destinati a funzioni accessorie, quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi, magazzini e depositi;

- Le autorimesse, fuori terra con H massima interna di metri 2,20 e altezza massima esterna di metri 2,70 fino ad un massimo di superficie coperta pari a 1/10 del volume del fabbricato residenziale di pertinenza, a cui comunque dedurre l'eventuale superficie diversamente soddisfatta;
- Le superfici inagibili – ancorché ispezionabili – costituite da cunicoli, serbatoi, silos e simili;
- Le superfici – incorporate all'edificio o poste all'esterno – destinate a deposito attrezzi con limiti precisati nelle norme relative ad ogni "tessuto";
- Nei fabbricati a destinazione produttiva, le superfici occupate da impianti di depurazione e comunque da impianti tecnologici non impiegati direttamente per la produzione, bensì per la riduzione delle esternalità ambientali.

b) Volume V

misura in mc la somma dei prodotti della SIp di ciascun piano per un'altezza virtuale di metri 3,00, indipendentemente dall'altezza reale e fino ad un massimo della stessa di metri 4,00 per residenza, commercio e terziario e di metri 6,00 per il produttivo; le eccedenze sono computate per la differenza; tale calcolo si applica anche per il computo degli oneri costruttivi.

Per i manufatti esistenti oggetto di recupero, ristrutturazione, sostituzione, ivi comprese le demolizioni per ricostruzioni in loco o con trasferimento del volume (parziale e/o totale) tra i quali rientrano i cosiddetti " volumi incongrui", il volume corrisponde a quello determinato dalla chiusura delle coperture esistenti (da documentare fotograficamente), ossia al volume reale o virtuale della "sagoma" dell'edificio o parte di esso oggetto di intervento.

c) Quota zero Qz

è costituita dalla media di tutte le quote naturali del terreno misurato agli spigoli del fabbricato.

d) Numero dei piani P

il numero di tutti i piani che contribuiscono a determinare la SIp, compresi i sottotetti suscettibili di essere resi agibili (per dimensioni od anche soltanto in ragione della possibilità di connessione con gli spazi abitativi); questa grandezza viene utilizzata per i soli edifici residenziali di nuova edificazione.

e) Altezza dei fabbricati H

L'altezza massima di un fabbricato è definita con i seguenti metodi di calcolo.

- 1) nel caso che il fabbricato sorga su un piano naturale con pendenza inferiore al 5%, per altezza massima si intende la distanza, misurata in verticale, tra la quota dello spiccatto del marciapiede o carreggiata stradale pubblici prospicienti l'ingresso pedonale principale della costruzione e la quota dell'estradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano. Qualora la copertura non sia orizzontale, la quota di riferimento per il calcolo dell'altezza è data dalla quota di gronda orizzontale più alta del fabbricato.
- 2) Nel caso in cui l'edificio sorga su un piano differente da quello del marciapiede o carreggiata stradale più vicini, la strada prospiciente all'edificio o il suolo allo stato naturale abbiano pendenza maggiore del 5%, l'altezza del fabbricato deve considerarsi il valore medio tra le distanze intercorrenti tra la quota dell'estradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano e le quote massima e minima della relativa proiezione verticale sul terreno allo stato naturale. Nel caso in cui la copertura non sia orizzontale, si applica quanto stabilito al precedente punto 1).

f) Distanza tra fabbricati Df

è la distanza - inderogabile - che intercorre tra le pareti o parti di pareti, finestrate e non, di edifici diversi disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a metri 1,00, sulla perpendicolare tra le due pareti quando queste siano parallele, ovvero sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra le due pareti negli altri casi. Tale distanza è inderogabilmente fissata, in caso anche di una sola parete finestrata, in metri 10. Solo nei piani attuativi è ammissibile una distanza inferiore. Edifici collegati unicamente da pensiline o da porticati sono considerati alla stregua di manufatti diversi ai fini del computo della distanza tra fabbricati.

g) Distanza dai confini Dc

è la distanza – inderogabile - tra le pareti di un edificio e il confine del lotto; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a metri 1,00, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parte e la linea di confine del lotto. Tale distanza è fissata in metri 5. Per le costruzioni completamente interrato e per le costruzioni a confine si applica la disciplina del codice civile.

h) Distanza dalle strade Ds

è la distanza - inderogabile - tra le pareti di un edificio che fronteggia una strada pubblico o una vicinale aperta al pubblico transito e il ciglio della strada stessa; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 1,00, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parete e il limite della viabilità esistente o prevista dal presente P.G.T. Per l'identificazione del confine stradale e per la fissazione delle correlative distanze e fasce di rispetto si

assumono le definizioni e previsioni del codice della strada e del correlativo regolamento attuativo. Eventuali rampe, piscine, vasche e altri serbatoi e, comunque, tutte le costruzioni interrato devono mantenersi ad una distanza di m 2,00 dal filo strada.

4. Si distinguono i seguenti indici:

a) Indice di edificabilità territoriale I_t

Rappresenta il volume V massimo realizzabile per ogni mq di Superficie territoriale St ; il rapporto è espresso in mc/mq e trova applicazione nei piani attuativi.

b) Indice di edificabilità fondiaria I_f

Rappresenta il volume V massimo edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria S_f disponibile; il rapporto è espresso in mc/mq.

Al fine di evitare attività edificatorie che consumino suolo senza produrre densificazioni, in alcuni tessuti è previsto un indice di edificabilità fondiaria minimo che può anche coincidere con l' I_f .

c) Indice di utilizzazione fondiaria U_f

Rappresenta la Superficie lorda S_{lp} massima realizzabile per ogni mq di Superficie territoriale St ; il rapporto è espresso in mq/mq e trova applicazione nei piani attuativi.

d) Indice di utilizzazione territoriale U_t

Rappresenta la Superficie lorda S_{lp} massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria S_f disponibile; il rapporto è espresso in mq/mq.

e) Indice di copertura I_c

Esprime in percentuale il rapporto tra Superficie coperta S_c e Superficie fondiaria S_f di pertinenza dell'edificio.

f) Indice di permeabilità I_p

Esprime in percentuale il rapporto minimo ammissibile tra Superficie permeabile S_p e Superficie fondiaria S_f .

g) Costruzione pertinenziale

è un manufatto isolato o esterno, ripostiglio, gazebo, tettoia (comunque privo di autonoma utilizzabilità e destinato unicamente a garantire maggior fruibilità al manufatto residenziale a cui accede inscindibilmente) di servizio funzionale al fabbricato principale o di utilizzo per il fondo residenziale, con volume inferiore al 6% e una S_c inferiore al 15% di quelli dell'unità immobiliare a cui accede, altezza media interna inferiore a m 2,20 e altezza massima non superiore a m 2,70 all'estradosso della copertura, misurata al colmo. Non determina la

formazione di SIp e può essere realizzato anche a confine, per uno sviluppo lineare massimo di sei metri. È realizzabile un solo manufatto per fronte di confine. In caso di preesistente accessorio a confine sul fondo attiguo, il nuovo accessorio può essere realizzato unicamente in completa aderenza nelle dimensioni massime del preesistente. Sono vietate in ogni parte del territorio costruzioni accessorie in lamiera e in colori che non siano il verde o tonalità nella gamma delle terre o naturali del legno. Il manufatto pertinenziale deve mantenersi architettonicamente coerente rispetto all'edificio a cui accede. Questi fabbricati devono rispettare il sistema delle distanze fissato dal Piano delle Regole, fatto salvo quanto previsto con riferimento alla costruzione a confine, per la quale valgono altresì le norme del codice civile sulle costruzioni a confine ed in aderenza.

Nel caso di realizzazione di autorimesse esterne per il soddisfacimento dei minimi di legge, le "costruzioni pertinenziali" di cui al presente comma devono essere integrate con le stesse autorimesse.

h) Lotto

area edificabile asservita o da asservire a una costruzione, compresa in un unico tessuto od areale e nella disponibilità del/i soggetto/i proponente/i un intervento di trasformazione, che può altresì riguardare più lotti in forza di una specifica convenzione.

i) Sagoma

involuppo geometrico delle superfici esterne che comprendono il volume geometrico dell'edificio.

5. Tutti i nuovi edifici devono conformarsi alle previsioni in tema di risparmio e recupero idrico dettate dal R.R. 2/2006 e, in termini più generali, dovranno conformarsi ai regolamenti locali, regionali e nazionali in tema di ambiente, energia, igiene e morfologia paesaggistica. Le franchigie volumetriche ivi previste trovano automatica applicazione sul territorio comunale e vengono assunte integrativamente ai fini del computo di indici e parametri previsti dal presente Piano delle Regole.

6. Le opere e i manufatti finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche beneficiano delle deroghe di legge e possono attestarsi a distanze ridotte della metà rispetto a quelle previste dal presente Piano delle Regole fatti salvi i diritti di terzi.

Art. 4 Area di pertinenza urbanistica e fiscale

1. Costituisce area di pertinenza di una costruzione (esistente ed edificanda) la superficie identificabile per effetto dell'applicazione – anche ai fabbricati preesistenti - degli indici di fabbricabilità espressi dal presente P.G.T.: indice attualizzato.

2. L'area di pertinenza va riportata in apposita planimetria da presentare in sede di richiesta di permesso di costruire o DIA e da formalizzare con apposito atto prima della chiusura dei

lavori. L'Ufficio Tecnico provvede ad indicare le aree di pertinenza che sono asservite alle costruzioni una volta realizzate.

3 Ciascuna richiesta di trasformazione dovrà essere corredata da una verifica di appartenenza o meno della superficie fondiaria in oggetto all'area di pertinenza di costruzioni precedentemente autorizzate e che vengono conservate. In caso affermativo gli indici previsti dal P.G.T. dovranno essere rispettati per l'insieme delle nuove costruzioni e di quelle esistenti che vengono conservate determinando e vincolando così la nuova area complessiva di pertinenza. Gli aventi titolo producono contestualmente alla richiesta di concessione una dichiarazione attestante il grado di utilizzazione dell'indice di fabbricabilità nel lotto interessato. Qualora invece la superficie fondiaria oggetto dell'intervento non risulti compresa in alcuna area di pertinenza relativa a precedenti autorizzazioni edilizie, l'Amministrazione Comunale verificherà l'eventuale esistenza di aree contigue che alla data di adozione del P.G.T. appartenessero alla medesima ditta intestataria dell'area in oggetto. Qualora ciò si verifichi il rispetto degli indici e delle destinazioni d'uso del P.G.T. dovrà essere sempre verificato sull'insieme degli edifici e delle aree contigue che risultavano non frazionate alla data suddetta.

Un lotto è saturo quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il volume o la superficie edificabile computati secondo gli indici espressi dal vigente P.G.T. e l'area di pertinenza degli stessi coincide con la superficie del lotto.

4. Ai fini della quantificazione dell'area di pertinenza:

- per le nuove costruzioni e gli ampliamenti operano gli indici del relativo Tessuto secondo il presente piano;
- per gli edifici esistenti all'entrata in vigore del precedente PRG e per gli edifici ricadenti nelle aree definite nello stesso PRG opera l'indice di densità 1,0 mc/mq, per egli edifici ricadenti nelle aree definite C3 dal precedente PRG opera l'indice di densità 0,6 mc/mq;
- per gli edifici ricadenti nel tessuto delle residenze sparse opera l'indice di densità 0,6 mc/mq.

5. Il vincolo di pertinenza potrà essere modificato in caso di nuove prescrizioni urbanistiche.

6. Ai fini fiscali la nozione di pertinenza dei fabbricati corrisponde, per orientamento giurisprudenziale consolidato, alla pertinenza civilistica espressa dall'art. 817 del Codice Civile, il quale privilegiando il criterio fattuale, considera tale "le cose destinate in modo durevole a servizio o a ornamento di un'altra cosa". Affinché un'area fabbricabile possa, qualificarsi come pertinenza fiscale di un fabbricato, è necessario che intervenga, di fatto, un oggettiva e funzionale modificazione dello stato dei luoghi che sterilizzi in concreto e stabilmente il diritto edificatorio e che non si risolva in un mero collegamento materiale tra la pertinenza e il fabbricato. Per beneficiare della predetta esclusione, con conseguente perdita dei diritti edificatori, il contribuente deve presentare tempestivamente la Dichiarazione ICI/IMU in cui siano indicate e dimostrate le predette circostanze.

Art. 5 *Categorie degli interventi edilizi – urbanistici*

1. Le categorie generali d'intervento edilizio – urbanistico sono individuate dall'art. 27 della L.R. 12/2005:
 - a) RECUPERO EDILIZIO: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia, Demolizione senza ricostruzione;
 - b) NUOVA COSTRUZIONE: Demolizione e ricostruzione, Ampliamento, Innalzamento, Nuova edificazione (secondo la nozione espressa dall'ordinamento regionale).
 - c) SOSTITUZIONE EDILIZIA: nuova edificazione a seguito di demolizione di volumi esistenti con o senza trasferimento degli stessi.
2. Per le definizioni degli interventi edilizi si rinvia all'art. 27 della L.R. 12/05, qui integralmente recepito, anche ai fini della qualificazione degli interventi e del correlativo regime anche in relazione alla relativa onerosità.
3. Le demolizioni-ricostruzioni sottostanno alla distanza da confine e a ogni altro parametro, compresa l'altezza massima (H), fissato dal piano solo in caso di ricostruzione su altro sedime, limitatamente alla porzione posta su sedime diverso dalla preesistenza.
4. Il recupero del sottotetto, ove ammesso, è sottoposto alla disciplina regionale L.R. n. 12/05 e s.m.i.
5. Sono considerati ad ogni effetto nuova costruzione gli interventi che non siano stati espressamente definiti "temporanei" dall'Amministrazione Comunale con provvedimento espresso, che indica anche le garanzie di rimozione al termine del periodo di permanenza sul territorio, comunque non superiore a tre mesi.

Art. 6 *Recinzioni, accessi, allineamenti*

1. Le recinzioni debbono rispettare l'organizzazione viaria definita dal Piano dei Servizi, da cui si determina la larghezza teorica delle strade agli effetti della applicazione degli arretramenti ed allineamenti delle recinzioni.
Gli allineamenti preesistenti con un arretramento maggiore, diventano, di norma, vincolanti per gli allineamenti delle nuove recinzioni.
In mancanza di una chiara indicazione del calibro stradale, o nel caso di tracciati esistenti di piccola dimensione, è comunque sempre da rispettare, nel caso di nuove costruzioni o di ampliamenti, una distanza minima di m 4,00 dalla mezzzeria stradale esistente.
2. Nel tessuto storico sono ammesse, senza particolari limitazioni circa le caratteristiche costruttive e dei materiali, le recinzioni delle aree non visibili dagli spazi pubblici. Nel caso invece di recinzioni lungo gli spazi pubblici, o visibili da questi, le caratteristiche di altezza, costruttive e materiche, devono accordarsi con quelle architettoniche e stilistiche degli edifici circostanti, ed essere approvate, caso per caso, dalla Commissione Paesaggio.

3. In tutti i tessuti del territorio consolidato, e salvo valutazioni ambientali e paesaggistiche e strutturali che impongano configurazioni diverse (per altezza, forma e materiali anche in deroga alla presente norma) coerenti con le architetture circostanti, sono di norma consentite recinzioni di altezza complessiva non superiore a m 2,00, misurati dal piano stradale o, in subordine, dal piano di campagna del lotto da recintare, con la parte piena non superiore a m 0,50 da terra.

In ogni caso le recinzioni saranno sottoposte al parere vincolante della Commissione Paesaggio.

4. Nell'areale agricolo, è consentita la delimitazione dei fondi destinati a coltura con staccionate semplici o fili tesi fra pali direttamente infissi nel suolo, di altezza non superiore a m 1, le eventuali e puntuali opere cementizie di fondazioni dovranno essere ricoperte e contenute al di sotto di 25 cm dal piano campagna; sono ammesse altresì tipologie costruttive in pali di legno su indicazioni della Commissione Paesaggio. Deve comunque sempre essere garantita la transitabilità della fauna selvatica.

5. Le recinzioni possono subire ulteriori arretramenti, indicati dall'U.T.C. in sede di assegnazione dei punti fissi, su conforme parere della Commissione Paesaggio, per esigenze di pubblico interesse connesse alla viabilità.

6. I limiti di altezza di cui al presente articolo non si applicano alle recinzioni di impianti sportivi, pubblici e/o di uso pubblico in genere, e di impianti industriali, tecnologici o terziari che richiedano, per la natura dell'attività svolta, particolari garanzie di sicurezza.

7. Si considera "accesso" ogni entrata carrabile da un lotto a una strada pubblica ovvero ad una strada privata aperta al pubblico transito.

L'apertura degli accessi carrai deve essere arretrata, di norma, (rispetto alla linea della recinzione come stabilita in sede di progetto o determinata dai punti fissi) di una profondità non inferiore a m 3,00: il raccordo con l'eventuale recinzione deve essere eseguito in modo tale da consentire un agevole accesso in rapporto alla larghezza stradale stessa; comunque tenendo conto delle indicazioni dell'Ufficio Tecnico comunale.

Deroghe potranno essere concesse sentita la Commissione Paesaggio nei casi di dimostrata impossibilità di attuazione delle prescrizioni precedenti e sempre a fronte di obiettivi miglioramenti della viabilità pubblica.

8. Ogni accesso carraio deve essere realizzato in modo da non arrecare danno o convogliare le acque piovane sulla strada sulla quale si immette: deve pertanto essere provvisto di adeguate opere di raccolta delle acque piovane (da smaltire sul fondo privato oppure, se consentito, da allacciare alla fognatura comunale).

9. Il Comune può disporre, in sede di rilascio di titoli edilizi arretramenti delle recinzioni e dei fabbricati erigendi al fine di garantire l'allineamento a cortine edilizie preesistenti o costituende.

10. Ogni arretramento che determina la formazione di uno spazio libero verso strada deve essere oggetto di intervento di sistemazione – a verde o con pavimentazione omogenea alla

sede stradale – e di successiva manutenzione e pulizia a cura del soggetto tenuto a mantenere libero tale spazio.

11. Nei casi di nuova costruzione edilizia, dovrà essere prevista idonea realizzazione di uno spazio libero esterno alla recinzione per permettere il ricovero dei rifiuti urbani.

Art. 7 *Parcheggi privati*

1. Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e ricostruzione devono essere assicurati, indipendentemente dalla destinazione d'uso, spazi per la sosta ed il parcheggio in quantità non inferiore a 1 mq ogni 10 mc, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42, calcolati con riferimento ai seguenti criteri:

- il volume è ottenuto, per qualunque destinazione d'uso e tipologia di fabbricato, dal prodotto della SIp per un'altezza virtuale di m 3,00;
- nel caso di ampliamenti, il volume di riferimento è quello relativo al solo ampliamento e la nuova dotazione andrà ad aggiungersi ai parcheggi eventualmente già presenti.

Art. 8 *Attuazione del Piano delle Regole*

1. Il Piano delle Regole, e più in generale, il P.G.T. trova attuazione mediante intervento diretto od indiretto, secondo le previsioni di legge, integrate dalle presenti norme.

2. Sono INTERVENTI DIRETTI quelli realizzabili sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale o regionale in materia, il cui rilascio o la cui formazione (nel caso di ricorso a DIA o SCIA) non risultano subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo. Al fine della realizzazione di infrastrutture e di opere di urbanizzazione mancanti e dell'assegnazione di crediti compensativi e/o incentivi, l'intervento diretto è subordinato a permesso di costruire convenzionato, egualmente necessario per interventi che interessano aree con Sf superiore a 1.000 mq. Tale permesso, redatto secondo lo schema-tipo, è approvato e sottoscritto dal responsabile del servizio competente e non richiede il voto degli organi politici comunali. L'intervento diretto è consentito solo in presenza di una adeguata dotazione di urbanizzazioni e di adeguata dotazione di parcheggi. Il lotto deve inoltre essere dotato di accesso alla viabilità pubblica. In caso di carenze di opere di urbanizzazione, la parte che ne abbia interesse si fa carico dei correlativi adeguamenti.

3. Sono INTERVENTI INDIRETTI quelli subordinati all'approvazione di piani attuativi, di iniziativa privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale e dal P.G.T. I piani attuativi si sostanziano nelle figure di strumenti attuativi previsti dalla legge e dal P.G.T., nonché nei Programmi Integrati d'Intervento ed in ogni altro programma complesso finalizzato alla riqualificazione urbana e territoriale previsto dalla legislazione nazionale e regionale.

4. Sino alla approvazione del piano attuativo possono proseguire le utilizzazioni del fondo, mentre è preclusa ogni trasformazione urbanistica costituente nuova costruzione.

5. Sugli edifici esistenti, fatte salve le norme a tutela del paesaggio e dei beni culturali, sono sempre ammessi gli interventi di recupero edilizio.

Art. 9 *Regime giuridico dei titoli edilizi*

1. Il permesso di costruire è rilasciato nel rispetto delle procedure di legge.
2. Il regime di onerosità è dettato dalla legge e dal Piano dei Servizi. Nel caso di assunzione di oneri infrastrutturali da parte del soggetto attuatore o di dispiegamento dei dispositivi attinenti ai diritti ed ai crediti edificatori, il permesso è corredato da specifica convenzione.
3. Il permesso di costruire è rilasciato unicamente al soggetto che dimostri di essere pienamente legittimato ad intervenire sul bene, anche alla luce della disciplina del codice civile e delle leggi speciali. In caso di contestazioni di terzi od in ogni caso in cui l'amministrazione ritenga opportuno acquisire più puntuali indicazioni circa la legittimazione del richiedente, essa può convocare una sessione a cui invita i soggetti interessati.
4. In caso di intervento di immobili ricompresi in condomini, il soggetto richiedente deve attestare la non interferenza delle opere da attuare con enti e beni di proprietà condominiale e deve dare dimostrazione di avere fatto pervenire copia di tale dichiarazione all'amministratore condominiale od agli altri condòmini.
5. Le medesime regole trovano applicazione anche in caso di denuncia di inizio attività.
6. Oltre a rispettare gli indici e parametri previsti dal P.G.T., gli edifici dovranno essere armonizzati con il tessuto urbano entro cui si inseriscono; l'amministrazione potrà prescrivere allineamenti diversi da quelli esistenti, arretramenti maggiori di quelli prescritti, altezze inferiori a quelle massime indicate dal P.G.T. qualora ricorrano esigenze urbanistiche, paesaggistiche e viabilistiche ed eventualmente richiedere nuovi progetti nei casi di soluzioni compositive ritenute incompatibili con il paesaggio urbano.
7. È fatto obbligo al proprietario o all'impresa appaltatrice dei lavori di scavo con profondità pari o superiore a 70 cm, della comunicazione preventiva dell'inizio lavori di tutti gli interventi delle costruzioni ricadenti nelle aree inserite nel perimetro delle zone a rischio archeologico. Tale comunicazione dovrà essere inviata alla Soprintendenza per i Beni Archeologici con 15 giorni lavorativi di anticipo rispetto all'inizio effettivo dei lavori di scavo. La stessa dovrà contenere l'indirizzo e gli estremi catastali dell'area oggetto di intervento, un estratto mappa, una relazione che indichi la natura dell'intervento ed in particolare l'ampiezza e la profondità dello scavo, oltre alla sua esatta ubicazione. Dovranno, inoltre, essere indicati i riferimenti telefonici del responsabile del cantiere o del direttore lavori in modo da permettere di prendere i dovuti contatti. In caso di differimento della data prevista di inizio lavori si chiede una tempestiva comunicazione a mezzo fax alla Soprintendenza.

Art. 10 Vigilanza edilizia

1. La vigilanza edilizia è la funzione di accertamento-repressione-sanzione degli abusi riscontrati. Tali attività sono esercitate nelle forme e secondo i procedimenti fissati dalla legge e nei rispetto delle previsioni del Piano delle Regole.

2. In caso di istanza scritta e motivata di verifica da parte di soggetti dimostratamente interessati, l'Amministrazione Comunale, previa comunicazione di avvio del procedimento al titolare, procede al riesame del permesso di costruire o alla verifica della legittimità delle attività costruttive avviate tramite DIA o SCIA; tale procedimento si deve concludere con un atto espresso entro 30 giorni, qualora siano in corso i lavori, o, in ogni altro caso, entro 90 giorni dalla presentazione dell'istanza di riesame. L'Amministrazione Comunale, nei casi di maggior complessità, indice una sessione istruttoria, nella quale le parti articolano in contraddittorio – di fronte al responsabile del procedimento – le proprie argomentazioni e producono eventuali documenti.

Nel caso di infondatezza dell'istanza di verifica l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di addebitare le spese istruttorie al promotore dell'istanza stessa.

3. L'accesso agli atti dei procedimenti autorizzatori e di controllo edilizio sono regolamentati dalle disposizioni vigenti

Art. 11 Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.)

1. I P.I.I. – concorrono all'attuazione del Piano delle Regole secondo le modalità indicate dagli artt. 87 e seguenti della L.R. 12/05. I P.I.I. si connotano per il carattere di pubblico interesse.

2. In particolare i P.I.I., caratterizzati dall'integrazione di funzioni e tecniche di intervento, trovano applicazione:

- a) nei tessuti storici al fine di coordinare, anche mediante incentivi, gli interventi privati e la loro integrazione sugli spazi pubblici, con particolare riguardo alle zone più degradate;
- b) nei tessuti consolidati e della diffusione al fine favorire il completamento urbano tramite ricucitura sugli spazi liberi e la ristrutturazione, anche per effetto di incentivi urbanistici, di impianti costruttivi incongrui, disomogenei ed incompiuti, anche favorendo il trasferimento delle volumetrie e il reperimento di nuovi spazi pubblici;
- c) nelle aree di espansione extraurbana, al fine di favorire un disegno equilibrato di nuove polarità urbane.

Art. 12 Piani attuativi

1. Quando imposti dal P.G.T. e in ogni caso in cui l'amministrazione – con deliberazione consiliare - ne ritenga necessaria la previsione al fine di ottimizzare il disegno urbano o di

reperire dotazioni territoriali, i piani attuativi, compresi i P.I.I., sono proposti nel rispetto della procedura di progetto urbano dai proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano. In caso di proposta di piano non totalitaria, l'amministrazione indice una sessione alla quale sono convocati tutti i proprietari coinvolti e assegna un termine per il deposito delle adesioni. In caso di perdurante interesse da parte dei presentatori della proposta di piano, è attivata la procedura di cui all'art. 27, V comma, della L. 1 agosto 2002, n. 166, con oneri integralmente a carico dei proponenti. Il responsabile del procedimento, al fine di rendere massimamente trasparente la negoziazione, esplicita in via preventiva gli obiettivi che l'amministrazione intende inderogabilmente perseguire ed indice una o più conferenze di negoziazione ai sensi dell'art. 1-bis della L. 241/90.

2. Nel procedimento di esame dell'istanza di piani attuativo deve essere indetta una sessione pubblica, debitamente pubblicizzata per pubblici proclami. Chiunque nel corso di tale sessione può formulare proposte o rilievi, che saranno valutati nell'istruttoria e di cui si darà conto nella motivazione del provvedimento di adozione.

3. Una volta approvati dal consiglio comunale secondo l'art. 14 della L.R. 12/05, i piani attuativi e le loro varianti sono vincolanti e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

4. I piani attuativi indicano espressamente i caratteri tipologici e di impostazione la cui modificazione postula l'attivazione della procedura di variante preventiva. Costituisce in ogni caso modificazione delle caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo ogni variazione che incida sull'assetto esteriormente percepibile di edifici attuabili all'interno delle isopercettive.

5. I piani attuativi sono sempre accompagnati da un progetto del verde e prevedono apposite garanzie per la effettiva esecuzione e mantenimento di quanto ivi previsto.

6. I piani attuativi sono adottati ed approvati con le modalità di cui all'articolo 14 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

7. Il soggetto attuatore è tenuto a garantire all'Amministrazione Comunale l'esecuzione delle opere necessarie per soddisfare i bisogni indotti dalle trasformazioni e le prestazioni richieste dal comune in luogo od in aggiunta alla cessione di aree secondo parametri predeterminati.

8. Al soggetto attuatore possono essere richieste prestazioni ulteriori al fine di innalzare il livello delle dotazioni territoriali, per attuare politiche pro-coesive e per elevare la qualità paesaggistico-ambientale.

9. L'esecuzione di opere di urbanizzazione o comunque di infrastrutturazione a cura e spese dei soggetti attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) è regolata dalle leggi vigenti; la determinazione circa l'ammissione dello scomputo ha carattere

discrezionale ed è assunta dall'Amministrazione, a in seguito a valutazioni di opportunità che tengono conto anche degli equilibri di bilancio.

L'Amministrazione indice la gara secondo la procedura nel concreto maggiormente rispettosa del principio di pubblicità e concorrenzialità.

L'attuatore sottoporrà all'Amministrazione Comunale, per la previa approvazione, lo schema di bando, lo schema di capitolato, lo schema di contratto ed ogni altro atto rilevante.

In caso di risoluzione del rapporto con l'aggiudicatario, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione verrà assegnata – con procedura negoziata nel rispetto della legislazione vigente – ad altra impresa anche tra quelle già attive nel piano attuativo, onde beneficiare di possibili sinergie operative.

A esito favorevole del collaudo delle opere di urbanizzazione – da eseguirsi nelle forme di legge previste - le opere, unitamente ai sedimi, passeranno definitivamente in proprietà del comune, con oneri di frazionamento ed atti di trasferimento a carico dell'attuatore.

Per effetto del mandato ricevuto, l'attuatore assume su di sé la responsabilità esclusiva ed integrale degli atti della procedura e della successiva vicenda di esecuzione delle opere, rispondendo direttamente di tali atti e sollevando l'Amministrazione Comunale mandante da qualsivoglia responsabilità civile, penale e contabile che dovesse derivare dalle procedure in argomento ed impegnandosi a tenere esente il comune da ogni maggior costo, anche in seguito all'apposizione di riserve o richieste di revisione prezzi da parte degli eventuali esecutori terzi.

10. Ove previsto, i piani attuativi sottostanno, preventivamente all'adozione, a procedura di verifica dell'esclusione degli obblighi di VAS.

Art. 13 Progetto urbano nel paesaggio

1. Il progetto urbano costituisce una procedura integrata con quella di rilascio dei titoli abilitativi e di esame delle proposte di piano attuativo finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni del P.G.T., relative a segmenti urbani interessati direttamente o indirettamente da interventi di particolare rilievo urbano e paesaggistico, non definibili nel dettaglio dal P.G.T.

2. La procedura di progetto urbano è obbligatoria nei piani attuativi e per gli interventi nelle aree di particolare sensibilità paesaggistica individuabili di volta in volta dalla Commissione Paesaggio, ed in ogni altro caso in cui l'Amministrazione Comunale ne dichiari la necessità. Tale procedura consente, mediante il confronto tra soluzioni progettuali alternative, la valutazione della sostenibilità urbanistica, paesaggistica, ambientale delle soluzioni proposte, che dovranno assicurare elevati livelli di qualità e coerenza con l'intorno e con i valori espressi entro le isopercettive, nonché l'idoneità alla costruzione di luoghi urbani.

3. La procedura del progetto urbano è avviata mediante la predisposizione di una proposta di assetto di iniziativa privata. I proponenti dovranno rappresentare la maggioranza assoluta del

valore catastale degli immobili compresi nell'ambito d'intervento. La proposta di assetto dovrà essere costituita da elaborati che dovranno indicare:

- gli obiettivi specifici da perseguire e la loro relazione con gli obiettivi generali del P.G.T.
- i caratteri del contesto insediativo, paesaggistico ed ambientale e socio – economico
- l'individuazione dei vincoli presenti e dei soggetti preposti alla relativa tutela
- le analisi sui temi ambientali, paesistici, svolte anche ricollegandosi agli esiti della VAS sul P.G.T. ed ai contenuti del PTCP
- l'assetto urbanistico-edilizio-paesaggistico proposto, sviluppato morfologicamente e funzionalmente, tramite la previsione di uno o più scenari progettuali e con schede relative ai materiali, in correlazione con i valori presenti nella isopercettiva in cui ricade l'ambito di intervento.

4. Sulla proposta di assetto preliminare la Commissione Paesaggio si esprime – con possibilità di prescrivere emendamenti relativi ai profili di impostazione progettuale, ai materiali, colori e ad ogni ulteriore profilo qualificante – entro trenta giorni dalla presentazione. La proposta e gli emendamenti della Commissione Paesaggio vengono depositati e pubblicati per un periodo di dieci giorni, entro i quali chiunque può presentare contributi partecipativi. Con la pubblicazione il Comune invita gli eventuali proprietari non proponenti a presentare formale adesione all'iniziativa.

5. Sulla base della proposta di assetto preliminare, degli emendamenti della Commissione Paesaggio e degli eventuali contributi partecipativi, è redatto – a cura del richiedente - il progetto urbano nel suo assetto definitivo, su cui viene assunto un ulteriore parere della Commissione Paesaggio a verifica dell'effettivo recepimento degli emendamenti da essa precedentemente prescritti.

Gli elaborati e i contenuti necessari a rappresentare il progetto urbano nel suo assetto definitivo saranno individuati da apposita deliberazione della Giunta Comunale attraverso specifico regolamento che diverrà parte integrante delle presenti norme.

6. Nel procedimento di rilascio dei titoli edilizi e di valutazione delle proposte di piano attuativo (ivi compresi i P.I.I.) è acquisito il parere della Commissione Paesaggio relativi ai temi dell'inquadramento paesaggistico percettivo dell'intervento di cui al precedente comma

Art. 14 Permessi, autorizzazioni, concessioni già rilasciati.

1. Sono fatti salvi i piani attuativi adottati, i permessi di costruire emanati e le DIA attivate alla data di adozione del P.G.T.: i suddetti titoli ed atti abilitativi mantengono inalterati i propri termini di efficacia sino a naturale scadenza.

Art. 15 Autorizzazione paesaggistica.

1. L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dall'Amministrazione Comunale, con il coinvolgimento delle strutture tecniche del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, secondo quanto previsto dal D. Lgs. 42/2004 e salvo quanto previsto dall'art. 80, co. 2, 3, 4 e 5, della L.R. 12/05, con provvedimento analiticamente motivato, emanato previa istruttoria condotta da struttura tecnica diversa da quella preposta al rilascio del titolo edilizio e con l'intervento della Commissione Paesaggio, che dà conto della compatibilità dell'intervento con le linee di tutela del paesaggio, anche in relazione ai valori espressi entro l'isopercettiva in cui ricade l'area oggetto di trasformazione, dell'insussistenza di soluzioni di minor impatto, delle eventuali misure di mitigazione ed, in caso di impatti non mitigabili, delle misure compensative volte all'innalzamento della qualità paesaggistica complessiva.
2. In caso di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, l'autorizzazione paesaggistica che non sia di competenza dell'Amministrazione Comunale dev'essere allegata alla richiesta di permesso di costruire o alla DIA. In tal caso, il comune trasmette in tempo utile alla amministrazione preposta al rilascio della autorizzazione paesaggistica una scheda illustrativa della principali indicazioni sul paesaggio espresse dal PdR.

Art. 16 Destinazioni d'uso.

1. Le destinazioni d'uso previste nel presente Piano delle Regole sono articolate nelle classi funzionali indicate nel prossimo articolo; a ciascuna destinazione d'uso è associato il relativo Carico urbanistico Cu. Oltre alle destinazioni d'uso previste senza limitazioni, sono indicate eventuali quantità minime o massime, espresse in forma percentuale, da non superare (destinazioni d'uso regolate).
2. Qualora sia necessario realizzare o trasformare edifici con destinazioni d'uso non specificatamente previste dal presente Piano delle Regole, l'Amministrazione Comunale procede per analogia, assimilando tali destinazioni a quelle specificamente previste, generatrici di analoghi effetti ed esternalità territoriali in termini di necessità di servizi e di infrastrutture per la mobilità.
3. La destinazione d'uso è quella risultante dal titolo abilitativo relativo alla data di adozione del presente P.G.T. ovvero, in mancanza, quella risultante dalla classificazione catastale attribuita allo stesso edificio. In assenza di tali documenti, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione, soggetta a verifica da parte dell'Amministrazione Comunale.
4. Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto alla disciplina prevista dall'art. 52 della L.R. 12/05.
5. La destinazione costituisce un attributo della singola unità immobiliare.

6. In caso di compresenza di più destinazioni su edifici preesistenti, è ammessa la traslazione delle diverse destinazioni all'interno dell'unità immobiliare.

Art. 17 Classificazione delle destinazione d'uso e carico urbanistico

1. Gli usi previsti dal presente Piano delle Regole sono articolati in:

- a) Funzioni residenziali
- b) Funzioni commerciali
- c) Funzioni terziarie
- d) Funzioni produttive e manifatturiere
- e) Funzioni turistico - ricettive
- f) Funzioni agricole

2. I carichi urbanistici (Cu) – cfr. art. 3.e) sono:

- a) Funzioni residenziali
 - Abitazioni residenziali (Cu B)
 - Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere (Cu M)
- b) Funzioni commerciali
 - Esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 150 mq) (Cu B)
- c) Funzioni terziarie
 - Pubblici esercizi sino a 50 mq di superficie: Cu B; Cu M, per esercizi oltre tale superficie
 - Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario) (Cu B)
 - Artigianato di servizio alla famiglia (Cu B)
 - Artigianato di servizio all'auto compresa la vendita di autoveicoli (Cu M)
 - Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative (Cu M)
 - Banche, sportelli bancari e uffici postali (Cu M)
 - Attrezzature socio – sanitarie (Cu M)
 - Attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere (Cu A)
 - Complessi direzionali (Cu A)
- d) Funzioni produttive e manifatturiere
 - Artigianato produttivo, industria e commercio all'ingrosso (Cu M)
 - Depositi e magazzini (Cu M)
- e) Funzioni turistico ricettive
 - Strutture ricettive, anche all'aria aperta (Cu A)
 - Centri congressuali e ville destinate ad accoglienza collettiva cerimonie (Cu A)
- f) Funzioni agricole
 - Abitazioni agricole (Cu m)
 - Impianti e attrezzature per la produzione agricola (Cu m)
 - Impianti produttivi agro-alimentari (Cu m)
 - Strutture agrituristiche (Cu B)

3. Sul territorio comunale **non sono ammesse** grandi e medie strutture di vendita né centri commerciali di cui al D.Lgs. 114/98 ed alla L.R. 14/99 o di cui ai provvedimenti regionali attuativi delle disposizioni in materia di commercio.

Art. 18 Recupero dei sottotetti esistenti

1. Il recupero dei sottotetti esistenti è disciplinato dagli articoli 63 e seguenti della L.R. 12/05-
2. L'innalzamento delle quote del tetto e ogni ulteriore elemento incrementale deve rispettare le altezze massime previste per ciascun tessuto e le distanze previste dal Piano delle Regole e dalla legge e deve conformarsi ai valori espressi dalla isopercettiva entro cui ricade il fabbricato oggetto di intervento.
3. Nei tessuti storici e sui fabbricati di interesse storico-architettonico il recupero abitativo dei sottotetti non può determinare mutamenti dell'altezza della copertura od alterazione della pendenza delle falde. In questi tessuti il recupero abitativo dei sottotetti non può determinare la formazione di abbaini e balconi e comunque di aperture verticali.

Titolo I BIS – Norme di buona costruzione

Art. 18 I – Prevenzione e protezione dall'inquinamento da gas Radon

Gli interventi di nuova costruzione nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (Interventi di ristrutturazione edilizia, interventi di restauro e risanamento conservativo; interventi di manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas Radon.

Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale "DDG 12678 del 21/12/2011 – Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni a Gas Radon negli ambienti indoor ed eventuali s.m.i. allegate al presente regolamento come parte integrante e sostanziale della presente norma.

La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al cap. 3 delle citate Linee Guida, andrà certificata dal committente, progettista e direttore lavori in fase di progetto e in fase di abitabilità.

La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

Art. 18 II – Sicurezza dei lavori svolti in quota

- Dispositivi di ancoraggio

S'intendono quali dispositivi di ancoraggio quegli elementi, o serie di elementi, che fissati solidamente alla struttura della copertura forniscono dei sicuri punti di ancoraggio ai dispositivi individuali di protezione contro le cadute dall'alto.

Tutti i nuovi fabbricati e tutte le coperture soggette a rifacimento completo devono essere dotati di tali dispositivi aventi le caratteristiche sotto indicate:

- Siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
- Siano chiaramente indicati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
- Il punto di accesso alla copertura sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta;
- Nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica esplicativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio.

Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità e devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del Maggio 1998 "Protezione contro le cadute dall'alto – Dispositivi di ancoraggio – Requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.

L'azione di mantenimento nel tempo di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e sarà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le istruzioni del fabbricante dei dispositivi.

- Accesso alla copertura

Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:

- Apertura verticale: Larghezza: m 0,70
Altezza: m 1,20
- Apertura orizzontale o inclinata: superficie minima mq 0,50 con il lato minimo di m 0,70 o diametro non inferiore a m 0,80.

Qualora esistente, anche l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata in relazione ai prevedibili ingombri dei materiali e attrezzature da trasportare e in ogni caso dovrà avere superficie non inferiore a mq 0,70.

L'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla sede in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura. L'anta dovrà essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

Art. 18 III – Cartello di cantiere

A partire dalla data di inizio lavori, i cantieri dovranno esporre in modo visibile un cartello di dimensioni adeguate contenente le seguenti indicazioni:

- Indicazione delle opere effettuate;
- L'impresa, il committente, il progettista e il direttore dei lavori;
- La data di inizio e di ultimazione lavori;
- gli estremi di autorizzazione (CIA, DIA, SCIA, PdC).

Ai sensi dell'articolo 7 D.Lgs. n. 267/00 l'assenza del cartello è sanzionabile con una sanzione amministrativa da € 25,00 a € 500,00.

Art. 18 IV – Commissione per il paesaggio

Ai sensi dell'articolo 80 e 81 della L.R. n. 12/05 è istituita la Commissione per il Paesaggio, composta da soggetti aventi particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico – ambientale.

La Commissione è costituita da 4 membri eletti dal Sindaco.

I membri elettivi costituenti la Commissione per il Paesaggio durano in carica 5 anni coincidenti con il mandato del Sindaco.

Qualora uno dei membri elettivi cessasse l'ufficio durante il quinquennio, il Sindaco provvederà a surrogarlo, ma il nuovo nominato starà in carica solo sino al compimento del quinquennio della Commissione.

La Commissione elegge nel proprio seno il Segretario, potendo viceversa avvalersi dell'opera del Tecnico comunale, senza voto.

Nel corso della prima seduta, la Commissione elegge altresì il Presidente.

Per i componenti la Commissione Paesistica esistono le stesse incompatibilità di parentela fissate dalla Legge per i Consiglieri Comunali e per i Membri della Giunta.

Art. 18 V – Attribuzioni della Commissione del Paesaggio

La Commissione del Paesaggio esercita le funzioni amministrative per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e l'irrogazione delle sanzioni di cui agli articoli 146, 159 e 167 del D.Lgs. n. 42/2004.

La Commissione del Paesaggio viene convocata su istanza del Tecnico comunale, dal Presidente ogni qual volta si renda necessario. Per la validità dell'adunanza è necessario l'intervento di almeno tre membri.

Le deliberazioni prese a maggioranza di voti, motivate, verranno stese su apposito registro da firmarsi dal Presidente e dal segretario.

Nel caso di parità di voti quello del Presidente avrà la prevalenza.

Art 18 VI – Smaltimento delle acque pluviali

Le acque pluviali, verso vie, piazze o altri luoghi di uso pubblico, devono essere condotte sino al livello del suolo per mezzo di tubi con sfogo in appositi cunicoli, in modo da evitare lo smaltimento dell'acqua sul fondo.

Nei canali di gronda e nei pluviali é vietato immettere acque lorde di lavatura domestica proveniente dai cessi, acquai, bagni ecc.

Accadendo rottura verso la strada di un tubo che raccoglie le acque pluviali, per cui ne derivi ingombro o grave incomodo ai passanti, il proprietario dovrà, entro ventiquattro ore, apporvi provvisorio riparo.

La stabile riparazione sarà poi da eseguirsi con la maggiore possibile sollecitudine.

Per tutte le nuove costruzioni e per i fabbricati oggetto di ristrutturazione (valutata la fattibilità tecnica) è fatto obbligo il recupero delle acque pluviali tramite pozzo a tenuta opportunamente dimensionato e comunque non inferiore ai 10 mc. (Come da allegato grafico al presente articolo).

In presenza di rete di allontanamento delle acque pluviali, è consentito l'allacciamento del troppo pieno alla rete stessa.

In assenza di rete di allontanamento delle acque pluviali il troppo pieno scaricherà in idoneo sistema perdente.

L'Amministrazione Comunale con idonea a motivata Ordinanza può imporre lo scollegamento della rete delle acque pluviali da quella fognaria.

TITOLO II – PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE

URBANISTICA

Art. 19 Perequazione

Articolo abrogato

Art. 20 Compensazione

1. Il presente Piano delle Regole regola, congiuntamente al Piano dei Servizi, la cessione compensata all'Amministrazione Comunale delle aree destinate alla realizzazione di dotazioni territoriali, opere di urbanizzazione ed attrezzature pubbliche da effettuarsi all'atto della assegnazione dei crediti compensativi.
2. Nel Piano dei Servizi sono indicate le aree gravate da vincolo pre-espropriativo. Ai proprietari di tali aree, in caso di loro richiesta o di iniziativa ablatoria dell'amministrazione cui faccia seguito il consenso del proprietario, sono attribuiti crediti compensativi di valore non inferiore a quello corrispondente al valore venale del fondo. L'amministrazione comunica al proprietario la consistenza dei crediti edificatori assegnabili entro trenta giorni dalla richiesta del privato. Tali valori sono aggiornati biennialmente.
3. I crediti compensativi possono essere ottenuti anche mediante l'eliminazione spontanea di manufatti incongrui, il recupero, la demolizione e ricostruzione e la sostituzione edilizia (anche tramite trasferimento) del patrimonio edilizio, residenziale e non percepito secondo le previsioni del vigente Regolamento Attuativo del Piano di Governo del Territorio in tema di [Perequazione] Compensazione, Incentivazione.
4. I crediti compensativi sono trasferibili e utilizzabili sui fondi accipienti.

Art. 21 Incentivazione

1. Il comune promuove il perseguimento di politiche pubbliche mediante la funzione incentivale, che si esplica nell'attribuzione di crediti premiali ai soggetti che concorrono volontariamente a politiche pubbliche.
I crediti premiali si ottengono aderendo alle politiche pubbliche di tutela e valorizzazione della risorsa boschiva e di riqualificazione morfologico-percettiva degli edifici esistenti e di riqualificazione/implementazione del verde urbano.
I crediti premiali ottenuti in seguito alla sottoscrizione di un disciplinare di tutela e valorizzazione boschiva, secondo le previsioni del regolamento sull'incentivazione sono

cedibili e sono suscettibili di sfruttamento sui fondi accipienti, alla stessa stregua dei crediti compensativi.

I crediti premiali ottenibili mediante riqualificazione morfologico-percettiva di fabbricati esistenti e adesione al progetto di riqualificazione ed implementazione del verde urbano sono esplicabili sul fondo o cedibili e suscettibili di sfruttamento sui fondi accipienti, alla stessa stregua dei crediti compensativi.

I crediti premiali si ottengono al dimostrato raggiungimento degli obiettivi e delle soglie prestazionali indicate dal relativo regolamento, che indica anche la consistenza del credito in proporzione all'onere assunto e alla rilevanza collettiva delle politiche alla cui attuazione il proprietario è incentivato a concorrere.

2. In caso di sfruttamento sul fondo di proprietà, in sede di istanza di permesso di costruire convenzionato, la parte richiedente indica – corredando il progetto con schede tecniche e con ogni altro documento utile a comprovare i caratteri dell'intervento – le obbligazioni assunte delle quali si fa menzione nella convenzione, nelle quale sono altresì previste le garanzie finanziarie a vantaggio del comune in caso di mancato assolvimento delle prestazioni.

3. La sottoscrizione della convenzione che accede al permesso di costruire consente l'assegnazione e l'utilizzo del credito premiale. L'amministrazione – prima dell'agibilità – verifica la effettiva rispondenza degli immobili e/o dei fondi interessati a quanto indicato nel progetto.

4. La dichiarazione di fine lavori è corredata da una dichiarazione del direttore lavori, il quale attesta il rispetto degli impegni assunti.

5. In caso di mancato adempimento di obbligazioni di qualificazione paesaggistica dedotte ai fini dell'ottenimento del diritto edificatorio, al privato è assegnato un termine di sessanta giorni per conformarsi al permesso di costruire ed alle ulteriori prescrizioni che possono essere impartite. In caso di perdurante inerzia ed inadempimento, il comune dichiara la decadenza del credito premiale. In tal caso trova applicazione l'art. 38 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Art. 22 Sfruttamento di crediti compensativi e premiali

1. I fondi accipienti, sui quali sono concentrabili i crediti compensativi e premiali sono costituiti dalle aree libere interne ai tessuti della densificazione e della diffusione.

2. Sui fondi accipienti l'edificazione avviene mediante permesso di costruire convenzionato ove il volume concentrabile, secondo l'applicazione dell'indice fondiario minimo, risulti superiore a 1.000 mc. Trova applicazione la procedura di progetto urbano nei casi in cui l'Amministrazione Comunale ritenga opportuno valutare preventivamente gli effetti sul paesaggio percepito e sulla qualità urbana di una o più vicende di trasformazione; in quest'ultimo caso, il Comune può altresì imporre il piano attuativo.

3. Nel TESSUTO DELLA DENSIFICAZIONE l'indice fondiario è fissato in: 0,9 mc/mq. Detto indice fondiario è incrementabile di ulteriori 0,1 mc/mq qualora il soggetto attuatore si impegni contestualmente alla realizzazione di interventi di miglioria in aree boscate, secondo le disposizioni di cui al vigente Regolamento Attuativo del Piano di Governo del Territorio in tema di [Perequazione] Compensazione, Incentivazione.

4 Nel TESSUTO DELLA DIFFUSIONE l'indice è fissato in: 0,5 mc/mq. Detto indice fondiario è incrementabile di ulteriori 0,1 mc/mq qualora il soggetto attuatore si impegni contestualmente alla realizzazione di interventi di miglioria in aree boscate, secondo le disposizioni di cui al vigente Regolamento Attuativo del Piano di Governo del Territorio in tema di [Perequazione] Compensazione, Incentivazione.

5. In tutti i Tessuti, compreso quello della RESIDENZA SPARSA, i crediti premiali possono essere impiegati, in deroga al successivo art. 23, per l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti nel limite del 15% del volume esistente; in caso di saturazione già raggiunta, detto ampliamento limite del 15% è consentito "una tantum" e non è sommabile all'incremento di 0,1 mc/mq per gli interventi di miglioria nelle aree boscate.

Art. 23 *Indice di fabbricabilità fondiaria*

1. L'edificazione sui fondi accipienti può avvenire solo ove sia dimostrato il raggiungimento di un indice di fabbricabilità fondiaria minimo che varia in ragione dei differenti tessuti in cui si riparte il territorio.

In caso di ampliamenti sarà rideterminata l'area di asservimento al volume complessivo del fabbricato (esistente più ampliamento).

Art. 24 *Registro dei diritti e crediti*

1. L'Amministrazione Comunale tiene un registro informatico nel quale sono iscritti i crediti compensativi ed incentivali.

I crediti compensativi derivanti dall'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di un'area appartenente all'assetto infrastrutturativo sono iscritti al momento dell'attribuzione degli stessi al proprietario a seguito dell'impegno vincolante dello stesso alla cessione gratuita delle aree in oggetto.

Al fine di favorire la circolazione dei crediti compensativi e di garantire effettività alle politiche infrastrutturali, è consentita l'iscrizione nel correlativo registro anche precedentemente alla cessione dell'area all'Amministrazione Comunale: in questo caso, la circolazione del credito è condizionata all'effettiva cessione gratuita dell'area dell'assetto infrastrutturativo all'Amministrazione Comunale, evento a cui consegue l'attribuzione del credito all'avente diritto.

I crediti compensativi derivanti dall'eliminazione spontanea di manufatti incongrui, il recupero, la demolizione e ricostruzione e la sostituzione edilizia (anche tramite trasferimento) del patrimonio edilizio esistente (residenziale e non) sono stabiliti e attribuiti in sede di convenzione del permesso di costruire o del piano attuativo, secondo le disposizioni di cui al vigente Regolamento Attuativo del Piano di Governo del Territorio in tema di [Perequazione] Compensazione, Incentivazione.

I crediti premiali sono iscritti al momento dell'attribuzione al proprietario che aderisca alle politiche pubbliche di tutela e valorizzazione boschiva e di riqualificazione morfologico-percettiva di fabbricati esistenti nonché all'adesione del progetto di riqualificazione ed implementazione del verde urbano.

2. L'amministrazione tiene anche un registro dei fondi accipienti ancora suscettibili di sfruttamento, l'iscrizione del quale è chiesta dal proprietario.

3. I titolari di crediti compensativi e premiali possono chiedere l'inserzione in apposita sezione del registro dei crediti in offerta di cessione. L'amministrazione garantisce specifica pubblicità a tale sezione del registro e ne segnala, anche in via informatica, i contenuti ai proprietari dei fondi accipienti che ne abbiano fatto richiesta.

4. I titolari di credito compensativi comprovano tale condizione soggettiva mediante la produzione dell'atto di cessione dell'area all'amministrazione e del provvedimento di attribuzione dei crediti. I titolari di credito premiale comprovano tale condizione soggettiva mediante la produzione dell'atto di adesione alle politiche pubbliche e del provvedimento di attribuzione dei crediti premiali.

5. In seguito all'iscrizione nel registro, agli aventi diritti è consegnata una cedola in unico esemplare che riporta i dati contenuti nel registro. La cedola circola mediante girate continue, di cui deve essere chiesta l'annotazione – pena l'inesercitabilità delle facoltà derivanti dalla titolarità della cedola - nel registro comunale con contestuale esibizione del contratto di cessione registrato a tassa fissa.

6. La Giunta Comunale identifica, tramite adeguamenti del regolamento degli uffici e dei servizi, la struttura comunale competente alla tenuta del registro informatico dei crediti compensativi e premiali e disciplina la gestione di tale registro, in particolare prevedendo adeguate forme di pubblicità.

7. L'amministrazione, al fine di garantire massima efficienza alla circolazione ed allocazione dei crediti compensativi e premiali, può acquisire cumulativamente i suddetti titoli, può ricevere comunicazioni prenotative da parte di soggetti interessati ad effettuare trasformazioni e può assumere ogni altra iniziativa volta a garantire effettiva attuazione alle previsioni del P.G.T.

8. Ogni semestre il comune indice una sessione pubblica volta a favorire lo scambio di diritti e credito edificatori.

9. La negoziazione dei diritti e crediti è condizionata alla coerenza con le grandezze insediative fissate dal Documento di Piano. L'amministrazione comunica, con un anno di

anticipo, la eventuale soglia dimensionale e demografica oltre la quale verranno sospese le possibilità di circolazione dei titoli volumetrici.

Art. 25 Allegazione delle cedole all'istanza ad aedificandum

1. Alla richiesta di permesso di costruire ed alle proposte di piani attuativi devono essere allegati cedole corrispondenti agli indici dispiegabili secondo il P.G.T., munite di girate valide, continue e regolarmente annotate sul registro dei edificatori a vantaggio del soggetto promotore dell'intervento di trasformazione.

Art. 26 Aree di proprietà comunale

1. La disciplina del presente titolo si applica anche alle aree di proprietà comunale, fatta eccezione per quelle cedute all'amministrazione per effetto di piani attuativi o di trasformazioni urbanistiche, le quali restano prive di diritti di edificazione.

Art. 27 Contestazioni

1. In caso di contestazioni sulla titolarità del fondo produttivo di diritti edificatori e di crediti, l'Amministrazione Comunale annota prontamente tale circostanza sul registro e cancella il fondo od il credito dalla sezione del registro dei diritti e crediti in offerta di cessione.

2. In caso di contestazioni sulla proprietà dell'area ceduta all'amministrazione, il permesso di costruire ottenuto mediante allegazione dei correlativi crediti compensativi è suscettibile di sospensione, se ancora attivo, e di annullamento, in caso di lavori conclusi. A pena dell'applicazione dell'art. 38 del D.P.R. 380/2001, il promotore dell'intervento di trasformazione entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di avvio del procedimento può integrare il proprio titolo mediante l'allegazione di ulteriori crediti edificatori, con conseguente recupero di efficacia del titolo. Del regime di caducabilità del titolo derivante dalla circolazione di crediti edificatori è fatta menzione al momento del rilascio.

TITOLO III – ARTICOLAZIONI DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 28 Tessuti del territorio consolidato

1. I territori consolidati – individuati graficamente con apposito perimetro che comprende anche le aree libere interstiziali e di completamento - sono i segmenti di territorio già edificati in epoche diverse e con diversa densità non soggetti a spinte di trasformazione edificatoria, identificati e distinti in ragione dell'assetto morfologico del costruito. I territori consolidati sono ripartiti in tessuti, identificati in ragione delle soglie storiche, del modello costruttivo ed architettuale tipizzante, del pregio intrinseco del costruito e della densificazione-diffusione nello spazio.

Art. 29 L'assetto insediativo e i tessuti riscontrabili

1. L'assetto insediativo si manifesta nei tessuti consolidati, contraddistinti da diversi caratteri morfologici e da differenti principi insediativi, così distinti in tessuti:

- storici;
- della densificazione;
- della diffusione;
- della residenza sparsa;
- dell'attività produttiva;
- del verde urbano privato.

2. Il TESSUTO STORICO è costituito dalla trama dal nucleo generatore, dai territori della modesta espansione registratasi sino alla metà del secolo XX, nei quali è compresa la quasi totalità dei manufatti – privati e pubblici - che presentano una particolare rilevanza dal punto di vista dei caratteri morfologici, tipologici e architettonici, anche in relazione al senso e al significato assunti nella memoria degli abitanti del comune. Inoltre in questi tessuti si riscontra la presenza di un riconoscibile “centro storico”, bene culturale diffuso che a Taino e Cheglio assume valore paesaggistico in chiave eminentemente testimoniale, quale traccia sensibile del processo insediativo storicizzato. In questo tessuto è presente anche il segmento più importante dell'assetto infrastrutturativo, in ragione della concentrazione delle principali centrali erogative.

3. Il TESSUTO DELLA DENSIFICAZIONE è costituito dal segmento di territorio quasi completamente trasformato, definito nei caratteri morfologici e funzionali e connotato da una significativa compattezza ed uniformità formale, formatosi a partire dal secondo dopoguerra, nella fase che ha preceduto il 1967 o in attuazione dei precedenti strumenti urbanistici. Comprende aree interstiziali libere idonee alla trasformazione.

4. Il TESSUTO DELLA DIFFUSIONE è costituito dalla parte del territorio consolidato solo parzialmente configurato; all'interno di questo tessuto si interpongono ampie aree interstiziali, talune delle quali suscettibili di trasformazione, secondo un modello che privilegia la ricucitura ed il completamento.

5. Il TESSUTO DELLA RESIDENZA SPARSA si estende, in carenza di un ordine e secondo un andamento tipicamente puntiforme, fuori del perimetro dei tessuti consolidati sino a comprendere episodi edificatori, primariamente costituiti ville e da edifici agricoli che hanno da tempo e definitivamente dismesso tale funzione, disorganici rispetto alla vicenda diffusiva seguita dall'assetto insediativo tainese. Non sono consentiti interventi accrescitivi massivi di tali manufatti, anche in ragione della distanza che li separa rispetto alle reti di servizio.

6. Il TESSUTO DELL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA comprende gli ambiti occupati dalle aziende manifatturiere – artigiani e industriali – presenti sul territorio.

7. Il TESSUTO DEL VERDE URBANO PRIVATO, privo di indice di edificabilità, comprende aree libere intercluse o adiacenti ai restanti tessuti insediativi sopra descritti.

Art. 30 Il tessuto storico: descrizione e obiettivi regolatori

1. Entro il tessuto storico – riscontrabile in Taino e Cheglio - si evidenziano segmenti del sistema insediativo connotati per la riconoscibile presenza di edifici risalenti con i relativi spazi aperti di pertinenza (giardini privati e cortili). Si tratta di manufatti riconducibili a logiche omogenee di impianto, legate alla risalente suddivisione delle proprietà, al rapporto tra gli edifici e gli spazi pubblici ed all'applicazione delle regole precodificistiche sulle distanze.

2. Nel tessuto storico, la disciplina degli interventi edilizi ha come obiettivo:

- a) la conservazione degli specifici caratteri storico–morfologici, materiali ed immateriali, di cui l'edificato costituisce documento;
- b) la preservazione della prevalenza della destinazione d'uso residenziale, in equilibrio con una adeguata compresenza della rete di attività di servizio ancora presente (esercizi commerciali-ricettivi ed attività micro-artigianali);
- c) la riqualificazione dei complessi e degli edifici speciali con la valorizzazione del ruolo funzionale e simbolico che essi rivestono sul piano pro-coesivo;
- d) la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni compresi nel sistema infrastrutturale (strade, piazze, aree sistemate a verde) ed in quello insediativo (corti, giardini, orti);
- e) la preservazione dei valori territoriali e culturali espressi dal nucleo antico del paese, che assolve altresì la funzione di principale polo della coesione sociale.

Art. 31 Norme generali per il tessuto storico

1. Secondo un approccio orientato alla tutela e al recupero filologico, in tutto il tessuto storico sono consentiti unicamente gli interventi compresi nella categoria del recupero edilizio, come definiti dall'Art. 5 del presente Piano delle Regole.

2. Gli interventi della categoria recupero edilizio sono consentiti, salvo nei casi individuati nelle tavole del Piano delle Regole, con modalità diretta, ossia senza piano attuativo; tuttavia, in ogni caso in cui l'amministrazione lo ritenga necessario, gli interventi possono essere subordinati a piano attuativo secondo le procedure di cui al precedente Art. 12.

3. Nel tessuto storico può comunque essere recuperato a fini residenziali, commerciali e terziari, il volume esistente calcolato in base all'articolo 3.3 lettera b).

Al fine di favorire il decongestionamento del tessuto e la riqualificazione delle corti e degli spazi interni, possono essere ottenuti crediti compensativi, ai sensi dell'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** delle presenti norme, mediante l'eliminazione spontanea di manufatti incongrui. In tal caso il volume "incongruo" da demolire e oggetto di compensazione corrisponde alla chiusura delle superfici coperte esistenti, da documentare fotograficamente; la conseguente compensazione viene determinata secondo le disposizioni di cui al vigente Regolamento Attuativo del Piano di Governo del Territorio in tema di [Perequazione] Compensazione, Incentivazione.

4. All'interno del tessuto storico l'Amministrazione Comunale intende sviluppare politiche pubbliche di riqualificazione morfologico-percettiva degli edifici esistenti, da attuarsi tramite forme di incentivazione consistenti nel riconoscimento di crediti premiali subordinati al dimostrato raggiungimento degli obiettivi e delle soglie prestazionali indicate dal **vigente** Regolamento Attuativo del Piano di Governo del Territorio in tema di [Perequazione] Compensazione, Incentivazione.

Detto regolamento indica anche la consistenza del credito in proporzione all'onere assunto ed alla rilevanza collettiva delle politiche alla cui attuazione il proprietario è incentivato a concorrere.

5. è comunque ammessa:

- la realizzazione di autorimesse nel corpo degli edifici con esclusione dell'accesso diretto dalla pubblica via o nelle aree libere (preferibilmente interrato), con la salvaguardia e/o compensazione del patrimonio arboreo esistente, e nel rispetto delle caratteristiche funzionali della rete viaria e dell'assetto edilizio/urbanistico del contesto edificato;
- la realizzazione di superfici per costruzioni pertinenziali (ripostigli, gazebo, tettoie, ecc.) di servizio alla residenza che non incidano negativamente sul paesaggio percepito.

6. I progetti di recupero relativi a interventi di grado superiore alla manutenzione ordinaria devono informarsi ai seguenti principi:

a) riconoscimento, mediante adeguata indagine storico-architettonica, della vicenda evolutiva, del significato nella costruzione del paesaggio urbano e dei caratteri tipologici

originari dell'edificio, con evidenziazione delle eventuali modificazioni intervenute nel tempo, con estensione delle analisi e dello studio a supporto del progetto all'intero edificio (previa comunicazione scritta agli altri proprietari);

- b) coerenza con le risultanze di una specifica analisi storica dell'edificio, parte integrante del progetto di recupero, opportunamente documentata e di una analisi volta a comprovare la coerenza con i valori paesaggistici dell'isopercettiva in cui ricade l'edificio;
- c) preservazione di elementi strutturali o decorativi (intonaci, lesene, marcapiani, insegne, decori, gronde in pietra ed in vivo), previa evidenziazione degli stessi anche a mezzo di specifiche analisi prescrittibili – a pena di inammissibilità dell'istanza - dal responsabile del procedimento;
- d) mantenimento di ogni altro elemento, carattere, stilema formale e materico che concorra a dettare lo statuto e l'impronta del manufatto nei suoi tratti originari;
- e) rispetto di un approccio filologico, teso alla tutela, al mantenimento, al recupero ed alla valorizzazione-evidenziazione dei caratteri originari di ogni manufatto ed alla eliminazione di ogni elemento incongruo e superfetativo.

7. Negli interventi che coinvolgono le aree libere di pertinenza degli edifici, le parti a verde esistenti devono essere preservate o opportunamente compensate, le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono garantire la permeabilità dei suoli e devono essere mantenute le quantità delle pavimentazioni in materiali naturali esistenti e per le eventuali necessarie maggiori superfici dovranno sempre essere usati materiali naturali.

8. Tutti gli interventi sono rigidamente informati:

- a) Alla conservazione dei materiali tradizionali impiegati nelle costruzioni;
- b) Al mantenimento e alla salvaguardia dei fronti degli edifici e degli elementi isolati di interesse storico-culturale, architettonico e paesaggistico;
- c) Al mantenimento e alla manutenzione di cortili, orti, giardini, ed aree a verde, e al rispetto delle aree di pertinenza;
- d) Alla ricerca di omogeneità tra strutture edilizie ed ambiente;
- e) Al mantenimento del ritmo, del linguaggio architettonico, delle scansioni delle partiture, dell'omogeneità di colori, decori e finiture per edifici o blocchi di edifici;
- f) Al miglioramento dell'efficienza energetica dei manufatti;

9. Nel tessuto storico è ammessa la destinazione residenziale ed è altresì consentita ed incentivata la destinazione d'uso del piano terra degli immobili con affaccio su strada:

- alla funzione commerciale di vicinato (vendita al dettaglio, compresa la vendita di giornali),
- all'esercizio delle attività di parrucchiere ed estetista,
- all'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Sono esclusi i locali per l'intrattenimento danzante.

È altresì ammessa ed incentivata la destinazione:

- all'uso terziario, con esclusione delle funzioni terziarie con Cu A;
- all'uso quale sede di gruppi ed associazioni.

La sostituzione funzionale della residenza al piano terra con attività commerciali e/o terziarie nonché autorimesse (per queste è comunque vietato la creazione di accessi diretti dalla pubblica via) genera crediti edificatori pari al volume residenziale dismesso.

Per la rivitalizzazione del centro storico è altresì auspicata e promossa la formazione di un sistema commerciale naturale e integrato attraverso una gestione (logistica, funzionale, distributiva, connettiva ed amministrativa) coordinata tra le diverse attività commerciali di vicinato che dovranno comunque salvaguardate e valorizzate.

A tal fine sono previste le seguenti azioni:

- i volumi residenziali a piano terra che saranno adibiti a deposito / laboratori (entrambi senza affaccio sulla pubblica via), ad uffici e a collegamenti pedonali daranno origine a equivalente credito volumetrico compensativo;
- previa valutazione e autorizzazione paesaggistica saranno ammessi interventi di arredo, illuminazione e protezione meteorologica della viabilità pubblica al fine di favorire l'accessibilità e la fruibilità pedonale del sistema commerciale terziario;
- saranno messe a disposizione dall'Amministrazione aree pubbliche in prossimità del centro storico per la realizzazione nel sottosuolo dei parcheggi di cui al successivo comma 11.

L'attuazione di quanto qui previsto potrà avvenire attraverso idonei P.I.I. tematici che saranno comunque subordinati alla redazione preventiva di un "masterplan" promosso dagli interessati e/o dall'Amministrazione Comunale anche in collaborazione con Camera di Commercio ed associazioni di categoria; il "masterplan" dovrà essere sottoposto ad un adeguato processo partecipativo della cittadinanza le cui risultanze costituiranno elemento essenziale di valutazione dell'iniziativa.

10. Nei casi indicati nel precedente comma, i requisiti richiesti ai fini del computo del parcheggio pertinenziale sono soddisfatti se viene dimostrata la disponibilità di spazi a parcheggio 1,0 mq nel rapporto di 1,0 mq per la superficie di vendita e di somministrazione (0,4 mq per 1,0 mq di spazi a terziario ed a sede di gruppi ed associazioni effettivamente adibiti a luogo di contatto con il pubblico od alla frequentazione degli associati), esclusi gli spazi di manovra, aperto al pubblico ed immediatamente accessibile, di cui, il 40% della superficie posta in posizione prossima rispetto al pubblico esercizio ed il residuo 60% su aree libere debitamente segnalate poste a distanza non superiore a m 500 e comunque poste in un ambito di isocrona pedonale idonea a dimostrare la raggiungibilità pedonale, anche da parte di soggetti non deambulanti, in un tempo non superiore ai 5 minuti.

11. Nel tessuto storico debbono essere rispettate le distanze tra i fabbricati prescritte dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, come definite dal presente Piano delle Regole.

Si osservano le distanze tra i fabbricati (Df), le distanze tra i confini (Dc) e le altezze massime (H) non inferiori a quelle preesistenti.

12. Negli interventi in cui si prevede la demolizione delle sopraelevazioni con il recupero dei volumi demoliti, all'interno e (preferibilmente) all'esterno del tessuto storico, devono essere verificate le seguenti condizioni:

- le sopraelevazioni ed ampliamenti si attueranno, in linea generale, sui corpi di fabbrica interni e meno percepibili nella isopercettiva in cui ricade l'edificio;
- nel rispetto del sistema delle distanze fissate dal codice civile, la ricostruzione può sostanzarsi anche nella sopraelevazione-ampliamento dei corpi di fabbrica verso strada, quando questi presentino altezze minori di quelle degli edifici adiacenti e l'intervento consenta una complessiva omogeneizzazione delle altezze e delle cortine, operando l'altezza media della cortina quale H massima; la costruzione in aderenza è consentita solo in caso di preesistenza a confine: in tal caso la nuova costruzione non può esorbitare rispetto allo sviluppo del manufatto attestato sulla linea confinale;
- l'area di risulta delle demolizioni dovrà essere sistemata e attrezzata in modo adeguato al contesto in cui la stessa viene integrata (pavimentazioni e sistemazioni a verde);
- nell'ambito della procedura di progetto urbano verranno verificate le compatibilità paesaggistiche e le relazioni spaziali con i fabbricati attigui.

Art. 32 Norme di dettaglio

a) Immobili sottoposti a tutela speciale.

1. Le tavole del Piano delle Regole individuano con apposito segno grafico gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

2. Sugli edifici indicati nel precedente comma gli interventi, oggetti ad autorizzazione da parte della competente Soprintendenza, devono essere finalizzati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche: Sono pertanto ammessi esclusivamente interventi di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro;
- d) risanamento conservativo.

3. La valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale del progetto di intervento sugli edifici di cui al primo comma è svolta anche sulla base della documentazione storica disponibile.

b) Edifici di valenza storico-architettonica

1. Le tavole del Piano delle Regole individuano con apposito segno grafico gli edifici che rappresentano testimonianze significative della storia e della cultura, costituendo emergenze puntuali.

2. Per tali edifici:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di risanamento conservativo e di restauro devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi;
- b) gli interventi ricostruttivi o di recupero dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto relativo ai caratteri storico architettonici dei singoli manufatti, il quale consideri l'intero contesto in cui il bene è inserito. Nel caso dei giardini e parchi storici, gli interventi devono considerare tutte le componenti, architettoniche, materiche e vegetali;
- c) le modifiche alla destinazione d'uso devono valutare la compatibilità delle nuove funzioni previste, evitando la frammentazione dei beni stessi e rispettando il contesto in cui sono inseriti;
- d) gli interventi di modifica all'aspetto esteriore dovranno essere supportati da specifici studi di verifica degli effetti indotti con particolare attenzione alle visuali e ai rapporti percettivi esistenti, alla compatibilità delle destinazioni d'uso e a tutti quegli aspetti che possono influire sulla conservazione dei caratteri peculiari del bene considerato.

c) Fronti di particolare interesse storico-architettonico

1. Nelle tavole del Piano delle Regole sono evidenziati alcuni fronti che dovranno essere preservati e valorizzati per le loro caratteristiche tipologiche, che rispecchiano le tradizionali tecniche costruttive, e per la presenza, in alcuni casi, di affreschi che rappresentano figure religiose. Si prescrive inoltre la conservazione degli allineamenti esistenti e la riqualificazione delle eventuali recinzioni e degli spazi pubblici contigui.

2. I relativi interventi potranno accedere alle forme di incentivazione previste al punto 4 del precedente Art. 31-

d) Percorsi pedonali, corti ad accesso pubblico e sottopassi

1. La pavimentazione di tali aree va eseguita preferibilmente in rizzata, soprattutto dove esiste ed è stata coperta da un manto di asfalto; in alternativa, si dovranno comunque utilizzare usate pietre naturali, con preferenza per i cubetti di porfido.

2. I sottopassi che conducono alle corti ad accesso pubblico dovranno essere mantenuti aperti. Si prescrive il mantenimento delle travi in legno a vista dove presenti, eventualmente consolidate.

e) Viste di valenza paesaggistica

1. Le tavole del Piano delle Regole individuano alcune viste di valenza paesistica, delle quali dovrà essere garantita l'integrità.

2. Gli aspetti tipologici e materici degli interventi ricadenti all'interno di tali viste dovranno garantire che le stesse non siano disturbate da elementi contrastanti col contesto che nell'insieme risulta essere un armonioso connubio di elementi naturali e spazi urbanizzati.

Art. 33 Tessuto della densificazione

1. Per tessuto della densificazione si intendono i segmenti del sistema insediativo riconducibili ad un modello diffusivo d'impianto non omogeneo, con manufatti realizzati nel primo e secondo dopoguerra, in regime di nulla-osta o licenza edilizia, in carenza di piano od in attuazione dei previgenti strumenti urbanistici.

2. In questo tessuto – connotato da una significativa densità per effetto di una progressiva saturazione – si interpongono aree interstiziali e di completamento, sulle quali si interviene secondo le modalità previste dalla normativa in tema di compensazione e incentivazione.

3. Nel tessuto della densificazione, la disciplina degli interventi edilizi ha come obiettivo:

- a) la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, consentendo interventi di recupero e riqualificazione, di adeguamento e ampliamento;
- b) la qualificazione e la maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- c) il mantenimento di un equilibrio di attività e funzioni tra loro compatibili e complementari;
- d) il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.
- e) la formazione di un patrimonio edilizio incrementale di elevata qualità, a cui corrisponde la preservazione e riqualificazione delle aree a verde urbano.

Art. 34 Norme generali per il tessuto della densificazione

1. Nel tessuto della densificazione, è ammessa unicamente la destinazione residenziale. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso, fatto salvo il commercio di vicinato e il terziario, con le stesse regole applicabili nei tessuti storici. Sono escluse funzioni terziarie con Cu A (cfr. Art. 16).

2. In tutti gli ambiti del tessuto della densificazione sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio, come definiti nella L.R. 12/05; è inoltre ammesso l'ampliamento

dei fabbricati esistenti sino al raggiungimento del limite definito dall'indice di edificabilità fondiaria.

L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda) e con la tipologia dell'edificio a cui accede. È altresì ammessa la demolizione-ricostruzione. È inoltre ammesso un ampliamento "una tantum" del 15% degli edifici ricadenti in lotti saturi con utilizzazione dei soli crediti compensativi e/o incentivati.

La nuova costruzione è ammessa sui lotti liberi da asservimento a volumi esistenti, secondo le modalità fissate al precedente Titolo II in relazione a compensazione ed incentivazione.

3. L'ampliamento, la demolizione-ricostruzione e la nuova costruzione avvengono secondo modelli perequativi, compensativi e incentivati e con le procedure di cui all'Art. 22 nel rispetto dei seguenti limiti e parametri:

Indice di edificabilità fondiaria $I_f = 1 \text{ mc/mq}$

- Indice di copertura $I_c = 35\%$
- Indice di permeabilità $I_p = 30\%$
- Altezza massima $H =$ edificio preesistente attiguo e comunque non superiore a m. 8,00
- Densità arborea $DA = 1 \text{ albero}/200 \text{ mq Sf}$
- Densità arbustiva $DAR = 1 \text{ arbusto}/100 \text{ mq Sf}$.

4. Nel tessuto della densificazione debbono essere rispettate le distanze tra i fabbricati prescritte dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, con esclusione dalle autorimesse con altezza non superiore a m 2,70 al colmo, che possono essere realizzate a confine per uno sviluppo lineare massimo di 6 metri. In caso di preesistente accessorio a confine sul fondo attiguo, il nuovo accessorio può essere realizzato unicamente in completa aderenza.

5. Si osservano inoltre le seguenti regole:

- a) nei casi di interventi di recupero e di demolizione-ricostruzione sullo stesso sedime devono essere rispettate le distanze tra i fabbricati (D_f), distanze tra i confini (D_c) ed altezze (H) non inferiori a quelle preesistenti;
- b) nei casi di interventi di ampliamento, di demolizione-ricostruzione su diverso sedime (limitamente alla parti su diverso sedime) e nuova costruzione deve essere rispettata la distanze dai confini ($D_c = m 5,00$); è ammessa la costruzione in aderenza del confine se preesiste parete o porzione di parete senza finestre su qualsiasi porzione di segmento di confine, o in base alla presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza, ovvero in base ad accordo scritto con i proprietari confinanti, da trascriversi nei registri immobiliari. Devono essere rispettate le distanze dalle strade ($D_s = m 5,00$). Altezza massima (H) mt. 8.00.

6. Nelle isopercettive, l'ampliamento e la demolizione-ricostruzione sono subordinati alla procedura di progetto urbano, ove richiesto dall'amministrazione.

7. In ogni caso, il dispiegamento delle facoltà edificatorie previste dal presente articolo è condizionato alla conservazione delle alberature di alto fusto esistenti non trapiantabili.

Art. 35 Tessuto della diffusione

1. Il Tessuto della diffusione comprende segmenti del sistema insediativo periurbano a carattere prevalentemente residenziale, esito del processo diffusivo innescatosi nel secondo dopoguerra e proseguito sino ad oggi. Il Tessuto della diffusione, pur espressivo di un riconoscibile modello di uso del suolo (l'edilizia rada e diffusa), presenta tratti disomogenei ed è caratterizzato da una densità bassa, con conseguente occupazione di una notevole estensione di territorio. La tipologia prevalentemente è quella monofamiliare, con ampi giardini pertinenziali.

2. Nel tessuto della diffusione sono presenti delle ampie aree interstiziali e di completamento, talune delle quali suscettibili di trasformazione, secondo un modello che privilegia la ricucitura. Queste trasformazioni devono favorire, in alcune situazioni, il rafforzamento dell'assetto infrastrutturativo mediante il ricorso alla tecnica della compensazione.

3. Nel tessuto della diffusione, la disciplina degli interventi edilizi e urbanistici ha come obiettivo:

- a) la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, consentendo interventi di recupero e riqualificazione, di adeguamento e ampliamento;
- b) la qualificazione e la maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- c) il mantenimento di un equilibrio di attività e funzioni tra loro compatibili e complementari;
- d) il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.
- e) la trasformazione programmata delle aree libere, con connesso rafforzamento della maglia infrastrutturativa e con contestuale preservazione, riqualificazione ed implementazione del verde urbano.

Art. 36 Norme generali per il tessuto della diffusione

1. Nel tessuto della diffusione, è ammessa unicamente la destinazione residenziale. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso, fatto salvo il commercio di vicinato ed il terziario, ad esclusione delle funzioni terziarie con Cu A (cfr. Art. 16).

2. In tutti gli ambiti del tessuto della diffusione sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio, come definiti nella L.R. 12/05; sono inoltre ammessi ampliamenti con le stesse modalità di cui al precedente Art. 34 comma 2.

3. L'ampliamento, la demolizione-ricostruzione e la nuova costruzione avvengono nel rispetto dei seguenti limiti e parametri:

- Indice di edificabilità fondiaria $I_f = 0,6 \text{ mc/mq}$
- Indice di copertura $I_c = 25\%$
- Indice di permeabilità $I_p = 60\%$
- Altezza massima $H =$ altezza edificio preesistente attiguo e comunque non superiore a m. 8,00

- Densità arborea DA = 4 alberi/200 mq Sf
- Densità arbustiva DAR = 5 arbusti/100 mq Sf.

4. Nel tessuto della diffusione debbono essere rispettate le distanze tra i fabbricati prescritte dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, con esclusione dalle autorimesse con altezza non superiore a m 2,70 al colmo, che possono essere realizzate a confine per uno sviluppo lineare massimo di 6 metri. In caso di preesistente accessorio a confine sul fondo attiguo, il nuovo accessorio può essere realizzato unicamente in completa aderenza.

5. Si osservano inoltre le seguenti regole:

- c) Nei casi di interventi di recupero e di demolizione-ricostruzione sullo stesso sedime devono essere rispettate le distanze tra i fabbricati (Df), distanze tra i confini (Dc) ed altezze (H) non inferiori a quelle preesistenti;
- d) Nei casi di interventi di ampliamento, di demolizione-ricostruzione su diverso sedime (limitatamente alla parti su diverso sedime) e nuova costruzione deve essere rispettata la distanze dai confini (Dc) = m 5,00; è ammessa la costruzione in aderenza del confine se preesiste parete o porzione di parete senza finestre su qualsiasi porzione di segmento di confine, o in base alla presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza, ovvero in base ad accordo scritto con i proprietari confinanti, da trasciversi nei registri immobiliari. Devono essere rispettate le distanze dalle strade (Ds) = m 5,00. Altezza massima (H) mt. 8.00.

6. Nelle isopercettive, l'ampliamento e la demolizione-ricostruzione sono subordinati alla procedura di progetto urbano, ove richiesto dall'amministrazione.

7. In ogni caso, il dispiegamento delle facoltà edificatorie previste dal presente articolo è condizionato alla conservazione delle alberature di alto fusto esistenti non trapiantabili.

8. Ogni intervento costruttivo deve essere accompagnato dal progetto del verde e da una sistemazione, a cura e spese del soggetto che propone la trasformazione, dello spazio antistante al lotto affacciato su strada (ad es., con formazione di marciapiede con cordolatura in pietra naturale, etc.).

9. È ammessa la realizzazione di piscine e campi gioco scoperti, di edifici destinati al ricovero di strumenti e mezzi utilizzati per la manutenzione del verde e la cura delle colture in atto; per tali edifici è consentita un'edificabilità non superiore a quella determinata da un Indice di copertura $I_c = 3\%$, con un massimo di 30,00 mq e un'altezza non superiore a m 2,70.

Art. 37 Tessuto della residenza sparsa

1. In questo tessuto, caratterizzato da presenze edificatorie (ville) scollegate rispetto ai macrosistemi insediativi e da fabbricati ex agricoli che hanno perso il carattere della ruralità, sono consentiti unicamente gli interventi della categoria recupero edilizio, come definiti nell'Art. 5 del presente Piano delle Regole e nella L.R. 12/05; è inoltre ammesso un

incremento una tantum dei fabbricati esistenti, pari a 25 mq di SIp. L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda) e con la tipologia dell'edificio a cui accede. È altresì ammessa la demolizione-ricostruzione.

2. Non sono consentite nuove costruzioni, con l'eccezione di recinzioni, di piscine e campi gioco scoperti, di edifici destinati al ricovero di strumenti e mezzi utilizzati per la manutenzione del verde e la cura delle colture in atto; per tali edifici è consentita un'edificabilità non superiore a quella determinata da un Indice di copertura $I_c = 3\%$, con un massimo di 30,00 mq e un'altezza non superiore a m 2,70

Art. 38 Tessuto dell'attività produttiva

1. Questo tessuto comprende le aree destinate alla produzione, artigianale ed industriale esistenti o di completamento.

Sono consentite unicamente destinazioni produttive e manifatturiere. È ammessa la realizzazione di sola abitazione per ciascuna attività produttiva insediata con una superficie massima di 150 mq di SIp, ad uso del custode o del titolare dell'azienda, da computarsi oltre l'indice U_f .

2. In questo tessuto sono ammessi tutti gli interventi definiti nell'Art. 5 articolo 5 e nella L.R. 12/05, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,6$ mq/mq
- Altezza massima $H =$ m 10,00 ad esclusione dei volumi tecnici

3. Nel tessuto dell'attività produttiva debbono essere rispettate le distanze tra i fabbricati prescritte dall'articolo 9 del D.M. 1444/68.

4. Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e di quelli derivanti da materiali solidi e liquidi di rifiuto.

5. Nelle isopercettive la nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione-ricostruzione sono subordinati alla procedura di progetto urbano, ove richiesto dall'amministrazione.

Art. 38 BIS – Tessuto del Verde Urbano Privato.

1. In tali aree sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio esistente secondo le disposizioni di cui al D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. I fondi dei proprietari che decidano di rinunciare alla capacità edificatoria fissata dal vigente PGT vengono ricollocati in questo Tessuto.

Art. 39 *Ambiti di programmazione coordinata (A1-A8)*

1. Comprende aree, interne al perimetro del consolidato, la cui edificazione richiede l'applicazione di alcune regole specifiche, al fine di perseguire obiettivi di interesse pubblico o favorirne una riconversione verso usi residenziali.

Tali aree sono individuate graficamente, con perimetro e numerazione, nelle Tavole PR2.

2. Nel caso di aree già edificate sono comunque consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Tutti gli altri interventi sono subordinati a piano attuativo, da redigersi in conformità agli indirizzi e parametri contenuti nelle schede allegate alle presenti norme.

È fatta eccezione per l'ambito A1 a destinazione produttiva, nel quale l'edificazione può avvenire anche per singoli lotti attraverso permesso di costruire convenzionato, subordinatamente alla presentazione, a carico del primo soggetto attuatore, e approvazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un masterplan relativo all'intero ambito che riporti:

- una proposta di schema insediativo generale e l'assetto complessivo delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico, in base al quale saranno computati gli oneri a carico di ciascun lotto di intervento;
- le forme di compensazione tra le parti in relazione alla cessione di aree per la realizzazione delle opere pubbliche.

Il masterplan approvato potrà essere oggetto di modifiche allorché i successivi soggetti attuatori ne presentino aggiornamenti/rettifiche valutate come migliorative da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art. 40 *Ambiti di trasformazione del Documento di Piano*

1. Nelle Tavole PR2 sono individuati graficamente, con perimetro e numerazione, gli ambiti di trasformazione di competenza del Documento di Piano, all'interno dei quali non opera il Piano delle Regole.

2. Tuttavia, in considerazione del fatto che le previsioni del Documento di Piano non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, alle aree corrispondenti agli ambiti di trasformazione previsti dal medesimo Documento si applica, transitoriamente e sino all'approvazione dei relativi piani attuativi, la disciplina prevista dal presente articolo.

3. È ammesso il mantenimento delle destinazioni e degli usi in atto allo stato attuale.

Per gli eventuali edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di recupero edilizio, secondo le definizioni contenute nell'Art. 5 delle presenti norme.

Fino all'approvazione dei relativi piani attuativi, le aree appartenenti a questi ambiti sono inedificabili.

Art. 41 Palazzo Corti (ex PPE1)

1. Comprende le aree, interne al perimetro del consolidato, relative al Palazzo Corti nonché alcune aree limitrofe.
2. Gli interventi in tale ambito, individuato graficamente con perimetro e numerazione nelle Tavole PR2, sono subordinati ad una specifica convenzione che disciplini l'accessibilità pubblica a "Palazzo Corti" e valorizzi le strutture ivi esistenti (Chiesa di Santa Barbara e Ghiacciaia).

Art. 42 "Ex Polveriera" (ex PPE2)

1. È l'ambito comprendente le aree, interne al perimetro del consolidato, relative alla ex Polveriera di Taino.
2. Le previsioni del P.G.T. confermano quanto approvato con Delibera C.C. n. 45 del 4/12/08. Costituisce parte integrante del presente articolo la Tavola 22 "Azzonamento scala 1:2000 – stralcio PPE2 area ex Polveriera" con relativa specifica legenda, allegata alla citata delibera.

La possibilità di deroga al punto 3 del precedente Art. 17 deve essere preventivamente valutata e specificatamente deliberata dal Consiglio Comunale.

3. Nell'area dell'ex Polveriera, perimetrata nella Tavola 22, è possibile intervenire unicamente previa predisposizione di un piano attuativo.
4. Il piano attuativo è costituito dagli elaborati grafici necessari, da una relazione illustrativa, da una relazione previsionale di spesa massima per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del piano stesso. Esso dovrà inoltre indicare:
 - Gli immobili e le aree destinate a servizi pubblici e le relative spese nel rispetto delle quantità e indicazioni contenute nella Tavola 22 e nella normativa di P.G.T.
 - La rete stradale e pedonale interna al perimetro dell'intervento ed i collegamenti con la viabilità esterna;
 - Le aree destinate ai nuovi insediamenti, le costruzioni da realizzare, quelle da trasformare e le demolizioni, con le indicazioni relative agli indici edilizi ed urbanistici, alle destinazioni d'uso, alle tipologie ed alle altre prescrizioni del P.R.G.;
 - Il progetto planivolumetrico dell'intera area, non necessariamente vincolante ma suscettibile anche di assumere un valore esemplificativo o di indirizzo;
 - Gli elenchi catastali delle proprietà;
 - La ripartizione degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità d'intervento;
 - Gli schemi di convenzione che regolano i rapporti tra comune e gli altri enti operatori pubblici e privati interessati all'attuazione dei piani, per quanto riguarda competenze, tempi di attuazione delle opere e dei servizi, strade, insediamenti e oneri di urbanizzazione.

La convenzione dovrà prevedere l'impegno degli operatori ad assumere a proprio carico, oltre agli allacciamenti alle reti tecnologiche, anche tutti gli oneri derivanti dalla riqualificazione / riconfigurazione della via Campaccio quale viabilità di accesso esterna al perimetro dell'ambito, ivi compresi la formazione di marciapiedi, le reti dei relativi sottoservizi e l'innesto con rotatoria sulla via Sist, secondo il progetto che sarà redatto dalla Amministrazione Comunale o a cura del soggetto proponente.

5. In sede di redazione del piano è possibile modificare la posizione e la forma dei diversi ambiti funzionali, individuati nella Tavola 22, garantendo comunque le seguenti superfici minime per le aree destinate all'uso pubblico o di interesse generale:

- Parcheggi pubblici (rif. al successivo comma 10.1) mq 21.000
(i parcheggi pubblici di superficie potranno essere realizzati per un max di 15.000 mq)
- Verde pubblico (rif. al successivo comma 10.2) mq 133.000
- Attrezzature di interesse comune (rif. al successivo comma 10.3) mq 25.000
- Viabilità ciclo pedonale (riferimento comma 10.4) mq 30.000

Dovranno essere rispettati i sedimi dei sistemi della viabilità veicolare e dei parcheggi di superficie indicati sulla Tavola 22, salvo diverse e documentate esigenze tecniche e funzionali.

Dovrà essere altresì garantito il percorso ciclo pedonale pubblico da via Campaccio alla zona dello Zinesco.

La destinazione funzionale di cui al successivo comma 10.6 – residenza – è consentita solo sull'area ubicata in corrispondenza della "cascina Bianchi" avente una superficie pari a 11.500 mq. ed identificata con apposita campitura sulla Tavola 22.

6. Le spese necessarie alla redazione del piano possono essere caricate nell'ambito degli oneri di Urbanizzazione I° e II° dovuti dagli operatori interessati alla realizzazione del medesimo.

7. Il piano dovrà subordinare la realizzazione degli interventi ricadenti nelle aree individuate nella Determina del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del mese di giugno 2006 alla preventiva bonifica.

8. E' ammessa l'attuazione del piano anche per singoli ambiti funzionali ed in fasi temporali successive; in tale caso:

- l'intervento nel singolo ambito funzionale è subordinato ad un piano attuativo stralcio redatto in conformità a quanto previsto al comma 4, ferma la possibilità di delega di cui al comma 3;
- dovrà essere rispettata la conformazione e dislocazione dell'ambito oggetto di stralcio come riportato nella Tavola 22;
- dovranno essere rispettati i sistemi della pedonalità, del verde, della viabilità, dei parcheggi e dei sedimi delle aree edificabili nonché i punti panoramici, come riportati nella Tavola 22;
- dovranno comunque essere garantiti l'accessibilità, fruibilità e la dotazione di parcheggi del singolo ambito funzionale. La convenzione prevista comma 4 e redatta nel rispetto dell'art. 46 della L.R. 12/2005 dovrà pertanto prevedere l'esecuzione delle

opere di urbanizzazione necessarie e di competenza nonché il versamento alla Amministrazione Comunale della quota dovuta per la riqualificazione / riconfigurazione della via Campaccio e per gli allacciamenti secondo il progetto previsto al comma 4.g) sulla base del piano di riparto dei costi determinato dalla medesima Amministrazione Comunale.

L'edificazione sull'ambito destinato a residenza, di cui ai commi 5 e 10.6, è subordinata alla preventiva attuazione di almeno due degli ambiti funzionali di cui ai successivi commi:

- 10.3 - Attrezzature di interesse comune;
- 10.5 - Servizi privati sportivi;
- 10.7 - Attrezzature ricettive alberghiere;
- 10.9 - Attrezzature per la ristorazione, lo svago ed il divertimento.

L'attuazione dell'ambito funzionale di cui al comma 10.7 dovrà essere contestuale o successivo all'attuazione dell'ambito funzionale di cui al comma 10.9.

9. Al fine di salvaguardare le valenze ambientali e paesistiche ed i valori tradizionali degli insediamenti compresi nell'ambito "ex Polveriera" dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- la nuova edificazione lungo la via Campaccio dovrà avere un'altezza massima pari all'esistente con mantenimento dell'allineamento della cortina edilizia e del filare di platani;
- i nuovi volumi previsti all'interno dovranno, in via generale, essere edificati nelle aree occupate dalle costruzioni esistenti con riguardo al mantenimento più ampio possibile delle essenze arboree di pregio esistenti;
- dovrà essere il più possibile preservata la viabilità esistente, con particolare riferimento al sistema ortogonale della zona "case matte";
- in generale dovrà essere tutelato il più possibile il patrimonio arboreo di pregio.

10. Nell'ambito "ex Polveriera", delimitato con apposito perimetro nella Tavola 22, sono previsti i seguenti ambiti funzionali:

10.1 Parcheggi pubblici, commisurati al complesso degli insediamenti previsti dal piano attuativo e secondo quanto stabilito dal comma 5. I parcheggi pubblici potranno essere realizzati anche sotto il livello stradale.

10.2 Verde pubblico, riservato a parchi pubblici e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Potranno essere realizzate unicamente costruzioni provvisorie ad uso bar o chiosco nel rispetto dei seguenti indici:

- | | |
|------------------------------|----------------|
| - volumetria massima ammessa | 400 mc |
| - altezza massima | 3,00 ml |
| - parcheggi massimo | 1 mq / 2 mq Sf |

10.3 Attrezzature di interesse comune ad iniziativa pubblica e/o privata di tipo terziario, culturale, sociale, amministrativo, ricreativo, sanitario e commerciale con i seguenti indici e parametri:

- | | |
|---|-----------|
| - superficie territoriale minima | 25.000 mq |
| - superficie lorda di pavimento complessiva | |

massima ammessa	15.000 mq
- volumetria massima ammessa	66.500 mc
- altezza massima, salvo dimostrate esigenze tecnologiche ritenute ammissibili previo parere paesaggistico favorevole	8,00 ml
- rapporto di copertura	1/3
- parcheggi pubblici	50% della s.l.p.

Nel caso di iniziative ad opera di privati, la convenzione prevista al comma 4 e redatta nel rispetto dell'art. 46 della L.R. 12/2005 dovrà garantire l'uso pubblico o l'interesse generale con modalità e discipline che tengano conto delle specifiche caratteristiche delle destinazioni funzionali previste;

10.4 Viabilità veicolare e ciclo pedonale.

Nelle zone per la viabilità, oltre alle opere stradali (per i mezzi meccanici ed i pedoni) e relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc., potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.) e aree di parcheggio.

10.5 Servizi privati sportivi.

Tale ambito è destinato ad attrezzature di proprietà privata aperte all'uso pubblico con i seguenti indici e parametri:

- superficie lorda di pavimento massima	
- ammessa per impianti coperti	10.000 mq
- volumetria massima ammessa	55.000 mc
- altezza massima	8,00 m
- superficie massima ammessa per impianti scoperti	20.000 mq
- parcheggi pubblici	4.000 mq

Inoltre, la convenzione prevista al comma 4 e redatta nel rispetto dell'art. 46 della L.R. 12/2005 stabilirà le modalità di gestione di talune delle attrezzature sportive da realizzare, allo scopo di favorirne principalmente l'uso da parte delle scuole dell'obbligo, dei cittadini e delle associazioni tainesi.

10.6 Residenza, con i seguenti indici:

- volumetria massima ammessa	30.000 mc
- altezza massima	8,00 m
- rapporto di copertura	40%
- superficie scoperta e drenante	30% minimo
- parcheggi pubblici in adiacenza all'area di intervento	900 mq

10.7 Attrezzature ricettive alberghiere.

In tale ambito potranno essere realizzate le seguenti strutture:

- alberghi;
- strutture ricettive di alta qualità, comprese attrezzature ricreative e della ristorazione.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- volumetria massima ammessa	50.000 mc
- altezza massima, salvo dimostrate esigenze tecnologiche	

ritenute ammissibili previo parere paesaggistico favorevole:

- alberghi 10,00 m
- altre strutture ricettive 8,00 m
- rapporto di copertura 1/3
- parcheggi pubblici 1.500 mq
- ricettività massima 500 persone

10.8 Verde attrezzato.

In tale ambito è possibile realizzare la bonifica del territorio, il mantenimento dei boschi esistenti e il rimboschimento, nonché la formazione di viabilità ciclopedonale che ne consenta la fruizione.

Possano essere edificate unicamente costruzioni provvisorie ad uso bar o chiosco nel rispetto dei seguenti indici:

- volumetria massima ammessa 300 mc
- altezza massima 3,00 ml
- parcheggi max 1 mq/2 mq Sf

10.9 Attrezzature per la ristorazione, lo svago e il divertimento.

In tale ambito è consentito l'insediamento di servizi di accoglienza quali ristoranti, spazi ricreativi e di svago. Si applicano i seguenti indici e parametri:

- volumetria massima ammessa 10.000 mc
- altezza massima, ad eccezione dell'edificazione in fregio a via Campaccio (che dovrà avere una altezza massima pari all'esistente, secondo quanto indicato al comma 9) 8,00 m
- rapporto di copertura 1/3
- parcheggi pubblici 1.700 mq

E' consentita altresì la realizzazione di spazi commerciali per un massimo del 15% dell'edificabilità ammessa, con il limite di 200 mq di s.l.p. per ciascuna unità commerciale.

L'attuazione degli interventi è subordinato alla assunzione dell'impegno per la riqualificazione dell'adiacente tratto della via Campaccio, di proprietà pubblica ed esterno al perimetro dell'ambito "ex Polveriera", quale spazio pedonale anche attrezzato per il cui utilizzo sarà possibile il convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

11. In relazione alle potenziali interferenze con le componenti ambientali del contesto d'inserimento, ed in particolare con gli elementi della rete ecologica di livello comunale e sovra comunale, la formazione del/dei Piano/i Attuativo/i previsti dal presente articolo sarà accompagnata da adeguata valutazione dei possibili effetti ambientali al fine dell'individuazione delle eventuali risposte di mitigazione e compensazione

TITOLO IV – TERRITORI A VOCAZIONALITÀ CONSOLIDATA

Art. 43 L'assetto paesaggistico - ambientale

1. Sono componenti dell'assetto paesaggistico - ambientale:
 - a) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - b) il reticolo idrografico;
 - c) i boschi.
2. Concorrono all'assetto paesaggistico-ambientale le aree a verde (pubblico e privato) come disciplinate dalle norme relative all'assetto insediativo.
3. Concorrono a garantire il funzionamento ecologico del territorio le componenti della 'rete ecologica' dei successivi articoli.
4. Gli interventi ammessi sono finalizzati alla valorizzazione e riqualificazione delle aree e degli immobili. In particolare, la valorizzazione comporta il riconoscimento, il mantenimento e il ripristino dei caratteri fondamentali originali degli ambiti che compongono l'assetto del presente Titolo; mentre la riqualificazione comporta –comunque ai fini della valorizzazione- il recupero di aree che potrebbero essere una risorsa in termini paesistico-ambientale nonché il mantenimento di un equilibrato rapporto fra aree edificate e territorio libero, tramite il recupero delle frange urbane ed il ripristino nei luoghi degradati.
5. Gli interventi sono ammessi se coerenti con l'obiettivo di:
 - a) preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio;
 - b) proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità;
 - c) assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservarne e migliorarne le qualità.

Art. 44 Areale paesaggistico-ambientale

1. Entro l'areale a valenza paesaggistico-ambientale sono vietate tutte le attività anche solo potenzialmente idonee ad incidere negativamente sul consolidato statuto dei luoghi e ad alterare l'idoneità di tali luoghi ad esprimere valori estetico-formali ed identitari.
2. Non sono consentite nuove costruzioni, in quanto trattasi di aree aventi unicamente natura di fondi sorgente. I diritti edificatori generati sono trasferibili.
3. Ogni intervento deve essere sottoposto ad esame dell'impatto paesaggistico.

Art. 45 Areale agricolo

1. Comprende le parti del territorio utilizzate per attività produttive agricole.
2. Gli interventi edificatori ammessi devono essere coerenti con i fini indicati e perseguiti dai regolamenti comunitari in materia, dalla normativa regionale vigente e dagli strumenti di pianificazione di settore; in particolare, è esclusa ogni trasformazione per nuovi insediamenti non agricoli.
3. Nel presente areale si applicano le disposizioni contenute nel titolo terzo, parte seconda, della L.R. 12/2005, in materia di:
 - a) interventi ammissibili e relativi indici;
 - b) presupposti soggettivi ed oggettivi per il rilascio del permesso di costruire;
 - c) interventi regolati dal P.G.T.
4. In particolare, ai sensi dell'art. 59, L.R. 12/05, sono ammesse:
 - a) opere realizzate in funzione di conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
 - b) attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del codice civile (silos, serre, depositi, locali per lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli);
 - c) locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte di imprenditori agricoli, a condizione che tali locali siano limitati alla dimensione del vicinato o, nel caso di attività svolte in serre, non superino la dimensione massima di medie strutture secondo la definizione della normativa regionale vigente in materia;
 - d) attività agrituristiche, nel rispetto della legislazione regionale 8 giugno 2007, n. 10 e del reg. reg. 6 maggio 2008, n. 4.
5. Inoltre, ai sensi dell'art. 62, L.R. 12/05, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici.
6. Nel presente areale il P.G.T. si attua per intervento diretto; al fine del computo delle superfici utili realizzabili, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda agricola, compresi quelli ricadenti nell'areale di cui al successivo Art. 46 e quelli localizzati nel territorio di comuni contermini; su tutte le aree interessate a fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità da trascrivere nei registri immobiliari.
7. Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri:
 - Indice di edificabilità fondiaria $E_f = 0,03$ mc/mq per le residenze agricole e le attrezzature agrituristiche
 - Indice di copertura $I_c = 10\%$ per le attrezzature produttive
 - Altezza massima $H = m. 7,50$ (ad eccezione delle attrezzature e degli impianti produttivi)

8. Deve essere comunque garantita:

- a) la compattezza delle aree agricole, evitando che gli interventi ammessi comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo;
- b) la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua, anche tramite opere di ingegneria naturalistica;
- c) la salvaguardia e valorizzazione della viabilità agro-silvo-pastorale e delle piantate tradizionali.

9. La progettazione degli interventi dovrà essere mirata alla tutela dei caratteri materiali del paesaggio agricolo.

10. Sono fatte salve le norme in tema di igiene, anche con riferimento alla raccolta dei reflui.

11. Gli interventi sui complessi insediativi agricoli con un impianto planimetrico e un tessuto edilizio relativamente integri, costituiti da edifici e complessi produttivi agricoli (c.d. cascine lombarde) comprendenti strutture edilizie, organismi ed elementi architettonici di interesse storico e ambientale legati a funzioni abitative, produttive agricole e zootecniche, sono soggetti alla procedura di progetto urbano.

Art. 46 Areale agricolo a valenza percettivo-paesaggistica

1. Comprende le parti del territorio, rurali ed utilizzate dalle attività produttive agricole, che costituiscono, al contempo, risorsa ambientale rinnovabile e dunque presentano valori ambientali e paesaggistici da tutelare.

3. Ogni modificazione, anche non costruttiva, dell'assetto territoriale deve essere preceduto da una verifica dell'impatto paesaggistico finalizzata alla più rigorosa tutela dei valori espressi dal paesaggio agricolo tradizionale.

4. Dovrà comunque essere garantita:

- a) la compattezza delle aree agricole, evitando che gli interventi ammessi comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo;
- b) la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua, anche tramite opere di ingegneria naturalistica;
- c) la salvaguardia e valorizzazione della viabilità agro-silvo-pastorale e delle piantate tradizionali.

5. Sono vietate attività di sfruttamento dell'energia eolica e solare ed ogni attività diversa da quella agricola

6. Sono vietate attività di sfruttamento dell'energia eolica ed ogni attività diversa da quella della produzione agricola.

Art. 47 Areale boschivo

1. Appartengono all'areale boschivo i boschi e le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea, che assumono anche interesse paesistico, identificate e disciplinate secondo quanto disposto dalla L.R. 12/05, dalla L.R. 27/04 e dagli artt. 49 e seguenti del PTCP vigente.
2. Nelle aree boscate è vietata la nuova edificazione, e per gli edifici esistenti è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria.
3. In particolare, sono vietati:
 - a) gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità dell'ecosistema o la fruibilità paesaggistica; tuttavia, sono fatti salvi gli interventi di modificazione per il miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado;
 - b) gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per guidare l'evoluzione di popolamenti di nuova formazione;
 - c) gli interventi infrastrutturali (viabilità, elettrodotti, infrastrutture idrauliche, ecc.), che comportino alterazioni permanenti alla copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, con le sole eccezioni degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale e la difesa del suolo; in ogni caso, le strisce parafuoco per la prevenzione degli incendi devono essere realizzate con tecniche di basso impatto e con il minimo uso di mezzi meccanici.
 - d) i rimboschimenti con specie non autoctone ed esotiche.
4. Nelle aree boscate è comunque ammessa la realizzazione di:
 - e) infrastrutture di interesse pubblico o generale finalizzate alla miglior fruizione del bosco quale risorsa collettiva;
 - f) opere per la tutela idraulica e idrogeologica del territorio.
5. Ai sensi della vigente normativa, la gestione del bosco è soggetta gerarchicamente ai seguenti strumenti:
 - al Piano d'Assestamento Forestale, se esistente e vigente;
 - in assenza del precedente, al Piano di Indirizzo Forestale redatto dall'ente forestale competente se esistente e vigente;
 - in assenza di entrambi, il vigente regolamento forestale regionale.
6. Sono vietate le attività di sfruttamento dell'energia eolica ed ogni attività diversa da quella della produzione forestale.
7. Il taglio dei boschi è disciplinato dalla vigente normativa regionale - L.R. n. 31/2008.

Art. 48 Aree verdi ad elevata naturalità

1. In queste aree è vietato ogni intervento antropico, anche di matrice agro-forestale, che produca l'effetto di incidere negativamente – anche per effetto dei ritmi dei cicli di taglio – sulla attitudine della massa boscata a concorrere alle dinamiche paesaggistiche.
2. Oltre alle limitazioni previste dai precedenti articoli, ogni modificazione, anche non costruttiva, dell'assetto territoriale deve essere preceduta da una verifica dell'impatto paesaggistico finalizzata alla più rigorosa tutela dei valori espressi dal paesaggio boschivo.
3. Sono vietate le attività di sfruttamento dell'energia eolica ed ogni attività diversa da quella della produzione forestale.

Art. 49 Le unità di paesaggio comprese entro le isopercettive

1. Il Piano delle Regole accoglie il concetto di 'paesaggio' indicato nel P.T.C.P. vigente e persegue gli obiettivi generali di tutela ivi indicati. Il Piano delle Regole si uniforma alla disciplina prevista dal P.T.C.P. vigente in materia di paesaggio e ne garantisce la attuazione. Sono unità di paesaggio e sono oggetto di specifica tutela paesaggistica non solo le aree gravate da vincoli ma – più in generale – le aree e gli edifici che ricadono entro le isopercettive di pregio identificate dal P.G.T.
2. Nelle unità di paesaggio:
 - a) vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno;
 - b) è vietata l'apertura di nuove cave;
 - c) è vietata la realizzazione di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, salva la prova documentata di una oggettiva impossibilità di diversa localizzazione; la realizzazione è, in ogni caso, subordinata a misure di mitigazione e compatibilità ambientale;
 - d) è vietata l'installazione di cartellonistica pubblicitaria;
 - e) è vietata l'alterazione degli elementi di riconoscibilità e specificità tipologica esistente;
 - f) è vietata la creazione di nuove strade o la modifica dei tracciati esistenti, è consentita l'esecuzione di pavimentazioni impermeabili su tracciati stradali privi di pavimentazione al momento di adozione del presente Piano, solo per comprovate esigenze di sicurezza pubblica. E' obbligatoria la conservazione dei fossi laterali dei tracciati esistenti ed il mantenimento delle piantate a filare.
 - g) tutti gli interventi consentiti devono concorrere al perseguimento degli obiettivi di tutela e devono essere coerenti e compatibili rispetto alle caratteristiche paesistico- ambientali del contesto in cui si inseriscono.
3. Negli ambiti di paesaggio, salva l'applicazione di diverse disposizioni del presente Piano, sono ammessi:
 - a) gli interventi edilizi ammessi dalle discipline dei diversi tessuti che alterino l'assetto esteriore dei fabbricati e previo esperimento della procedura di progetto urbano;

- b) gli interventi direttamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi o l'assetto idrogeologico del territorio;
- c) le opere di forestazione, di taglio e riconversione colturale e di bonifica, antincendio e conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste, autorizzati dall'autorità competente, secondo la disciplina vigente, subordinatamente al mantenimento della funzione paesaggistica delle presenze arboree;
- d) le opere di risanamento e consolidamento degli abitati e delle aree interessate da fenomeni franosi, le opere di sistemazione idrogeologica e di bonifica dei siti inquinati.

Art. 50 Esame dell'impatto paesistico dei progetti.

1. I progetti che incidono sull'aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame per la verifica del loro inserimento nel contesto urbano e territoriale.
2. E' soggetta a valutazione di compatibilità paesaggistica anche la realizzazione dei seguenti interventi di opere di grande impegno territoriale:
 - a) complessi sportivi (ivi compresi i maneggi) e parchi tematici;
 - b) complessi residenziali, turistici, commerciali, direzionali e produttivi;
 - c) campeggi e aree di sosta attrezzata per caravan;
 - d) impianti agro-forestali, agricoli, zootecnici e di acquacoltura;
 - e) impianti per la produzione energetica, di termovalorizzazione e stoccaggio;
 - f) dighe, sbarramenti e invasi;
 - g) depositi di merci e materiali;
 - h) infrastrutture, discariche e impianti di smaltimento dei rifiuti;
 - i) opere e infrastrutture stradali e ferroviarie;
 - j) reti infrastrutturali, torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazioni;
 - k) interventi di sistemazione idrogeologica, impianti di irrigazione;
 - l) interventi di urbanizzazione secondaria.
3. Sono escluse dall'esame dei commi precedenti le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole.

Art. 51 Beni paesaggistici e altri beni pubblici

1. I beni paesaggistici disciplinati dal presente Piano sono quei beni territoriali, areali o puntuali, di valore ambientale, storico culturale e testimoniale, espressivi dell'identità locale, la cui tutela garantisce i valori fondamentali e le risorse del territorio da preservare quale lascito per le generazioni future.
2. Sono, in particolare, soggetti a tutela:
 - a) gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, 137, 138, 139, 140, 141 del D.Lgs. 42/04;

- b) le aree e gli immobili previsti dall'art. 142 del D.Lgs. 42/04;
- c) gli immobili e le aree ai sensi dell'art. 143, co. 3, lett. h), del D.Lgs. 42/04.
- d) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico dalla normativa vigente;
- e) le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della normativa vigente.

3. Comunque nel rispetto della normativa vigente, l'individuazione dei beni e delle risorse essenziali del territorio indicati nel presente articolo è accertamento delle loro caratteristiche intrinseche, così che limitazioni al loro godimento non determina un diritto all'indennizzo ai sensi dell'art. 145 del D.Lgs. 42/04.

Art. 52 Rete ecologica

1. Il Piano delle Regole accoglie il concetto di 'rete ecologica' indicato negli artt. 70 e seguenti del P.T.C.P. vigente e persegue gli obiettivi generali di tutela ivi indicati. Il Piano delle Regole si uniforma alla disciplina prevista dal P.T.C.P. vigente in materia di rete ecologica e ne garantisce la attuazione.

2. Secondo le definizioni e le prescrizioni del P.T.C.P. vigente, il P.G.T. individua le aree costituenti la rete ecologica e, in particolare, distingue le seguenti componenti:

- a) *elementi costitutivi fondamentali*, che comprendono quali unità ecologiche diffuse sul territorio: sorgenti di biodiversità (core-areas) di primo livello; sorgenti di biodiversità (core-areas) di secondo livello; corridoi ecologici ed aree di completamento delle core areas di primo e secondo livello, varchi costituenti barriere opposte alla progressione della edificazione, elementi areali di appoggio alla rete ecologica (stepping stones), zone di riqualificazione ambientale, ambiti di massima naturalità;
- b) *fasce tampone* con la funzione di prevenzione e salvaguardia della rete ecologica provinciale, che comprendono fasce tampone di primo livello e fasce tampone di secondo livello.

3. In particolare, le sorgenti di biodiversità (core-areas) di primo livello, sono aree caratterizzate da elevati livelli di biodiversità, che fungono da nuclei primari di diffusione degli organismi viventi e che devono essere tutelate con massima attenzione con priorità; mentre le sorgenti di biodiversità (core-area) di secondo livello, sono aree caratterizzate da medi livelli di biodiversità, che fungono da nuclei secondari di diffusione degli organismi viventi e che devono essere tutelate con attenzione attraverso corrette strategie di ecosistemi e del paesaggio.

4. Sono aree essenziali alla funzionalità della rete ecologica quelle che ricadono negli areali paesaggistico-ambientale ed lacuale.

5. Sono corridoi ecologici e aree di completamento delle core areas quelle ricadenti nell'areale paesaggistico-ambientale e lacuale.

6. Sono aree di connessione ecologica a livello locale, a completamento di quelle identificate dal PTCP vigente, quelle ricadenti nell'areale paesaggistico-ambientale e lacuale.

8. Gli interventi nelle aree della rete ecologica sono ammessi se coerenti con gli obiettivi indicati dal PTCP vigente e, in particolare, se sono compatibili con le priorità di:

- a) limitare gli interventi di edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
- b) prevedere, per i progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
- c) favorire per le compensazioni ambientali la realizzazione di nuove unità ecosistemiche coerenti con la finalità della rete ecologica provinciale.

9. Nelle aree ricadenti nella rete ecologica, sono consentite le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (come ad es. opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell'energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze), nonché alla realizzazione di sentieri e aree di sosta pedonali, equestri e ciclabili.

10. In applicazione all'adesione al "contratto di rete" a salvaguardia della rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino, i criteri per l'applicazione della procedura di valutazione di incidenza semplificata e della procedura per l'esclusione della valutazione di incidenza di interventi di limitata entità sono definiti dall'allegato 2 come redatto dal Settore Ecologia ed Energia della Provincia di Varese che forma parte integrante del Piano delle Regole.

Art. 53 Cartellonistica

1. Nelle unità di paesaggio e nell'areale paesaggistico-ambientale, lungo i cigli delle strade e comunque per tutto l'ambito delle isopercettive, è vietato collocare cartelli e altri mezzi pubblicitari, se non previa autorizzazione dell'amministrazione competente e previa favorevole valutazione di compatibilità paesaggistica dell'Amministrazione Comunale.

2. Nelle aree a più elevata valenza paesaggistica è comunque vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti e provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.

Art. 54 Rapporti del Piano delle Regole con il P.T.P.R.

1. Per quanto di sua competenza, il Piano delle Regole si uniforma ed attua l'azione di tutela del paesaggio contenuta nel Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. 6 marzo 2001, VII/197.

2. L'applicazione del Piano delle Regole in materia di paesaggio costituisce adempimento delle prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale, ai sensi e per gli effetti delle NTA del Piano Territoriale Paesistico medesimo.

Art. 55 Rapporti del Piano delle Regole con il P.T.C.P.

1. Il Piano delle Regole, nell'individuazione delle aree destinate all'agricoltura, si uniforma agli ambiti destinati all'attività agricola, così come definiti nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, fatte salvi gli scostamenti necessari per il più organico dispiegamento dell'assetto infrastrutturativo.

2. Si sensi degli artt. 15, co. 4 e 5, e 18, co. 2, lett. c), L.R. 12/05, la previsione degli ambiti destinati all'attività agricola contenuta nel P.T.C.P. ha efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del P.G.T., fatta salva la facoltà del comune di apportare, in sede di redazione del Piano delle Regole, rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale.

TITOLO V - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Art. 56 Vincoli in materia geologica, idrogeologica e di difesa del suolo

Il quadro dei vincoli in materia ambientale, geologica, idrogeologica e di difesa del suolo esistenti sul territorio comunale di Taino è da riferirsi sia a normative nazionali che a direttive e regolamenti regionali.

Nella *Carta dei vincoli* (Tav. 12) sono rappresentati i limiti degli ambiti territoriali sottoposti a limitazioni d'uso secondo quanto previsto dalla D.G.R. 8/7374/08.

I vincoli geologico – ambientali in vigore sono di seguito elencati con particolare riferimento alle specifiche tecniche previste dalla normativa.

a) Vincoli derivanti dalle aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

Le aree di salvaguardia delle opere di captazione per acque sotterranee sono porzioni territoriali prestabilite per forma ed estensione, con lo scopo di proteggere le risorse idriche da contaminazioni di origine antropica.

Il D.Lgs. 152/06 disciplina le aree di salvaguardia con diverso grado di tutela:

- *Zona di Tutela Assoluta*: è l'area immediatamente adiacente all'opera di captazione (comprende un intorno di 10 m di raggio dal pozzo) recintata e adibita esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio;
- *Zona di Rispetto*: è la porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta nella quale è vietato l'insediamento di attività giudicate incompatibili (centri di pericolo), attualmente definita con criterio geometrico (raggio = 200 m); per il pozzo Madonnina e per i pozzi in loc. Zinesco si è svolta la ripermetrazione con criterio temporale (isocrona corrispondente ad un tempo $t = 60$ gg.), in base alla D.G.R. 15137/96.

La ripermetrazione delle zone di rispetto con il criterio temporale potrà essere adottata solo in seguito all'approvazione dell'autorità d'ambito ottimale competente (AATO della Provincia di Varese).

In particolare nella Zona di Rispetto, in base all'art. 94 del D.Lgs. 152/06, sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- A. dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;*
- B. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;*
- C. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;*
- D. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;*
- E. aree cimiteriali;*
- F. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;*

- G. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- H. gestione di rifiuti;
- I. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- J. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- K. pozzi perdenti;
- L. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività suddette, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Nella direttiva D.G.R. 10/04/2003 n. 7/12693 sono descritti i criteri e gli indirizzi in merito alla realizzazione di strutture e all'esecuzione di attività ex novo nelle zone di rispetto delle opere di captazione esistenti; in particolare, all'interno dell'All. 1 – punto 3 della detta delibera, sono elencate le direttive per la disciplina delle seguenti attività all'interno delle zone di rispetto:

- realizzazione di fognature;
- realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione.

Per quanto riguarda la realizzazione di fognature (punto 3.1) la delibera cita le seguenti disposizioni:

- i nuovi tratti di fognatura da situare nelle zone di rispetto devono:
 - costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima;
 - essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali i sifoni e opere di sollevamento.
- nella Zona di Rispetto di una captazione da acquifero non protetto:
 - non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
 - è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.
- per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella Zona di Rispetto sono richieste le verifiche di collaudo.

Per quanto riguarda la realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione (punto 3.2), nelle zone di rispetto la delibera dispone:

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

- le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata [..].

In tali zone, inoltre, non è consentito:

- la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo;
- l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
- l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini [...].

Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando che:

- le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda [...];
- lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose;
- lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

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

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

Nelle zone di rispetto è inoltre vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, l'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi di origine urbana o industriale (punto 3.4).

b) Vincoli di polizia idraulica

Nella carta sono riportati i limiti delle fasce di rispetto individuate sul reticolo idrico principale e minore, definite come:

- Fascia di inedificabilità assoluta estesa per 10 m dagli argini
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua individuata con criterio tecnico
- Aree soggette ad esondazione dei corsi d'acqua principali.
- Aree soggette a occasionali fenomeni alluvionali relativi ai corsi d'acqua minori.
- Aree con tendenza al ristagno superficiale delle acque meteoriche, in occasione di intense precipitazioni.

Per la cui descrizione si rimanda al Cap. 6 della Relazione della componente geologica.

La normativa da applicare alle diverse fasce è invece contenuta nel Par. 14.4 della medesima relazione.

c) Vincoli derivanti dalle aree di valore paesaggistico e ambientale a spiccata connotazione geologica (geositi)

Il geosito è definibile come un elemento geologico riconoscibile come bene geologico qualora ad esso sia possibile associare un valore scientifico, ai fini della comprensione dei processi geologici in atto e/o nei termini dell'esemplarità didattica (Panizza, Piacente).

In carta è stata riportata l'area di affioramento delle "Argille di Castel di Sotto" (argille plioceniche fossilifere, All. 11), da sottoporre a tutela come geosito al fine di preservarne la specifica connotazione geologico – stratigrafica.

d) Altri vincoli

R.D. 3267/23 (Vincolo idrogeologico): pone un vincolo per scopi idrogeologici sui terreni di qualsiasi natura che possono con danno pubblico subire denudazioni, perdere stabilità o turbare il regime delle acque.

Art. 57 Considerazioni metodologiche

Sulla base dell'analisi effettuata nella prima fase dello studio geologico e dell'azzoneamento di sintesi, ad ogni area omogenea del territorio comunale è stata proposta una classe di **fattibilità geologica** delle azioni di piano e delle **norme geologiche** di piano.

Le 4 classi di fattibilità geologica sono qui di seguito riassunte, riprese direttamente dalla D.G.R. 8/7374/08:

Classe 1 (bianca) - Fattibilità senza particolari limitazioni

La classe comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dalle "Norme tecniche per le costruzioni", di cui alla normativa nazionale.

Classe 2 (gialla) - Fattibilità con modeste limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico - costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Classe 3 (arancione) - Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

Classe 4 (rossa) - Fattibilità con gravi limitazioni

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono 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. 12/05, 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 e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili.

Le classi di fattibilità geologica, individuate su base fotogrammetrica a scala 1:2.000, sono state rappresentate nella **Tav. 13a** alla scala 1:5.000 e nella **Tav. 14** alla scala 1:10.000, utilizzando come base cartografica la Carta Tecnica Regionale, al fine di consentire l'aggiornamento della banca dati del SIT – Regione Lombardia.

Il conferimento delle classi di fattibilità avviene attraverso l'attribuzione a ciascun poligono della carta di sintesi di un valore di ingresso, seguendo le prescrizioni della Tabella 1 della D.G.R. 8/7374/08, che in seguito può essere modificato in base a valutazioni di merito tecnico per lo specifico ambito.

Per l'intero territorio comunale sono risultate prioritarie nell'azonamento della carta della fattibilità geologica le caratteristiche geomorfologiche, geologico – tecniche ed idrogeologiche delle aree omogenee individuate.

In generale, per l'attribuzione della classe di fattibilità, è stato seguito il principio della "classe più limitante", cioè ogni area è stata classificata in base alla pericolosità/vulnerabilità di grado più elevato, o a parità di rischio, in base alla maggior probabilità di accadimento di un dato fenomeno.

La legenda descrittiva è strutturata tipo "matrice azioni – risorse", ponendo in relazione le caratteristiche di ogni area al parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso.

TIPOLOGIA DELLE AZIONI EDIFICATORIE E OPERE AMMISSIBILI (IN RELAZIONE AL CONTESTO GEOMORFOLOGICO)	
Tipo 1	edilizia residenziale
Tipo 2	edilizia produttiva e commerciale di significativa estensione areale (> 500 mq)
Tipo 3	opere infrastrutturali, posa di reti tecnologiche con lavori che prevedano escavazione o sbancamento
Tipo 4	interventi di consolidamento dei versanti, prevenzione del dissesto idrogeologico e regimazioni idrauliche

Per ciascuna area, inoltre, sono state definite ed indicate le indagini minime di approfondimento che si ritengono necessarie preventivamente alla progettazione e realizzazione di interventi od opere, suddivise in 5 grandi tipologie:

In attuazione del DM 14/01/2008, per ogni tipo di azione edificatoria, in relazione al contesto geologico locale, dovranno essere programmati approfondimenti geologici e geotecnici così strutturati:

APPROFONDIMENTI ED INDAGINI MINIME NECESSARIE A SUPPORTO DELLA PROGETTAZIONE	
IGT	indagine geognostica commisurata alla tipologia e all'entità delle opere in ottemperanza al D.M. 14/01/2008
SV	valutazione di stabilità dei versanti e dei fronti di scavo in ottemperanza al D.M. 14/01/2008
VRE	valutazione locale del rischio di trasporto in massa su conoide secondo la normativa P.A.I.
VCI	valutazione della compatibilità idraulica nei riguardi delle condizioni locali di rischio secondo la normativa P.A.I.
VCA	valutazione della compatibilità ambientale nei riguardi degli obiettivi di tutela della falda idrica sotterranea destinata all'approvvigionamento idropotabile (ai sensi del D.Lgs 152/06 e s.m.i. e dei R.R. n. 2, 3 e 4 del 24/03/06)

Analogamente, ogni azione edificatoria necessita di interventi da prevedere già in fase progettuale così suddivisi:

INTERVENTI DA PREVEDERE IN FASE PROGETTUALE	
DR	opere per il drenaggio delle acque sotterranee che si potrebbero rinvenire a debole profondità e che potrebbero interferire con le fondazioni e i vani interrati
RE	opere di regimazione idraulica e smaltimento delle acque superficiali e meteoriche in quanto il deflusso naturale è ostacolato da cause geomorfologiche/geolitologiche (zone di ristagno, rischio di erosione accelerata, ecc.)
DS	opere per la difesa del suolo e la stabilizzazione dei versanti interessati in quanto gli interventi potrebbero alterare le condizioni di equilibrio e innescare situazioni di dissesto
CA	predisposizione di sistemi di controllo ambientale per insediamenti a rischio di inquinamento da definire in dettaglio in relazione alla tipologia al fine di monitorarne gli effetti
CO	collettamento, allontanamento o trattamento delle acque reflue in fognatura, in conformità al R.R. n. 3 del 24/03/06

Le singole classi di fattibilità geologica riconosciute e perimetrare sul territorio comunale di Taino hanno le caratteristiche descritte nel seguente paragrafo.

Art. 58 Classi di fattibilità geologica e norme geologiche di piano

Classe 1 – Aree pianeggianti

Principali caratteristiche:

Aree pianeggianti tradizionalmente urbanizzate, caratterizzate da terreni prevalentemente sabbiosi mediamente addensati con locale presenza di limi argilloso – ghiaiosi sovraconsolidati in profondità. I problemi generali sono di ridotta entità e comunque sono legati principalmente alla difficoltà di infiltrazione delle acque meteoriche ed alla locale presenza d'acqua nel primo sottosuolo riscontrabile soprattutto nelle aree alla base dei versanti.

Parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso:

Favorevole senza particolari limitazioni.

Azioni edificatorie e opere ammissibili:

Sono ammissibili opere edificatorie di ogni tipologia, comprese quelle che prevedano una significativa estensione areale, non sussistendo particolari limitazioni di carattere geotecnico e/o geomorfologico.

Approfondimenti ed indagini minime necessarie:

Per tutte le azioni edificatorie e opere ammissibili è sempre necessaria un'indagine geognostica (IGT) commisurata alla tipologia e all'entità dell'intervento, in ottemperanza al D.M. 14/01/2008.

Interventi da prevedere in fase progettuale:

Per tutti gli interventi sono sempre da prevedere opere di drenaggio delle acque sotterranee e la regimazione delle acque meteoriche (DR - RE), che potrebbero interferire con le fondazioni e i vani interrati. Per gli insediamenti produttivi a rischio inquinamento è da prevedere la predisposizione di sistemi di controllo ambientale (CA) da definire in dettaglio in relazione alla tipologia al fine di monitorarne gli effetti.

Classe 2 – Aree stabili di versante con inclinazione minore di 20°

Principali caratteristiche:

Aree stabili di versante (con inclinazione minore di 20°), tradizionalmente urbanizzate, non appartenenti al contesto di conoide, per le quali si ravvisano modeste limitazioni geologiche e geomorfologiche al cambio di destinazione d'uso del suolo.

Parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso:

Favorevole con modeste limitazioni geomorfologiche e geotecniche.

Azioni edificatorie e opere ammissibili:

Sono ammissibili opere di edilizia residenziale (tipo 1); sono ammissibili inoltre opere infrastrutturali (tipo 3) e di consolidamento dei versanti (tipo 4).

Approfondimenti ed indagini minime necessarie:

Per tutte le azioni edificatorie e opere ammissibili sono sempre necessarie un'indagine geognostica (IGT) e la valutazione di stabilità dei versanti e dei fronti di scavo (SV), commisurate alla tipologia e all'entità dell'intervento in ottemperanza al D.M. 14/01/2008.

Interventi da prevedere in fase progettuale:

Per tutti gli interventi sono sempre da prevedere opere di drenaggio delle acque sotterranee eventualmente riscontrate (DR), opere di regimazione idraulica e smaltimento delle acque superficiali e meteoriche (RE) e opere per la difesa del suolo (DS), in quanto gli interventi potrebbero alterare le condizioni di equilibrio e innescare situazioni di dissesto.

Classe 3a – Aree stabili di versante con inclinazione superiore a 20°

Principali caratteristiche:

Aree stabili in contesto di versante acclive (con inclinazione maggiore di 20°) e aree potenzialmente franose per le quali è stata valutata con specifico studio una pericolosità bassa (H2/H3) o molto bassa (H1/H2), comprensive delle possibili aree di espansione, per le quali si ravvisano consistenti limitazioni geologiche e geomorfologiche al cambio di destinazione d'uso del suolo.

Parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso:

Favorevole con consistenti limitazioni di carattere geomorfologico e geotecnico, determinate dal possibile sviluppo di dissesti, anche importanti, per interventi antropici non adeguatamente progettati.

Azioni edificatorie e opere ammissibili:

Sono ammissibili opere di edilizia residenziale (tipo 1), opere infrastrutturali (tipo 3) e di consolidamento dei versanti (tipo 4).

Approfondimenti ed indagini minime necessarie:

Per tutte le azioni edificatorie e opere ammissibili sono sempre necessarie un'indagine geognostica (IGT) e la valutazione di stabilità dei versanti e dei fronti di scavo (SV), commisurate alla tipologia e all'entità dell'intervento in ottemperanza al D.M. 14/01/2008.

Interventi da prevedere in fase progettuale:

Per tutti gli interventi sono sempre da prevedere opere di drenaggio delle acque sotterranee eventualmente riscontrate (DR), opere di regimazione idraulica e smaltimento delle acque superficiali e meteoriche (RE) e opere per la difesa del suolo (DS), in quanto gli interventi potrebbero alterare le condizioni di equilibrio e innescare situazioni di dissesto.

Classe 3b – Aree stabili di conoide con pericolosità geologica bassa

Principali caratteristiche:

Aree stabili appartenenti al contesto di conoide non recentemente riattivate (Cn), per le quali è stata valutata una pericolosità geologica latente di grado basso (H2) e quindi con alcune limitazioni al cambio di destinazione d'uso del suolo. La localizzazione pedemontana non esclude la presenza di terreni sciolti o di strati saturi nel primo sottosuolo.

Parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso:

Favorevole con consistenti limitazioni di carattere geotecnico e geomorfologico.

Azioni edificatorie e opere ammissibili:

Sono ammissibili opere di edilizia residenziale (tipo 1), opere infrastrutturali (tipo 3) e di consolidamento dei versanti (tipo 4).

Più specificatamente in queste aree sono esclusivamente consentiti gli interventi così come definiti dall'art. 9, comma 9 delle N.T.A. del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Po (P.A.I.).

Approfondimenti ed indagini minime necessarie:

Per tutte le azioni edificatorie e opere ammissibili è sempre necessaria un'indagine geognostica (IGT) commisurata alla tipologia e all'entità dell'intervento in ottemperanza al D.M. 14/01/2008; è inoltre necessaria la valutazione locale del rischio di trasporto di massa su conoide secondo normativa P.A.I. (VRE).

Interventi da prevedere in fase progettuale:

Per tutti gli interventi sono sempre da prevedere opere di drenaggio delle acque sotterranee eventualmente riscontrate (DR), opere di regimazione idraulica e smaltimento delle acque superficiali e meteoriche (RE) e opere per la difesa del suolo (DS), in quanto gli interventi potrebbero alterare le condizioni di equilibrio e innescare situazioni di dissesto.

Classe 3c – Aree di frana stabilizzata

Principali caratteristiche:

Aree di frana stabilizzata (Fs). Tale classe va adottata a seguito del collaudo delle opere di sistemazione di dissesti pregressi (frane quiescenti - Fq); fino al collaudo, a tali aree è assegnata la classe 4a con le relative norme.

Parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso:

Favorevole con consistenti limitazioni di carattere geotecnico.

Azioni edificatorie e opere ammissibili:

Sono ammissibili opere di edilizia residenziale (tipo 1), opere infrastrutturali (tipo 3) e di consolidamento dei versanti (tipo 4).

Più specificatamente in queste aree sono esclusivamente consentiti gli interventi così come definiti dall'art. 9, comma 4 delle N.T.A. del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Po (P.A.I.).

Approfondimenti ed indagini minime necessarie:

Per tutte le azioni edificatorie e opere ammissibili sono sempre necessarie un'indagine geognostica (IGT) e la valutazione di stabilità dei versanti e dei fronti di scavo (SV), commisurate alla tipologia e all'entità dell'intervento in ottemperanza al D.M. 14/01/2008.

Interventi da prevedere in fase progettuale:

Per tutti gli interventi sono sempre da prevedere opere di drenaggio delle acque sotterranee eventualmente riscontrate (DR), opere di regimazione idraulica e smaltimento delle acque

superficiali e meteoriche (RE) e opere per la difesa del suolo (DS), in quanto gli interventi potrebbero alterare le condizioni di equilibrio e innescare situazioni di dissesto.

Classe 3d – Aree di interesse idrogeologico

Principali caratteristiche:

Aree di interesse idrogeologico comprendenti:

- a) aree che presentano grado vulnerabilità della falda da elevato a estremamente elevato, quindi le più suscettibili alle azioni antropiche.
- b) aree di ristagno idrico con presumibile infiltrazione delle acque che concorrono alla ricarica dell'acquifero principale. Tali aree, riconosciute sulla base del rilievo geologico e della ricostruzione delle strutture acquifere nell'ambito del territorio comunale, sono equiparate ad aree con valenza di riserva a scala comunale.

Parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso:

Favorevole con consistenti limitazioni di carattere idrogeologico.

Azioni edificatorie e opere ammissibili:

Sono ammissibili opere edificatorie di ogni tipologia, comprese quelle che prevedano una significativa estensione areale, ma solo se compatibili con la salvaguardia delle acque, da valutarsi caso per caso secondo gli obiettivi di tutela del D.Lgs 152/06 e successive modificazioni.

Approfondimenti ed indagini minime necessarie:

Per tutte le azioni edificatorie e opere ammissibili è sempre necessaria un'indagine geognostica (IGT) commisurata alla tipologia e all'entità dell'intervento in ottemperanza al D.M. 14/01/2008; inoltre si rendono necessarie valutazioni della compatibilità ambientale (VCA) preventivamente alla realizzazione di qualsiasi opera edificatoria.

Interventi da prevedere in fase progettuale:

Sono sempre da prevedere opere di drenaggio delle acque sotterranee, regimazione delle acque meteoriche nonché opere per la difesa del suolo. (DR – RE – DS). Per gli insediamenti produttivi a rischio è da prevedere la predisposizione di sistemi di controllo ambientale (CA). È inoltre da prevedere la realizzazione di sistemi di collettamento/trattamento delle acque reflue ai sensi del R.R. n. 3 del 24/03/06 (CO).

Classe 3e – Aree di piana alluvionale a pericolosità media o moderata

Principali caratteristiche:

Aree appartenenti al contesto di piana alluvionale dei corsi appartenenti al reticolo minore coinvolgibili dai fenomeni di esondazione a pericolosità media o moderata (Em), e quindi con consistenti limitazioni al cambio di destinazione d'uso del suolo.

Parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso:

Favorevole con consistenti limitazioni di carattere idraulico.

Azioni edificatorie e opere ammissibili:

Sono ammissibili opere edificatorie di ogni tipologia, comprese quelle che prevedano una significativa estensione areale.

Approfondimenti ed indagini minime necessarie:

Per tutte le azioni edificatorie e opere ammissibili è sempre necessaria un'indagine geognostica (IGT) commisurata alla tipologia e all'entità dell'intervento in ottemperanza al D.M. 14/01/2008; è inoltre necessaria la valutazione della compatibilità idraulica nei riguardi delle condizioni locali di rischio (VCI) secondo la normativa P.A.I.

In particolare, ogni intervento dovrà essere progettato sulla base di perizie preventive per la valutazione locale dei battenti idraulici, per consentire il successivo ricorso ad accorgimenti atti a prevenire i rischi di allagamento soprattutto ai danni dei vani interrati.

Interventi da prevedere in fase progettuale:

Sono sempre da prevedere opere di regimazione delle acque superficiali (RE) e difesa dell'edificato mediante impostazione del piano abitabile sopra la quota media naturale del terreno (in generale dell'ordine di 50 cm), limitando il più possibile la realizzazione di vani interrati, anch'essi comunque difesi da accessi posti sopra la quota media naturale del terreno.

Classe 3f – Aree di attenzione

Principali caratteristiche:

Aree individuate graficamente a contorno dei torrenti e delle aree che possono essere interessate da fenomeni di dissesto, per le quali si ravvisa la necessità di attente verifiche locali.

Parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso:

Favorevole con consistenti limitazioni di carattere geologico e/o idraulico.

Azioni edificatorie e opere ammissibili:

Previo esito favorevole delle indagini e delle verifiche locali, possono essere ammissibili opere edificatorie di ogni tipologia.

Approfondimenti ed indagini minime necessarie:

Per tutte le azioni edificatorie e opere ammissibili sono sempre necessarie un'indagine geognostica (IGT) e la valutazione di stabilità dei versanti e dei fronti di scavo (SV), commisurate alla tipologia e all'entità dell'intervento in ottemperanza al D.M. 14/01/2008; è inoltre necessaria la valutazione della compatibilità idraulica (VCI) nei riguardi delle condizioni locali di rischio secondo la normativa P.A.I.

Interventi da prevedere in fase progettuale:

Per tutti gli interventi sono sempre da prevedere opere di drenaggio delle acque sotterranee eventualmente riscontrate (DR), opere di regimazione idraulica e smaltimento delle acque superficiali e meteoriche (RE) e opere per la difesa del suolo (DS), in quanto gli interventi potrebbero alterare le condizioni di equilibrio e innescare situazioni di dissesto.

Classe 4a – Aree a rischio geologico per frane e dissesti gravitativi

Principali caratteristiche:

Aree in dissesto ed aree ad intrinseco rischio geologico generale per frana quiescente (Fq - pericolosità H3/H4) o frana attiva (Fa - pericolosità H5).

Parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso:

Non favorevole per le gravi specifiche limitazioni geologiche e geomorfologiche.

Azioni edificatorie e opere ammissibili:

Non sono ammissibili nuove edificazioni e sono auspicabili interventi di consolidamento dei versanti, prevenzione del dissesto idrogeologico e regimazioni idrauliche (opere tipo 4); sono altresì ammissibili le opere infrastrutturali pubbliche e di interesse pubblico (reti tecnologiche) non altrimenti localizzabili (tipo 3).

Più specificatamente in queste aree va applicato l'art. 9 comma 3 delle N.T.A. del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Po (P.A.I.). Pertanto, a differenza delle altre classi 4 di fattibilità geologica, in tali aree sono esclusivamente consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici e gli interventi di demolizione senza ricostruzione, così come definiti dalla lettera a) della L.R. 12/05, di conseguenza non sono ammissibili gli interventi di cui alle lettere b) e c) della stessa legge.

Approfondimenti ed indagini minime necessarie:

Per tutte le azioni edificatorie e opere ammissibili sono sempre necessarie un'indagine geognostica (IGT) e la valutazione di stabilità dei versanti e dei fronti di scavo (SV), commisurate alla tipologia e all'entità dell'intervento in ottemperanza al D.M. 14/01/2008.

Interventi da prevedere in fase progettuale:

Sono raccomandati interventi di consolidamento, stabilizzazione e prevenzione del dissesto idrogeologico (DS) al fine di applicare, a seguito di collaudo delle opere, la normativa prevista per le frane stabilizzate (Fs).

Classe 4b – Aree di conoide con pericolosità geologica alta

Principali caratteristiche:

Aree appartenenti al contesto di conoide attiva (Ca), per le quali si ravvisa una pericolosità geologica intrinseca di grado alto (H5) e quindi con gravi limitazioni al cambio di destinazione d'uso del suolo.

Parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso:

Non favorevole per le gravi limitazioni determinate dall'interessamento di queste aree da trasporto solido in massa.

Azioni edificatorie e opere ammissibili:

Non sono ammissibili nuove edificazioni e sono auspicabili interventi di consolidamento dei versanti, prevenzione del dissesto idrogeologico e regimazioni idrauliche (opere tipo 4); sono altresì ammissibili le opere infrastrutturali pubbliche e di interesse pubblico (reti tecnologiche) non altrimenti localizzabili (tipo 3).

Più specificatamente in queste aree sono esclusivamente consentiti gli interventi così come definiti dall'art. 9, comma 7 delle N.T.A. del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Po (P.A.I.).

Approfondimenti ed indagini minime necessarie:

Per tutte le azioni edificatorie e opere ammissibili è sempre necessaria un'indagine geognostica (IGT) commisurata alla tipologia e all'entità dell'intervento in ottemperanza al D.M. 14/01/2008; è inoltre necessaria la valutazione locale del rischio di trasporto di massa su conoide secondo normativa P.A.I. (VRE).

Interventi da prevedere in fase progettuale:

Per qualsiasi intervento sono raccomandabili interventi di consolidamento e prevenzione del dissesto idrogeologico (DS) e gli interventi di regimazione idraulica e opere per la difesa dell'esistente (RE).

Classe 4c – Aree di pertinenza dei corsi d'acqua

Principali caratteristiche:

Aree di pertinenza morfologica dei corsi d'acqua a regime torrentizio. Aree in continua evoluzione geomorfologica per lo sviluppo di fenomeni di erosione accelerata delle sponde, approfondimento dell'alveo e trasporto solido soprattutto in occasione delle piene legate a precipitazione meteoriche di elevata intensità. Comprendono parte delle aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata (Ee del P.A.I.) e parte delle aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata (Eb del P.A.I.).

Parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso:

Non favorevole per le gravi limitazioni di carattere idraulico e idrogeologico.

Azioni edificatorie e opere ammissibili:

Non sono ammissibili nuove edificazioni e sono auspicabili interventi di consolidamento dei versanti, prevenzione del dissesto idrogeologico e regimazioni idrauliche (opere tipo 4); sono altresì ammissibili le opere infrastrutturali pubbliche e di interesse pubblico (reti tecnologiche) non altrimenti localizzabili (tipo 3).

Più specificatamente in queste aree sono esclusivamente consentiti gli interventi così come definiti dall'art. 9, commi 5 e 6 delle N.T.A. del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Po (P.A.I.).

Approfondimenti ed indagini minime necessarie:

Per tutte le azioni edificatorie e opere ammissibili sono sempre necessarie un'indagine geognostica (IGT) e la valutazione di stabilità dei versanti e dei fronti di scavo (SV), commisurate alla tipologia e all'entità dell'intervento in ottemperanza al D.M. 14/01/2008; è inoltre necessaria la valutazione della compatibilità idraulica nei riguardi delle condizioni locali di rischio (VCI) secondo la normativa P.A.I.

Interventi da prevedere in fase progettuale:

Per qualsiasi intervento sono raccomandabili interventi di consolidamento e prevenzione del dissesto idrogeologico (DS) e gli interventi di regimazione idraulica e opere per la difesa dell'esistente (RE).

Classe 4d – Aree di piana alluvionale a pericolosità elevata

Principali caratteristiche:

Aree comprendenti le piane alluvionali dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo principale coinvolgibili dai fenomeni di esondazione a pericolosità elevata (Eb) con gravi limitazioni al cambio di destinazione d'uso del suolo.

Parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso:

Non favorevole per le gravi limitazioni di carattere idraulico.

Azioni edificatorie e opere ammissibili:

Non sono ammissibili nuove edificazioni e sono auspicabili interventi di prevenzione del dissesto idrogeologico e regimazioni idrauliche (opere tipo 4); sono altresì ammissibili le opere infrastrutturali pubbliche e di interesse pubblico (reti tecnologiche) non altrimenti localizzabili (tipo 3).

Più specificatamente in queste aree sono esclusivamente consentiti gli interventi così come definiti dall'art. 9, comma 6 delle N.T.A. del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Po (P.A.I.).

Approfondimenti ed indagini minime necessarie:

Per tutte le azioni edificatorie e opere ammissibili è sempre necessaria un'indagine geognostica (IGT) commisurata alla tipologia e all'entità dell'intervento in ottemperanza al D.M. 14/01/2008; è inoltre necessaria la valutazione della compatibilità idraulica nei riguardi delle condizioni locali di rischio (VCI) secondo la normativa P.A.I.

Interventi da prevedere in fase progettuale:

Sono raccomandabili unicamente gli interventi di regimazione idraulica e opere per la difesa dell'esistente (RE).

Classe 4e – Aree potenzialmente franose

Principali caratteristiche:

Aree potenzialmente franose per le quali è stata valutata con studio specifico una pericolosità media (H3/H4). La classe comprende aree caratterizzate dalla presenza di terreni eterogenei di origine glaciale soggette a scivolamenti e le relative aree di espansione.

Parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso:

Non favorevole per le gravi limitazioni geologiche e geotecniche.

Azioni edificatorie e opere ammissibili:

Non sono ammissibili nuove edificazioni e sono auspicabili interventi di consolidamento dei versanti, prevenzione del dissesto idrogeologico e regimazioni idrauliche (opere tipo 4); sono

altresì ammissibili le opere infrastrutturali pubbliche e di interesse pubblico (reti tecnologiche) non altrimenti localizzabili (tipo 3).

In analogia alle frane quiescenti (Fq) sono esclusivamente consentiti gli interventi così come definiti dall'Art. 9, comma 3 delle N.T.A. del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Po (P.A.I.).

Approfondimenti ed indagini minime necessarie:

Per tutte le azioni edificatorie e opere ammissibili sono sempre necessarie un'indagine geognostica (IGT) e la valutazione di stabilità dei versanti e dei fronti di scavo (SV), commisurate alla tipologia e all'entità dell'intervento in ottemperanza al D.M. 14/01/2008.

Interventi da prevedere in fase progettuale:

Si dovranno comunque prevedere interventi rivolti allo smaltimento delle acque meteoriche (RE) che non potrà avvenire sul versante senza opportune opere che annullino il rischio di innescare erosione accelerata o dissesto, nonché opere e accorgimenti per la difesa del suolo (DS).

Classe 4f – Fasce di rispetto assoluto dei corsi d'acqua

Principali caratteristiche:

Aree comprendenti la fascia di rispetto assoluto dei corsi d'acqua, estesa a 10 m dagli argini secondo quanto definito dal R.D. 523/1904 direttamente coinvolgibili dai fenomeni di dissesto con pericolosità elevata. Comprendono le aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata (Ee del P.A.I.).

Parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso:

Non favorevole per le gravi limitazioni di carattere idraulico.

Azioni edificatorie e opere ammissibili:

Non sono ammissibili nuove edificazioni e sono auspicabili interventi di consolidamento dei versanti, prevenzione del dissesto idrogeologico e regimazioni idrauliche (opere tipo 4). Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'Art. 27 comma 1 della L.R. 12/2005, in ogni caso ad eccezione degli interventi di modifica delle destinazioni d'uso e rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, in quanto concettualmente non compatibili con il R.D. 523/1904. Sono altresì ammissibili le opere infrastrutturali pubbliche e di interesse pubblico (reti tecnologiche) non altrimenti localizzabili (Tipo 3).

Approfondimenti ed indagini minime necessarie:

Per tutte le azioni edificatorie e opere ammissibili è sempre necessaria un'indagine geognostica (IGT) commisurata alla tipologia e all'entità dell'intervento in ottemperanza al D.M. 14/01/2008; è inoltre necessaria la valutazione della compatibilità idraulica nei riguardi delle condizioni locali di rischio (VCI) secondo la normativa P.A.I.

Interventi da prevedere in fase progettuale:

Sono raccomandabili unicamente gli interventi di regimazione idraulica e opere per la difesa dell'esistente (RE).

Art. 59 Norme antisismiche di carattere generale

Su tutto il territorio comunale gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo e di manutenzione ordinaria/straordinaria così come definiti all'Art. 27 comma 1 della L.R. n. 12 dell'11/03/2005 "*Legge per il Governo del Territorio*" dovranno essere progettati adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14/01/2008 "*Norme tecniche per le costruzioni*".

Tale decreto indica che per qualsiasi opera/intervento interagente con i terreni e le rocce deve essere prevista la caratterizzazione geologica e la modellazione geotecnica dei terreni ottenuta per mezzo di studi, rilievi, indagini e prove commisurate all'importanza ed estensione dell'opera in progetto e alle conseguenze che gli interventi possono produrre sull'ambiente circostante.

Le relazioni geologiche e geotecniche previste dal D.M. 14/01/2008 hanno lo scopo di valutare la fattibilità delle opere, garantire la stabilità e la sicurezza dei manufatti limitrofi e l'idoneità delle scelte progettuali ed esecutive. Pertanto esse dovranno comprendere:

- indagini geognostiche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, spinte sino a profondità significative in relazione alla tipologia di fondazione da adottare e alle dimensioni delle opere da realizzare;
- definizione della categoria del suolo di fondazione sulla base valore di V_{S30} calcolato sulla base del profilo di V_S ottenuto a mezzo di indagini geofisiche in foro (down-hole o cross-hole), indagini geofisiche di superficie (SASW – *Spectral Analysis of Surface Waves* -, MASW - *Multichannel Analysis of Surface Waves* - o REMI – *Refraction Microtremor for Shallow Shear Velocity* o attraverso correlazioni empiriche di comprovata validità con prove di resistenza alla penetrazione dinamica o statica e, responsabilmente, attraverso la correlazione e l'estrapolazione di dati litostratigrafici di sottosuolo e definizione dello spettro di risposta elastico di progetto

La scelta della metodologia di indagine dovrà essere commisurata all'importanza dell'opera e in ogni caso dovrà essere adeguatamente motivata.

A tale proposito, in presenza di azioni sismiche e con riferimento alle conseguenze di una interruzione di operatività o di un eventuale collasso, il D.M. 14/01/2008 suddivide le costruzioni in quattro classi d'uso così definite:

Classe I: costruzioni con presenza solo occasionale di persone, edifici agricoli.

Classe II: costruzioni il cui uso preveda normali affollamenti, senza contenuti pericolosi per l'ambiente e senza funzioni pubbliche e sociali essenziali. Industrie con attività non pericolose per l'ambiente. Ponti, opere infrastrutturali, reti viarie non ricadenti in Classe d'uso III o in Classe d'uso IV, reti ferroviarie la cui interruzione non provochi situazioni di emergenza. Dighe il cui collasso non provochi conseguenze rilevanti.

Classe III: costruzioni il cui uso preveda affollamenti significativi. Industrie con attività pericolose per l'ambiente. Reti viarie extraurbane non ricadenti in Classe d'uso IV. Ponti e reti ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza. Dighe rilevanti per le conseguenze di un loro eventuale collasso.

Classe IV: costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti, anche con riferimento alla gestione della protezione civile in caso di calamità. Industrie con attività particolarmente pericolose per l'ambiente. Reti viarie di tipo A o B, di cui al D.M. 5 novembre 2001, n. 6792, "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", e di tipo C quando appartenenti ad itinerari di collegamento tra capoluoghi di provincia non altresì serviti da strade di tipo A o B. Ponti e reti ferroviarie di importanza critica per il mantenimento delle vie di comunicazione, particolarmente dopo un evento sismico. Dighe connesse al funzionamento di acquedotti e a impianti di produzione di energia elettrica.

Art. 60 Indagini per la caratterizzazione sismica locale

A titolo orientativo, fatte salve le condizioni per cui il D.M. 14/01/2008 ammette l'applicazione di metodi di progetto – verifica semplificati, la tipologia di indagine minima da adottare per la caratterizzazione sismica locale è definibile in base alla suddivisione in classi d'uso del D.M. 14/01/2008 (**Par. 14.4.1**) ed è riassunta nella seguente tabella:

Tipologia opere	Indagine minima
Classe I	Correlazioni empiriche di comprovata validità con prove di resistenza alla penetrazione dinamica o statica integrate in profondità con estrapolazione di dati litostratigrafici di sottosuolo.
Classe II (edifici residenziali di piccole dimensioni, singoli edifici industriali e opere infrastrutturali di minore importanza)	
Classe II (complessi residenziali ed industriali strutturalmente consistenti e opere infrastrutturali di maggiore importanza, anche se non ricadenti nel D.D.U.O. 21/11/2003 n. 19904)	indagini geofisiche di superficie: SASW – Spectral Analysis of Surface Waves -, MASW - Multichannel Analysis of Surface Waves - o REMI – Refraction Microtremor for Shallow Shear Velocity.
Classe III	indagini geofisiche in foro (down-hole o cross-hole).
Classe IV	

Art. 61 Norme relative agli ambiti di amplificazione sismica locale

L'analisi della sismicità effettuata sul territorio di Taino ha permesso di individuare diversi scenari di Pericolosità Sismica Locale (**Cap. 10 e Tav. 9**):

- Z1** – Zone con possibili effetti di instabilità
- Z2** – Zone con possibili fenomeni di cedimento e/o liquefazione
- Z3** – Zone con possibili effetti di amplificazione topografica
- Z4** – Zone con possibili effetti di amplificazione litologica

Z5 – Zone con possibili comportamenti differenziali

Fermo restando l'applicazione del D.M. 14/01/2008, all'interno dei suddetti ambiti di amplificazione sismica, la documentazione di progetto delle opere rientranti nelle seguenti classi d'uso:

- **Classe II** in parte (complessi residenziali ed industriali strutturalmente consistenti e opere infrastrutturali di maggiore importanza),
- **Classe III**,
- **Classe IV**,

anche se non comprese nel D.D.U.O. 21/11/2003 n. 19904, dovrà comprendere la definizione degli effetti di amplificazione sismica attesi per i singoli scenari. In particolare, la documentazione di progetto dovrà comprendere:

- la caratterizzazione semiquantitativa degli effetti di amplificazione sismica attesi (livello 2 dell'Allegato 5 della D.G.R. 8/7374/08) nell'ambito degli scenari di Pericolosità Sismica Locale Z3 e Z4;
- la caratterizzazione quantitativa degli effetti di amplificazione sismica attesi (livello 3 dell'Allegato 5 della D.G.R. 8/7374/08) nell'ambito degli scenari di Pericolosità Sismica Locale Z1 e Z2

Inoltre, in corrispondenza degli **ambiti suscettibili di amplificazione sismica locale Z3**, dovranno essere eseguite analisi di stabilità del complesso opere/pendio nelle condizioni finali di progetto comprensive delle azioni sismiche di progetto.

Art. 62 Norme specifiche per gli edifici ed opere infrastrutturali di cui alla D.D.U.O. 21/11/2003 (opere ed edifici strategici e rilevanti)

Su tutto il territorio comunale, per le opere e gli edifici strategici e rilevanti, così come definiti nel D.D.U.O. 21/11/2003 n. 19904 (opere il cui uso prevede affollamenti significativi, edifici industriali con attività pericolose per l'ambiente, reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti e con funzioni sociali essenziali), la documentazione di progetto degli interventi edilizi dovrà comprendere la definizione quantitativa degli effetti di amplificazione sismica attesi (livello 3 dell'Allegato 5 della D.G.R. 8/7374/08) e dovrà perciò comprendere i seguenti elementi:

- indagini geognostiche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, in termini di caratteristiche granulometriche e di plasticità e di parametri di resistenza e deformabilità, spinte sino a profondità significative in relazione alla tipologia di fondazione da adottare e alle dimensioni dell'opera da realizzare;
- determinazione della velocità di propagazione delle onde di taglio nei primi 30 m di profondità al di sotto del prescelto piano di posa delle fondazioni ottenibile a mezzo di indagini geofisiche in foro (down-hole o cross-hole);

- definizione del modulo di taglio G e del fattore di smorzamento D dei terreni di ciascuna unità geotecnica individuata e delle relative curve di decadimento al progredire della deformazione di taglio φ ;
- definizione del modello geologico-geotecnico di sottosuolo a mezzo di un congruo numero di sezioni geologico-geotecniche atte a definire compiutamente l'assetto morfologico superficiale, l'andamento dei limiti tra i diversi corpi geologici sepolti, i loro parametri geotecnici, l'assetto idrogeologico e l'andamento della superficie piezometrica;
- individuazione di almeno tre diversi input sismici relativi al sito, sotto forma di accelerogrammi attesi al bedrock;
- valutazione della risposta sismica locale consistente nel calcolo degli accelerogrammi attesi al suolo mediante codici di calcolo bidimensionali o tridimensionali in grado di tenere adeguatamente conto della non linearità del comportamento dinamico del terreno e degli effetti di amplificazione topografica di sito; codici di calcolo monodimensionali possono essere impiegati solo nel caso in cui siano prevedibili unicamente amplificazioni litologiche e si possano escludere amplificazioni di tipo topografico;
- definizione dello spettro di risposta elastico al sito ossia della legge di variazione della accelerazione massima al suolo al variare del periodo naturale;
- valutazione degli indici di stabilità dei singoli movimenti franosi in condizioni statiche, pseudostatiche e dinamiche all'interno degli **ambiti suscettibili di amplificazione sismica locale Z1**;
- valutazione dei fenomeni di liquefazione in condizioni sismiche e dei cedimenti indotti all'interno degli **ambiti con possibili fenomeni di cedimento e/o liquefazione Z2**. La valutazione della liquefacibilità dei terreni sarà ottenuta facendo ricorso a prove penetrometriche statiche, o, in alternativa, a prove penetrometriche dinamiche o a prove SPT in foro di sondaggio con frequenza non inferiore a 1 prova ogni 1.5 m di avanzamento, integrate, ad esclusione delle prove penetrometriche statiche, da analisi di identificazione geotecnica su campioni rimaneggiati prelevati in foro di sondaggio con frequenza di campionamento non inferiore ad 1 campione ogni 3 m di avanzamento. Le indagini saranno spinte a profondità non inferiore a 20 m da p.c. e dovranno consentire la determinazione del rapporto R tra lo sforzo ciclico normalizzato generato dal sisma atteso per l'area in esame ed i valori critici tali da generare liquefazione ed il confronto con i valori di soglia stabiliti al punto 2.3 dell'Allegato 4 della O.P.C.M n. 3274/03;
- esecuzione di analisi di stabilità del complesso opere/pendio nelle condizioni finali di progetto comprensive delle azioni sismiche di progetto determinate ai sensi del D.M. 14/01/2008, in corrispondenza degli **ambiti suscettibili di amplificazione sismica locale Z3**.

Art. 63 Norme di polizia idraulica

Le attività di "polizia idraulica" (di competenza comunale per quanto concerne il reticolo minore) riguardano il controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico

e del suolo in fregio ai corpi idrici, allo scopo di salvaguardare le aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua al fine della moderazione delle piene e mantenere l'accessibilità al corso stesso.

I riferimenti normativi fondamentali per la determinazione delle attività vietate o soggette ad autorizzazione sono:

- R.D. n. 523 del 25/07/1904 - Testo unico sulle opere idrauliche ;
- D.Lgs. 152/2006, modificato dal D.Lgs. 4/2008;
- N.T.A. del P.A.I., approvate con D.P.C.M. 24/05/2001;
- D.G.R. n. 7/7868 del 25/01/2002;
- D.G.R. n. 7/13950 del 01/08/2003;
- D.D.G. n. 8943 del 03/08/20075;

Per quanto non specificato e normato nel presente documento si farà comunque riferimento al R.D. 523/1904 e alla vigente normativa statale e regionale in materia.

Il Comune ha l'obbligo di reprimere la realizzazione di opere abusive o difformi a quanto autorizzato, tramite apposita Ordinanza Sindacale ai sensi del D.P.R. 380/2001, con diffida a provvedere alla riduzione in pristino.

a) Normativa per le fasce di inedificabilità assoluta

Per la disciplina delle attività di trasformazione e d'uso del suolo, nonché di polizia idraulica, all'interno delle fasce di rispetto così definite:

- Fascia di inedificabilità assoluta estesa a 10 m dagli argini,

vale quanto già definito nell'Art. 96 del R.D. 523/1904, integrato con le disposizioni contenute nell'Art. 9 delle N.T.A. del P.A.I. e secondo quanto disposto dalla D.G.R. n. 7/13950/03.

All'interno delle fasce di rispetto precedentemente definite sono quindi **attività vietate** in modo assoluto:

- in tutta la fascia di rispetto ed in particolare entro una distanza dal piede degli argini inferiore a 10 m: gli scavi e le nuove edificazioni;
- per l'edificato esistente: gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'Art. 27 comma 1 della L.R. 12/2005;
- entro una distanza dal piede degli argini inferiore a 4 m: le coltivazioni erbacee e la piantumazione di ogni tipo di alberi ed arbusti e i movimenti di terra;
Sono escluse le piantagioni di talee, alberi o arbusti realizzate all'interno di opere di sistemazione idraulica con tecniche di ingegneria naturalistica e supportate da apposito progetto regolarmente approvato ed autorizzato.
- le coltivazioni che s'inoltrino dentro gli alvei, sulle alluvioni delle sponde e sulle isole dei corsi d'acqua, tanto da restringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
Sono escluse le piantagioni di talee, alberi o arbusti realizzate all'interno di opere di sistemazione idraulica con tecniche di ingegneria naturalistica e supportate da apposito progetto regolarmente approvato ed autorizzato.

- lo sradicamento o la bruciatura degli alberi che sostengono gli argini e le sponde dei corsi d'acqua per una distanza orizzontale inferiore a 9 m dalla linea a cui arrivano le acque di piena ordinaria;
- qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini, loro accessori e manufatti attinenti e le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei corsi d'acqua sia arginati che non arginati;
- 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;
- l'installazione di serbatoi interrati di combustibile non gassoso, che eventualmente dovranno essere realizzati fuori terra a quote compatibili con i livelli idrici raggiungibili durante gli eventi di piena.
- il deposito, anche temporaneo, di materiale di qualsiasi genere, compresi i residui vegetali.

Fatto salvo quanto previsto dall'Art. 3 ter del D.L. 12/10/2000, n. 279, convertito in L. 11/12/2000, n. 365, all'interno delle medesime fasce **possono essere consentiti previa autorizzazione** dell'Amministrazione Comunale e sotto l'osservanza delle condizioni imposte dalla stessa:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'Art. 27 comma 1 della L.R. 12/2005, in ogni caso ad eccezione degli interventi di modifica delle destinazioni d'uso e rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, in quanto concettualmente non compatibili con il R.D. 523/1904;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e per il restauro e risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le difese "radenti", cioè senza restringimento della sezione dell'alveo e a quota non superiore al p.c., realizzate in modo da non deviare la corrente verso l'altra sponda, né provocare restringimenti d'alveo; tali opere dovranno essere caratterizzate da pendenze e modalità costruttive tali da permettere l'accesso al corso d'acqua; la realizzazione di muri spondali verticali o ad elevata pendenza e la realizzazione di difese spondali con quota superiore al piano di campagna potrà essere consentita unicamente all'interno di centri abitati e comunque dove non siano possibili alternative di intervento a causa della limitatezza delle aree disponibili;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, ferme le disposizioni vigenti sopra elencate per la fascia di rispetto;
- i dissodamenti dei terreni boscati e cespugliati laterali ai fiumi e torrenti a distanza inferiore a 100 m dalla linea a cui giungono le acque ordinarie, ferme le disposizioni vigenti sopra elencate per la fascia di rispetto;

- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- l'ampliamento, la ristrutturazione o la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue.

In generale, a fronte di un qualsiasi intervento, restano valide le disposizioni del D.M. 14/01/2008 ed in particolare si **rendono necessari** i seguenti approfondimenti tecnici:

- perizie preventive per la valutazione locale del rischio di allagamento ed esondazione dei corsi d'acqua a carattere torrentizio per consentire il successivo ricorso ad accorgimenti atti a prevenire i rischi di allagamento soprattutto ai danni dei vani interrati;
- interventi rivolti alla regimazione idraulica e alla predisposizione di accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche nonché al drenaggio delle acque di sottosuolo qualora si riscontrino nell'area di progetto;
- in caso di opere che prevedano scavi o sbancamenti si dovranno contemplare anche accorgimenti per la difesa del suolo e la prevenzione dei fenomeni di erosione accelerata dei fronti di scavo.

b) Normativa per le fasce perimetrate con criterio tecnico

Per la disciplina delle attività di trasformazione e d'uso del suolo, nonché di polizia idraulica, all'interno della fascia di rispetto così definita:

- fascia di rispetto dei corsi d'acqua perimetrata con criterio tecnico.

vale quanto già definito negli Art. 96 e 97 del R.D. 523/1904, integrato con le disposizioni contenute nell'Art. 9 delle N.T.A. del P.A.I. e secondo quanto disposto dalla D.G.R. n. 7/13950/03.

All'interno della suddetta fascia sono quindi **attività vietate** in modo assoluto:

- per l'edificato esistente: gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'Art. 27 comma 1 della L.R. 12/2005;
- qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini, loro accessori e manufatti attinenti e le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei corsi d'acqua sia arginati che non arginati;
- la realizzazione di pozzi disperdenti in quanto non funzionali quale unico elemento per l'allontanamento delle acque meteoriche;
- l'installazione di serbatoi interrati di combustibile non gassoso, che eventualmente dovranno essere realizzati fuori terra a quote compatibili con i livelli idrici raggiungibili durante gli eventi di piena.

Fatto salvo quanto previsto dall'Art. 3 ter del D.L. 12/10/2000, n. 279, convertito in L. 11/12/2000, n. 365, all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua **possono essere consentiti previa autorizzazione** dell'Amministrazione Comunale e sotto l'osservanza delle condizioni imposte dalla stessa:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, volti a mitigare la vulnerabilità degli stessi e degli impianti esistenti, così come definiti alle lettere a), b), c) dell'Art. 27 comma 1 della L.R. 12/2005;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e per il restauro e risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, ferme le disposizioni vigenti sopra elencate per la fascia di rispetto;
- i dissodamenti dei terreni boscati e cespugliati laterali ai fiumi e torrenti a distanza inferiore a 100 m dalla linea a cui giungono le acque ordinarie, ferme le disposizioni vigenti sopra elencate per la fascia di rispetto;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- l'ampliamento, la ristrutturazione o la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue.

In generale, a fronte di un qualsiasi intervento, restano valide le disposizioni del D.M. 14/01/2008 ed in particolare si **rendono necessari** i seguenti approfondimenti tecnici:

- in caso di opere che prevedano scavi o sbancamenti si dovranno contemplare anche accorgimenti per la difesa del suolo e la prevenzione dei fenomeni di erosione accelerata dei fronti di scavo.

c) Normativa per le aree soggette ad esondazione dei corsi d'acqua principali

Per la disciplina delle attività di trasformazione e d'uso del suolo, nonché di polizia idraulica, all'interno della fascia di rispetto così definita:

- aree soggette ad esondazione dei corsi d'acqua principali,

si è ritenuto necessario applicare la seguente normativa specifica.

Nel contesto delle suddette aree, sono **attività vietate**:

- per l'edificato esistente: gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'Art. 27 comma 1 della L.R. 12/2005;
- 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;
- la realizzazione di pozzi disperdenti in quanto non funzionali quale unico elemento per l'allontanamento delle acque meteoriche;
- l'installazione di serbatoi interrati di combustibile non gassoso, che eventualmente dovranno essere realizzati fuori terra a quote compatibili con i livelli idrici raggiungibili durante gli eventi di piena.

Oltre alle azioni e agli interventi consentiti per la fascia di inedificabilità e per la fascia di rispetto assoluto, **possono essere consentiti previa autorizzazione** dell'Amministrazione Comunale e sotto l'osservanza delle condizioni imposte dalla stessa:

- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamenti igienici;

- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- 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 di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di Bacino, anche sulla base di quanto previsto dall'Art. 19 bis delle N.T.A. del P.A.I., al quale si rimanda.

In generale, a fronte di un qualsiasi intervento, restano valide le disposizioni del D.M. 11/03/1988 ed in particolare si **rendono necessari** i seguenti approfondimenti tecnici:

- perizie preventive per la valutazione locale del rischio di allagamento ed esondazione dei corsi d'acqua a carattere torrentizio per consentire il successivo ricorso ad accorgimenti atti a prevenire i rischi di allagamento soprattutto ai danni dei vani interrati;
- interventi rivolti alla regimazione idraulica e alla predisposizione di accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche nonché al drenaggio delle acque di sottosuolo qualora si riscontrino nell'area di progetto;
- in caso di opere che prevedano scavi o sbancamenti si dovranno contemplare anche accorgimenti per la difesa del suolo e la prevenzione dei fenomeni di erosione accelerata dei fronti di scavo.

d) Normativa per le aree soggette a occasionali fenomeni alluvionali relativi ai corsi d'acqua minori

Le suddette aree vengono generalmente interessate dai fenomeni di piena solo occasionalmente, a causa dello spagliamento di corsi d'acqua minori, soprattutto in corrispondenza di tombinature e di guadi per l'accesso a fondi agricoli; tali fenomeni sono sporadici, battente d'acqua centimetrico, bassa energia e ristagno superficiale delle acque meteoriche a causa della ridotta permeabilità dei terreni.

Per tale motivo in queste aree è auspicata la difesa dell'edificato mediante impostazione del piano abitabile sopra la quota media naturale del terreno (in generale dell'ordine di 50 cm), limitando il più possibile la realizzazione di vani interrati, anch'essi comunque difesi da accessi posti sopra la quota media naturale del terreno.

In particolare, ogni intervento dovrà essere progettato sulla base di perizie preventive per la valutazione locale del rischio di allagamento e dei relativi battenti idraulici, per consentire il successivo ricorso ad accorgimenti atti a prevenire i rischi di allagamento soprattutto ai danni dei vani interrati.

e) Tombinature e attraversamenti

Su tutto il reticolo idrografico vige il **divieto di tombinatura** dei corsi d'acqua, ai sensi dell'Art. 115 – comma 1 del D.Lgs. 152/06:

Al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro per i solidi sospesi e gli inquinanti di origine diffusa, di stabilizzazione delle sponde e

di conservazione della biodiversità da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo, [...] le regioni disciplinano gli interventi di trasformazione e di gestione del suolo e del soprassuolo previsti nella fascia di almeno 10 metri dalla sponda di fiumi, laghi, stagni e lagune, comunque vietando la copertura dei corsi d'acqua che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità e la realizzazione di impianti di smaltimento dei rifiuti.

Per quanto riguarda le opere di tombinatura dei corsi d'acqua naturali già esistenti, l'Art. 21 delle N.T.A. del P.A.I. prevede una verifica idraulica delle opere stesse da parte dei soggetti proprietari o concessionari e una conseguente individuazione e progettazione degli eventuali interventi di adeguamento, privilegiando, ove possibile, il ripristino delle sezioni di deflusso a cielo aperto.

Per attraversamenti si intendono manufatti quali ponti stradali e ferroviari, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere. Le norme che regolano la costruzione di nuove opere d'attraversamento e la manutenzione di quelle esistenti sono contenute nelle N.T.A. del P.A.I. e nella D.G.R. n. 7/13950 del 01/08/2003.

In ogni caso i manufatti di attraversamento **non dovranno**:

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

Per le stesse motivazioni **non è ammesso** il posizionamento di infrastrutture longitudinalmente in alveo che ne riducano la sezione; in caso di necessità e/o impossibilità di diversa localizzazione le stesse potranno essere interrato.

In ogni caso, gli attraversamenti e i manufatti realizzati al di sotto dell'alveo dovranno essere posti a quote inferiori a quelle raggiungibili in base all'evoluzione morfologica prevista dell'alveo e dovranno comunque essere adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua.

L'Art. 19 - comma 1 delle N.T.A. del P.A.I. indica che *le nuove opere di attraversamento stradale o ferroviario, o comunque le infrastrutture a rete interessanti il reticolo idrografico non oggetto di delimitazione delle fasce fluviali [...], devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di Bacino, "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B",* paragrafi 3 e 4, approvata con delibera dell'Autorità di Bacino n. 2/99.

Tale direttiva è obbligatoria per gli attraversamenti con luce superiore a 6 m, mentre è facoltà del Comune richiedere l'applicazione in tutto o in parte della stessa anche per i manufatti di dimensioni inferiori.

In ogni caso la progettazione delle nuove opere di attraversamento e delle infrastrutture a rete deve essere accompagnata da apposita **relazione idrologico - idraulica** attestante che le stesse sono state dimensionate per una piena con tempo di ritorno di almeno 100 anni e un franco minimo di 1 m. In casi eccezionali, quando si tratti di corsi d'acqua di piccole

dimensioni e di infrastrutture di modesta importanza, possono essere assunti tempi di ritorno inferiori, in relazione ad esigenze tecniche specifiche adeguatamente motivate.

È comunque **necessario** verificare che le opere non comportino un significativo aggravamento delle condizioni di rischio idraulico sul territorio circostante per piene superiori a quella di progetto. Le portate di piena dovranno essere valutate secondo le direttive idrologiche di Autorità di Bacino e Regione.

Per quanto concerne i manufatti di attraversamento già esistenti, l'Art. 19 - comma 2 delle N.T.A. del P.A.I. **obbliga** gli Enti proprietari delle opere viarie di attraversamento del reticolo idrografico a predisporre una **verifica di compatibilità idraulica** delle stesse sulla base di apposita direttiva emanata dall'Autorità di Bacino; tale verifica verrà poi inviata all' Autorità di Bacino. In seguito, gli Enti proprietari dovranno individuare e progettare gli eventuali interventi strutturali correttivi e di adeguamento necessari, in relazione ai risultati della verifica menzionata.

f) Scarichi in corsi d'acqua

Le autorizzazioni di scarico in corso d'acqua rientrano tra i compiti di polizia idraulica, in particolare per quanto riguarda le quantità di acque recapitate.

L'Art. 12 - comma 1 delle N.T.A. del P.A.I. prevede che le modalità e i limiti a cui sono soggetti gli scarichi della rete di drenaggio vengano definiti dall'Autorità di Bacino tramite direttiva. In quest'ultima potranno essere individuati i comuni per i quali gli strumenti urbanistici devono contenere il calcolo delle portate da smaltire tramite reti di raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, l'individuazione dei punti di scarico nei corpi idrici ricettori e la verifica di compatibilità dello scarico nello stesso (Art. 12 - comma 3 N.T.A. P.A.I.).

In linea generale, nelle more dell'emanazione della suddetta direttiva e in assenza di più puntuali regolamentazioni, **dovranno essere rispettate** le seguenti indicazioni:

- 1) nella realizzazione di nuovi interventi di urbanizzazione e di nuove infrastrutture deve essere limitato lo sviluppo di aree impermeabili e devono essere definite aree opportunamente destinate all'infiltrazione e all'invaso temporaneo diffuso delle precipitazioni meteoriche;
- 2) deve essere verificata, da parte del richiedente, l'autorizzazione allo scarico la capacità del corpo idrico di smaltire le portate scaricate;
- 3) il manufatto di recapito dovrà essere realizzato in modo da scaricare nella stessa direzione del flusso e da evitare l'insorgere di fenomeni erosivi nel corso d'acqua;
- 4) i limiti ammissibili di portata di scarico (D.G.R. 7/13950/03) sono:
 - a) 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziale e industriale;
 - b) 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di rete fognaria;

g) Norme per la manutenzione

Con il D.P.C.M. 24/05/2001, è stato approvato ed è entrato definitivamente in vigore il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), così come adottato con la deliberazione n. 18 del 26/04/2001 del Comitato istituzionale dell'Autorità del Bacino del Po.

Nell'Art. 14 delle N.T.A. del suddetto piano - *Interventi di manutenzione idraulica e idrogeologica* - si fa esplicitamente riferimento alla necessità di promuovere gli **interventi di manutenzione** del territorio e delle opere di difesa, in quanto elementi essenziali per il progressivo miglioramento delle condizioni di sicurezza e della qualità ambientale del territorio.

Per attività di manutenzione si intendono tutte le azioni volte al mantenimento e al ripristino della funzionalità ecologica del territorio e idraulica di tutte le opere, manufatti e strutture necessarie per il perseguimento degli obiettivi del P.A.I. Sono da considerarsi interventi di manutenzione del territorio anche gli interventi di rinaturazione, se volti al ripristino della funzionalità ecologica di un ecosistema o parte di esso.

In particolare, il Piano ha l'obiettivo di mantenere:

- in buono stato idraulico e ambientale il reticolo idrografico, eliminando gli ostacoli al deflusso delle piene in alveo e in golena;
- in buone condizioni idrogeologiche e ambientali i versanti;
- in piena funzionalità le opere di difesa essenziali alla sicurezza idraulica e idrogeologica.

A questo proposito è pertanto indispensabile tenere presente la distinzione tra **manutenzione ordinaria** e **manutenzione straordinaria**.

La manutenzione ordinaria è un'azione continua e periodica con l'obiettivo di mantenere in buono stato idraulico-ambientale gli alvei fluviali, in buone condizioni idrogeologiche i versanti e in efficienza le opere idrauliche e quelle di sistemazione idrogeologica; dovrebbe essere caratterizzata, possibilmente, da progetti di modeste dimensioni, che possano essere affidati e realizzati da soggetti, anche non istituzionali, legati al territorio, da effettuarsi con procedure differenti da quelle di assegnazione dei grandi appalti.

La manutenzione straordinaria è quella che interviene normalmente dopo eventi calamitosi (quali frane, smottamenti, interrimento di opere idrauliche, etc.) per ripristinare le condizioni di sicurezza e di stabilità e per ripristinare la funzionalità idraulico/ambientale del territorio; dovrebbe essere caratterizzata da interventi non necessariamente periodici da effettuarsi, prevalentemente, con procedure tradizionali di affidamento lavori.

Per garantire le finalità elencate in precedenza è possibile dare in concessione le aree demaniali dei fiumi e dei torrenti allo scopo di destinarle a riserve naturali, a parchi fluviali o a interventi di ripristino e recupero ambientale, come indicato nell'Art. 41 - comma 3 del D.Lgs. 152/99 e successive modifiche.

Va sottolineato che, in pianura, la manutenzione riguarda prevalentemente la rete idrografica naturale ed artificiale; invece, nelle zone collinari e montane, dove normalmente si generano le piene che producono i maggiori danni nella pianura, la manutenzione va intesa ed estesa opportunamente a tutto il territorio, comprensivo degli alvei e dei versanti. Tali interventi (riguardanti anche le opere di consolidamento o protezione dai fenomeni di dissesto) devono *tendere al mantenimento di condizioni di stabilità, alla protezione del suolo da fenomeni di*

erosione accelerata e instabilità, al trattenimento idrico ai fini della riduzione del deflusso superficiale e dell'aumento dei tempi di corrivazione, privilegiando il ripristino dei boschi, la ricostituzione di boschi degradati e di zone umide, i reimpianti, il cespugliamento, la semina di prati e altre opere a verde (Art. 14 - comma 4 delle N.T.A. del P.A.I.).

In ogni caso, tutte le attività di manutenzione devono essere effettuate in modo da non compromettere le caratteristiche naturali degli ecosistemi e mantenere le caratteristiche naturali dell'alveo e salvaguardare la varietà e la molteplicità delle biocenosi riparie (Art. 14 - comma 2 delle N.T.A. del P.A.I. e Art. 3 - comma 3 della L. 16/12/1991, n. 394 - *Legge quadro sulle aree protette*).

I riferimenti normativi per determinare il programma di manutenzione sono contenuti in:

- Deliberazione 1/98 dell'Autorità di Bacino del Fiume Po - Direttiva per la progettazione degli interventi e la formulazione dei programmi di manutenzione - Allegato n. 3 - Tab. 1;
- Relazione Generale del P.A.I. - Allegato n. 1.

Tali direttive riprendono quelle fornite nel D.P.R. 14/04/1993 - *Atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni recante criteri e modalità per la redazione dei programmi di manutenzione idraulica e forestale* e forniscono i criteri generali per la manutenzione degli alvei e delle opere di difesa dai dissesti idrogeologici, al fine di mantenere in buone condizioni idrauliche, idrogeologiche e ambientali l'intero reticolo idrografico e mantenere la funzionalità delle opere di difesa.

Qui di seguito vengono elencate le principali tipologie di interventi di manutenzione, estrapolate dalle normative citate in precedenza e suddivise per area di interesse.

Interventi sugli alvei

- rimozione di ciò che ostacola il deflusso regolare delle piene ricorrenti (con periodo di ritorno orientativamente trentennale) inteso come:
 - a) eliminazione dalle sponde e dagli alvei dei corsi d'acqua dei rifiuti solidi, provenienti dalle varie attività umane e collocazione in discarica autorizzata;
 - b) taglio di vegetazione arbustiva ed arborea nell'alveo, tenuto conto dell'influenza delle alberature sul regolare deflusso delle acque, nonché, delle alberature pregiudizievoli per la difesa e conservazione delle sponde, salvaguardando, ove possibile, la conservazione dei consorzi vegetali che colonizzano in modo permanente gli habitat ripari e le zone di deposito alluvionale adiacenti;
- ripristino della sezione d'alveo con eliminazione dei materiali litoidi ostacolanti o parzializzanti il regolare deflusso. La sistemazione degli stessi di norma deve avvenire nell'ambito dello stesso alveo; solo in casi eccezionali o di manifesto sovralluvionamento può essere prevista l'asportazione dall'alveo del materiale estratto, nel rispetto delle vigenti normative;
- rinaturazione delle sponde, intesa come protezione al piede delle sponde dissestate od in frana con strutture flessibili spontaneamente rinaturabili; restauro dell'ecosistema ripariale, compresa l'eventuale piantumazione di essenze autoctone;
- ripristino della sezione di deflusso in corrispondenza di ponti tramite: rimozione dei tronchi d'albero e di altro materiale che costituisca ostruzione, rimozione di depositi

alluvionali che ostacolano il regolare deflusso, protezione delle fondazioni delle pile dai fenomeni di scalzamento;

- ripristino della funzionalità di tratti tombati opere minori di attraversamento stradale (ponticelli, tombini, sifoni) con rimozione dei depositi e di altri materiali accumulati, inteso come ripristino del regolare deflusso sotto le luci dei ponti, nei sottopassi stradali, nei tombini, nei sifoni, sulle pile od in altre opere d'arte;
- realizzazione di opere idrauliche e di consolidamento delle sponde e del letto a carattere locale e di modeste dimensioni.

Interventi sui versanti

- ripristino della stabilità dei versanti prospicienti le sponde dei corsi d'acqua, mediante tecniche di ingegneria ambientale;
- ripristino delle reti di scolo e di drenaggio superficiali;
- rimodellamento e chiusura delle fessure di taglio;
- disgaggi di massi;
- ripristini localizzati di boschi, pascoli degradati, opere a verde;
- realizzazione di opere di sostegno a carattere locale e di modeste dimensioni.

Interventi sulle opere di difesa idraulica

- manutenzione degli argini e delle opere accessorie, mediante taglio della vegetazione sulle scarpate, ripresa di scoscendimenti, ricarica di sommità arginale, ripristino del paramento, manutenzione dei manufatti connessi (chiaviche, scolmatori, botti a sifone, ecc.);
- rimozione di materiale di sedime dalle banchine pavimentate, intesa come allontanamento a discariche autorizzate del materiale presente sulle banchine del corso d'acqua;
- rinnovo di pavimentazioni di banchine, inteso come rimozione e ripristino di tratte di pavimentazione fatiscenti con analoghi materiali;
- ripristino di protezioni spondali a diversa tipologia (scogliere in materiali sciolti, gabbionate, muri in calcestruzzo o in c.a.) deteriorate o dissestate per scalzamento al piede;
- ripristino o consolidamento di briglie o soglie da effetti di scalzamento delle fondazioni a valle, aggiramento o erosione;
- ripristino opere di ingegneria naturalistica.

Interventi sulle opere di difesa idrogeologica

- manutenzione delle reti di drenaggio;
- ripristino opere di drenaggio superficiali;
- ripristino di opere di sostegno a carattere locale e di modeste dimensioni.

Art. 64 Norme generali per l'accertamento della salubrità dei terreni nell'ambito della riconversione di attività industriali dismesse

Sulla base dei contenuti della Delibera Regionale D.G.R. n. 6/17252 del 01 Agosto 1996 "standard di qualità dei suoli" vanno sottoposte a verifica per la tutela ambientale del territorio:

- le discariche incontrollate di rifiuti speciali e/o tossico-nocivi e/o rifiuti solidi urbani e assimilabili;
- le attività industriali dismesse;
- le aree su cui si abbia fondata ragione di ritenere che vi sia un'alterazione della qualità del suolo in seguito a sversamenti o spandimenti incidentali o volontari, ricadute da emissioni in atmosfera o a seguito dell'attività mineraria condotta sull'area.

Per tali aree, l'accertamento delle condizioni di salubrità del suolo deve seguire i criteri tecnici dettati dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. (e relativi allegati tecnici) e pertanto si dovranno prevedere opportune indagini ambientali "preliminari" e/o di "caratterizzazione" e successivamente, nel caso si ravvisassero superamenti delle concentrazioni soglia di contaminazione, i necessari interventi di "bonifica" o "messa in sicurezza" opportunamente progettati e supportati con "analisi di rischio".

Sempre secondo il citato decreto, ognuno dei suddetti passaggi tecnico amministrativi necessita di approvazione da parte del Comune che dovrà acquisire parere della Conferenza di Servizi (Regione, Provincia, ARPA).

In particolare, per le attività industriali dismesse, l'accertamento della salubrità del suolo deve essere condotta in previsione di un riutilizzo futuro dell'area, sia esso ancora di tipo produttivo/commerciale che di tipo residenziale, facendo riferimento alle rispettive concentrazioni soglia di contaminazione imposte dal decreto.

Art. 65 Norme transitorie per la progettazione

Articolo abrogato

TITOLO VI – NORME SULL'ATTIVITÀ COMMERCIALE

Art. 66 *Ambito di applicazione e definizioni*

1. Nel rispetto del regolamento regionale 3/2000, gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, secondo le diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98 e dalla L.R. 14/99.
2. La superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superfide destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
3. La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie d'auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 11/0 della SLP per la quota di superficie non superiore a mq 2.500 e nella misura di 1/4 della SLP per la quota di superficie superiore ai predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli art. 8 e 9 del D.Lgs. n. 114/98 per l'intera superficie di vendita.
4. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:
 - a) alimentare;
 - b) non alimentare.
5. In ogni caso, sono ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.
6. Le tipologie distributive ammesse dal presente P.G.T. sono:
 - a) esercizio di vicinato (VIC) = minore o uguale a 150 mq SV;

Art. 67 *Procedimenti di autorizzazione all'apertura di esercizi commerciali e procedimenti urbanistico-edilizi.*

1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico -edilizio.
2. In caso di apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, il privato ricorre alla SCIA secondo le vigenti norme in materia.
3. L'autorizzazione commerciale che produce effetti anche di permesso di costruire deve essere sottoscritta dal responsabile cui compete firmare il permesso di costruire.

4. In caso di intervento su aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/04 deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa, nel rispetto della normativa regionale vigente.

5. L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica, ed il relativo parere della Commissione Paesaggio, deve essere trasmesso alla competente Sovrintendenza ai fini della procedura di autorizzazione di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

6. In caso di intervento su aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04 i progetti devono essere accompagnati da una relazione paesistica secondo quanto previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Art. 68 Inseediamento attività commerciali.

1. Gli insediamenti commerciali sono consentiti solo laddove sia ammessa la destinazione d'uso commerciale.

2. Ove le norme del presente Piano delle Regole ammettano la destinazione d'uso commerciale, è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC).

3. Sono consentiti, nei limiti massimi previsti dal presente Piano delle Regole, gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale.

4. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione del presente Piano delle Regole sono confermate nella loro effettiva consistenza ed il comune favorisce ed incentiva – anche con l'esenzione da oneri – la formazione di opere ed interventi atti a dare corpo ad un progetto complessivo di rilancio della rete di commercio, anche nella prospettiva della formazione di un 'centro commerciale naturale'.

Art. 69 Regole particolari sulla compatibilità urbanistica e viabilistica degli insediamenti commerciali.

1. I nuovi insediamenti commerciali fuori dall'areale storico devono avere accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; pertanto, se necessario, devono essere garantite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.

2. Le nuove attività commerciali di vicinato possono essere collocate nell'ambito della Areale Storico solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia

coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Art. 70 Dotazione di servizi

1. Per le medie strutture di vendita sono prescritte le seguenti dotazioni di aree a standard:
 - a) lo standard minimo è pari al 100% della SIp. di cui almeno il 50% destinato a parcheggi;
 - b) la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.
2. Se è provata la impossibilità di reperire all'interno dell'area la quantità di standard necessaria, è possibile la monetizzazione di tale standard in misura non superiore comunque al 50% dello standard totale. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione della quantità minima di parcheggi pari al 50% dello standard totale.
3. È fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione del presente Piano delle Regole, o dei loro aventi causa per subingresso, per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali.

TITOLO VII- FASCE DI RISPETTO

Art. 71 Infrastrutture ferroviarie

1. Questa zona comprende gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari e genera le relative fasce di rispetto ferroviario, all'interno delle quali dovranno essere realizzate le opere finalizzate alla mitigazione degli impatti provocati dalla ferrovia e dal passaggio dei treni sui tessuti urbani adiacenti.
2. Per le fasce di rispetto ferroviario valgono le disposizioni vigenti in materia, in particolare il D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753.
3. Sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi.
4. Qualora la fascia di rispetto ferroviario interessi un Tessuto urbano, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli Indici di edificabilità Ef e Et e la trasposizione dell'edificabilità relativa sulle aree adiacenti aventi la stessa destinazione, oltre il limite della fascia.
5. Nelle zone per le Infrastrutture ferroviarie il P.G.T. si attua per intervento diretto, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di "Valutazione d'Impatto Ambientale".

Art. 72 Rispetto stradale

1. In caso di nuove costruzioni e di ampliamenti fronteggianti le strade, le distanze minime dal ciglio stradale sono disciplinate dal c.d. codice della strada e dal relativo regolamento, comunque fatte salve più restrittive indicazioni dettate dal P.G.T.
2. All'esterno del centro abitato, nelle zone che il P.G.T. considera edificabili mediante intervento edilizio diretto si osserva la distanza minima di m 10,00 per le strade extraurbane secondarie;
3. All'esterno del centro abitato, nelle zone che il P.G.T. considera edificabili mediante piano urbanistico attuativo si osserva:
 - a) La distanza minima di m 30,00 per le strade extraurbane secondaria;
 - b) La distanza minima di m 20,00 per tutte le strade urbane di quartiere e locali;
 - c) La distanza minima di m 10,00 per le strade vicinali, ovvero per le strade private di uso pubblico;
4. In ogni caso, le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno rispettare la distanza minima di m 5,00 dal ciglio delle strade locali, nonché delle strade private aperte al pubblico transito.

5. Nella zona di rispetto stradale, è consentito il mantenimento dell'attività agricola e sono ammessi gli allacciamenti ai servizi tecnologici, i parcheggi pubblici, le sistemazioni a verde, i distributori di carburante, i percorsi pedonali e ciclabili, previsti dal P.G.T. Le attrezzature emergenti dal suolo (come ad es. cabine telefoniche, cabine elettriche, palificazioni, cartellonistica pubblicitaria e simili) devono rispettare dal ciglio strada, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di m 3,00.
6. All'interno del centro abitato, la cartellonistica pubblicitaria che non sia parallela all'asse stradale deve osservare la distanza minima di m 3,00.
7. La zona di rispetto stradale è curata a spese dei rispettivi proprietari.
8. Nella zona di rispetto stradale sono vietati depositi di rifiuti, cimiteri di automobili, impianti pubblicitari tridimensionali e tutto quanto non confacente con il decoro urbano.
9. Le aree corrispondenti all'arretramento stradale rientrano nel computo della volumetria e del rapporto di copertura.

Art. 73 Zona di rispetto cimiteriale

1. La zona di rispetto cimiteriale comprende aree soggette a vincolo "non aedificandi" di cui all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e della Legge 17 ottobre 1957, n. 938, secondo il parere di idoneità espresso in data 15 gennaio 1986, dalla Commissione tecnico sanitaria provinciale.
2. Sono ammesse: opere di urbanizzazione primaria, spazi verdi alberati, parcheggi, strade di accesso, percorsi e spazi di sosta pedonali, attrezzati con gli elementi minimi di arredo urbano, nonché impianti tecnologici (cabine dei servizi di rete, impianti per telecomunicazioni, ecc.).
3. In particolare, sono ammessi, per gli edifici esistenti all'interno della zona di rispetto, gli interventi di recupero di cui alle lettere a, b, c, d, del primo comma dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, come sostituito dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/01, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% della Slp esistente ed i cambi di destinazione d'uso.
4. Sono vietate: costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione, ad eccezione di chioschi per la vendita di fiori ed oggetti inerenti la funzione cimiteriale e di culto, subordinati a concessione da parte comunale eventualmente rinnovabile, purché temporanee, amovibili e non incorporate nel terreno, ai sensi di quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

Art. 74 Zona di rispetto delle linee elettriche

1. La zona di rispetto delle linee elettriche riguarda quella parte del territorio comunale attraversato da linee di alta tensione.

2. Nella zona di rispetto delle linee elettriche, comunque nell'osservanza della normativa vigente ed in particolare del D.M. 29.05.2008, non possono essere realizzati interventi edilizi a distanze inferiori a:

- a) linea 380 Kv = m 28,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea;
- b) linea 220 Kv = m 18,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea;
- c) linea 130 Kv = m 15,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea.

Art. 75 *Rispetto dei corsi d'acqua*

1. Il Piano delle Regole si uniforma alla disciplina prevista dagli artt. 93 e seguenti del PTCP vigente in materia di 'risorse idriche' e ne garantisce la attuazione.

2. La zona di rispetto dei corsi d'acqua costituisce vincolo a difesa del suolo e a tutela dell'ambiente.

3. Relativamente ai tratti di corsi d'acqua dell'elenco individuato dalla deliberazione di Giunta Regionale 25 luglio 1986, n. 4/12028, in applicazione dell'art. 1-quater della legge 8 agosto 1985, n. 431, soggetti a vincolo paesistico ai sensi del D.Lgs. 42/04, la zona di rispetto dalle sponde o dal piede d'argine è determinata in m 150,00.

4. In queste zone sono vietate:

- a) le alterazioni morfologiche (discariche e movimenti di terra a fini agricoli);
- b) le nuove edificazioni anche ad uso agricolo o zootecnico, dettando prescrizioni circa la compatibilità dei caratteri tipologici ed architettonici delle trasformazioni ammesse;

5. In queste zone è necessario promuovere la conservazione assoluta e la manutenzione delle zone umide e relativo ecosistema, con esclusione di qualsiasi intervento di trasformazione e manomissione.

6. In queste zone è consentita:

- a) La realizzazione di impianti a rete e manufatti tecnologici di modesta entità;
- b) La costruzione di piste ciclabili, spazi di sosta e aree attrezzate per attività di tempo libero;
- c) Le opere di difesa del suolo e di difesa idraulica secondo la normativa vigente in materia.

7. Sui corsi d'acqua pubblici degli elenchi di cui all'art. 1 del Testo Unico n. 11 dicembre 1933, n. 1775, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del Regio Decreto n. 523 del 1904.

8. Sui corsi d'acqua pubblici del comma precedente:

- a) Entro la fascia di 10 metri dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, sono vietati: la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna; gli scavi;
- b) Entro la fascia di 4 metri dai limiti come sopra definiti sono vietate le piantagioni; i movimenti di terreno.

9. Sui corsi d'acqua pubblici del comma 6, sono ammesse, a distanza di 4 metri dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

10. Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse:

- a) ai sensi dell'art. 95 del R.D. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici;
- b) le opere previste dagli artt. 97 e 98 del R.D. 523/1904, previa autorizzazione regionale.

11. Sono comunque fatte salve le diverse disposizioni in attuazione della Delibera di Giunta Regionale 25 gennaio 2002, n. 7/7868.

Art. 76 Emissioni elettromagnetiche

1. Il Piano delle Regole persegue l'obiettivo di ridurre l'esposizione della popolazione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici tramite:

- a) individuazione delle fasce di rispetto e osservanza degli obiettivi di qualità previste dalla normativa vigente, sia per le nuove edificazioni, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni già esistenti.
- b) risanamento di aree sensibili;
- c) delocalizzazione incentivata delle stazioni radio-base;
- d) minimizzazione percettiva delle nuove installazioni e compensazione del pregiudizio paesaggistico non eliminabile, fatta salva la dimostrazione documentata della loro effettiva, attuale e concreta necessità.

2. Gli impianti di telecomunicazione sono vietati:

- a) nei tessuti consolidati a prevalente funzione residenziale o a servizi collettivi e in una fascia di rispetto di 200 metri dal perimetro dei tessuti consolidati;
- b) in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche religiose e sportive;
- c) su edifici scolastici, socio-sanitari, classificati di interesse storico-architettonico e monumentale, o di pregio storico, culturale e testimoniale ed in un perimetro di 75 m da tali edifici.

3. Gli impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione, idonei a produrre campi elettromagnetici ai sensi della normativa statale e regionale vigente, sono installati in coerenza con le previsioni di localizzazione dettate dal Piano delle Regole, preferenzialmente su aree pubbliche e nel rispetto delle esigenze di copertura universale delle reti, alle seguenti condizioni minime:

- stipula di una convenzione con l'ente proprietario dell'area;
- sottoposizione dell'impianto a periodiche campagne di rilevamento delle emissioni;
- impegno alla sostituzione immediata dell'impianto in caso di disponibilità di una miglior tecnologia.

Art. 77 Tutela del verde

1. Le norme di seguito indicate hanno per oggetto la disciplina degli interventi sul patrimonio vegetale pubblico e privato del territorio del Comune secondo una concezione unitaria dell'ambiente ed in particolare degli spazi verdi.

Fanno parte del patrimonio vegetale da tutelare gli alberi di alto fusto, singoli, in gruppo o in filare, nonché le siepi boscate o solamente arbustive, posti all'interno di proprietà pubbliche, di proprietà private (giardini, parchi) o nel libero paesaggio; non sono invece soggetti alle tutele prescritte della presente norma: a) gli alberi da frutto con l'eccezione di ciliegio, noce e castagno; b) gli alberi coltivati nell'attività vivaistica; c) le siepi perimetrali dei parchi e dei giardini; d) i boschi, secondo la definizione normativa.

2. Per quanto riguarda gli interventi su patrimonio verde, come sopra definito, da effettuarsi in aree vincolate, dovrà essere preventivamente acquisito il parere degli Enti e delle Amministrazioni preposte, fatti salvi i casi di competenza comunale.

3. Nell'intero territorio comunale non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo e di costruzione, soggetti ad autorizzazione o concessione edilizia, che comportino un danno al patrimonio vegetale da tutelare, come definito al precedente punto 1., salvo specifica autorizzazione.

In particolare: è vietato abbattere, distruggere, danneggiare o compromettere in qualsivoglia modo la sopravvivenza degli alberi e delle siepi boscate. Per danni e compromissioni si intendono in senso lato anche le alterazioni della zona esplorata dalle radici, in particolare le modificazioni dovute a impermeabilizzazione della superficie del terreno; compattazione della superficie del terreno dovuta al passaggio di automezzi o al deposito di materiali; esecuzione di scavi che possono determinare la recisione di parte dell'apparato radicale; innalzamento o abbassamento del livello originario del terreno; deposito o versamento di materiali tossici.

4. Gli scavi da eseguire nella zona interessata dalle radici di alberi d'alto fusto devono avvenire nel rispetto delle distanze prescritte dalla seguente tabella:

Diametro del tronco (a un metro dal suolo)	Distanza di rispetto
< 10 cm	1,5 m
11 - 25 cm	2,5 m
26 - 40 cm	4,0 m
41 -50 cm	5,0 m
> 50 cm	> = a 4 volte la circonferenza

In sede di permesso di costruire l'Amministrazione Comunale, in relazione a comprovate esigenze di progetto e in assenza di razionali alternative, può dettare i provvedimenti e le precauzioni necessari a minimizzare il danno, ovvero può prescrivere adeguati interventi di compensazione.

5. In ogni caso l'amministrazione può consentire, su richiesta del proprietario interessato e per comprovate motivazioni formalmente espresse e documentate, l'abbattimento di alberi d'alto fusto in condizione vegetative e/o di stabilità precarie.

Alla richiesta deve essere allegata documentazione fotografica dell'area.

In questo caso, entro l'inizio della prima stagione vegetativa successiva all'abbattimento il proprietario è tenuto a reimpiantare, in posizione idonea, l'albero o gli alberi di sostituzione.

6. Tutti i progetti relativi a nuove edificazioni in aree all'interno delle quali siano preesistenti vegetazioni tutelate (di cui al precedente comma 1.) devono essere corredati di planimetria dello stato di fatto e di documentazione fotografica relativa all'area così come si presenta prima dell'intervento.

Alla documentazione richiesta deve pertanto essere allegata planimetria in scala adeguata (1:200 e/o 1:100) contenente precise indicazioni sugli alberi e gli arbusti esistenti, la loro specie di appartenenza, la collocazione, le dimensioni del tronco e della chioma, il loro stato di conservazione. Le piante da rimuovere o trapiantare devono essere campite nel colore giallo tradizionale.

In casi particolari l'Amministrazione Comunale potrà richiedere altre documentazioni, ivi compresa una perizia agronomica.

Le soluzioni progettuali indicate nel progetto di concessione edilizia non devono prescindere dalla considerazione degli alberi esistenti, privilegiando la loro conservazione, ove possibile e opportuno; dovranno inoltre avere cura di minimizzare le possibili turbative dell'area esplorata dall'apparato radicale per effetto dei lavori.

In fase di istruttoria del progetto gli Uffici competenti possono richiedere o stabilire particolari norme di protezione e/o salvaguardia di tutte o di singole piante poste all'interno del lotto edificato.

7. I piani attuativi per la urbanizzazione e trasformazione del suolo, qualunque sia la destinazione d'uso prevista, devono contenere uno specifico progetto del verde privato o comunitario, ovvero, nei casi più semplici, devono stabilire, in sede di convenzione, adeguate prescrizioni progettuali ed esecutive.

Per consentire l'esame dei progetti e facilitare il controllo della conformità dell'esecuzione la documentazione grafica ed eventualmente fotografica dovrà riguardare sia lo stato di fatto (tipo e consistenza delle alberature e delle siepi campestri esistenti -rappresentate in un adeguato contesto-, piante eventualmente da rimuovere -indicate in giallo-, localizzazione delle piante di nuova messa a dimora -indicate in rosso- e di quelle da conservare -in verde-, pavimentazioni, arredi, eventuali opere in sottosuolo -drenaggi, scoli, impianti di irrigazione e illuminazione, movimenti di terra, ecc.-. Per i progetti di maggiore rilevanza dimensionale o ambientale potrà essere richiesta una "relazione tecnico-agronomica, contenente indicazioni circa: - interventi di salvaguardia della vegetazione da preservare; - genere, specie delle piante utilizzate per i nuovi impianti; modalità di manutenzione dell'impianto a verde, ecc.

8. Nel caso in cui alberi o parte di essi debbano essere eliminati per prevenire un pericolo, l'intervento deve essere per quanto possibile rapidamente eseguito, e comunque

preventivamente segnalato in modo documentato alle competenti autorità per mezzo di presentazione di istanza.

Il Sindaco può in ogni caso prescrivere, a seguito di segnalazione dell'Ufficio Tecnico comunale, l'abbattimento di alberi che costituiscano pericolo per l'incolumità delle persone e delle cose.

9. In presenza di strade di intenso traffico e nei lotti a confine con aree a destinazione produttiva è prescritto l'obbligo di distribuire e infittire il verde in funzione della formazione di una adeguata barriera al rumore e all'inquinamento atmosferico, anche derogando dalle prescrizioni precedenti.

10. Non è consentita la realizzazione di orti famigliari o coltivazioni orticole a distanza inferiore a metri 10 dalle strade provinciali, a meno che essi non siano collocati in posizione retrostante ad edifici fronteggianti tali strade.

11. Nei lotti che stanno all'incrocio di strade o lungo raccordi stradali non è di norma consentito costruire recinzioni in muratura e siepi che impediscano o limitino in modo rilevante la visuale. L'Amministrazione Comunale potrà prescrivere oltre che adeguati arretramenti, anche le caratteristiche tecniche e costruttive delle recinzioni da adottarsi nei singoli casi.

12. Il taglio dei boschi resta disciplinato dalla legislazione speciale vigente in materia.

TITOLO VIII- NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 78 Realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico in deroga

1. Per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, nei limiti di cui all'art. 40 della L.R. 12/2005, il dirigente, previa deliberazione del consiglio comunale, può derogare alle disposizioni del P.G.T. relative ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra fabbricati.

Art. 79 Ufficio di piano e Commissione Paesaggio

1. L'ufficio di piano è costituito da una unità organizzativa elementare, ritagliata entro la struttura tecnica comunale, che si occupa – sulla base dell'apparato conoscitivo acquisito durante la fase di elaborazione del P.G.T. e sulla scorta delle esperienze e valutazioni che verranno sedimentandosi nella fase di attuazione – di effettuare un continuo monitoraggio dell'attività di governo del territorio.

2. L'ufficio di piano rende interpretazioni autentiche circa l'applicazione del Piano delle Regole e di ogni altro profilo dettato e definito dal P.G.T.

3. L'ufficio di piano attiva, a cadenza biennale, le campagne di monitoraggio della VAS e redige annualmente un rapporto sull'andamento dell'attività di governo del territorio, che viene inviato al Consiglio comunale e pubblicato sul sito comunale.

4. La Commissione Paesaggio, oltre ai compiti di legge, esercita le funzioni di tutela e valorizzazione del paesaggio locale che le sono demandate dalle norme del presente Piano delle Regole

Art. 80 Norma di chiusura

1. Per tutto quanto non esplicitamente disciplinato dal presente Piano, si applicano le norme di legge ed i regolamenti vigenti.

ALLEGATI:
Ambiti di Programmazione Coordinata

legenda

SCHEDE A1 ÷ A8

- stato di fatto e schema progettuale

SCHEDE:

- ex-PPE1
- ex-PPE2

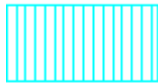
Legenda delle schede A1 ÷ A8



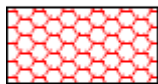
- Ambito di programmazione coordinata



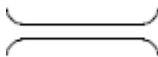
- Fascia di inedificabilità assoluta a fini paesaggistici



- Area di interesse pubblico o generale



- Classe 4 di fattibilità geologica



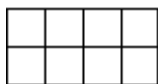
- Nuova viabilità



- Nuova rotatoria




- Nuova ciclopedonalità



- Fascia di rispetto stradale

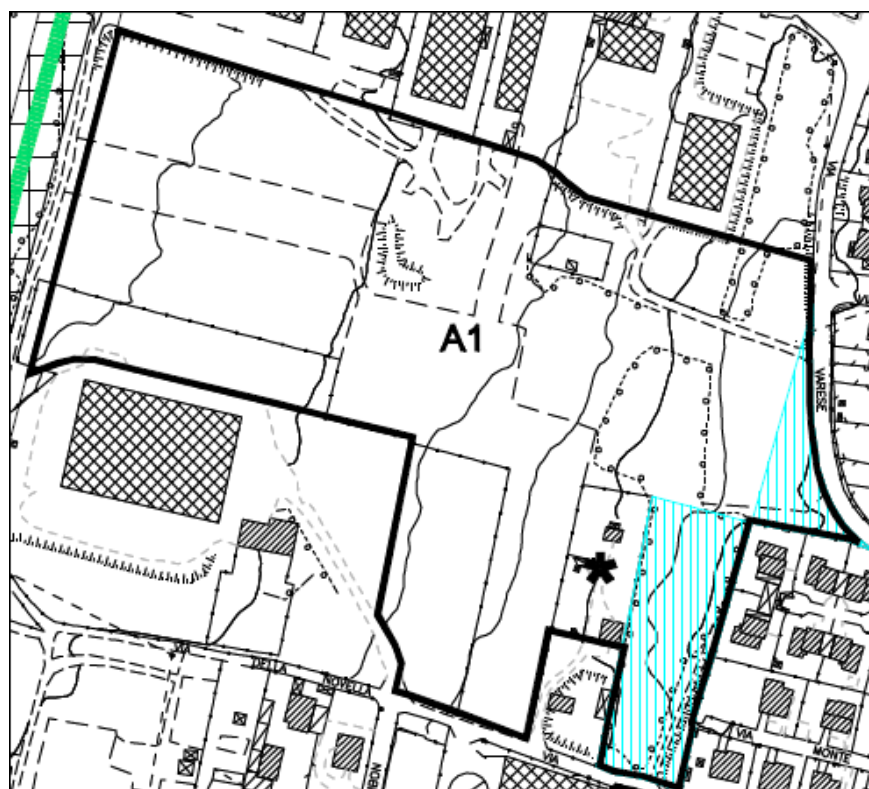
Scheda A1

Localizzazione: via Varese
Estensione indicativa: 44.380 mq

STATO DI FATTO	
	
destinazione d'uso attuale:	produttivo-industriale
OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE	
destinazione d'uso:	PL produttivo-industriale approvato
indice di fabbricabilità max:	I_f max = come da PL approvato
rapporto di copertura max (sedime):	R_c = come da PL approvato
altezza max:	H = come da PL approvato
rapporto di permeabilità min:	RP = come da PL approvato

Scheda A1

SCHEMA PROGETTUALE



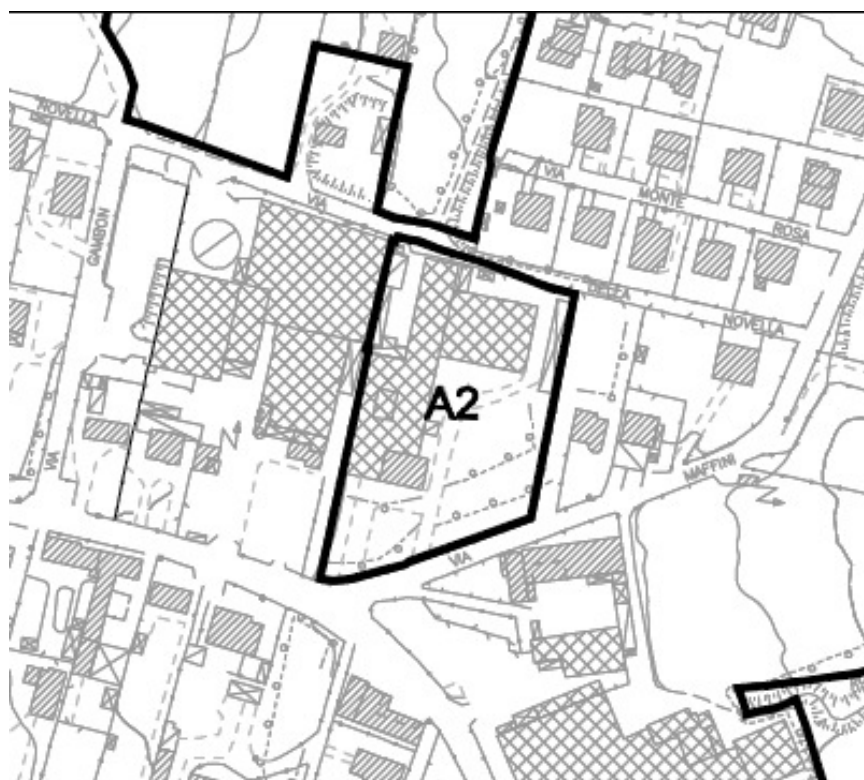
PRESCRIZIONI E CONTENUTI DELLA CONVENZIONE DI VALENZA STRATEGICA

- partecipazione alla realizzazione dell'asse viabilistico via Marconi – via per Barzola sull'intero fronte
- realizzazione di parcheggi pubblici in via Varese e via Della Novella
- al venir meno dell'attuale regime convenzionale relativo al lotto asteriscato nell'ambito del PL approvato, lo stesso lotto, in considerazione della sua prossimità all'abitato, potrà assumere destinazione di "Tessuto della diffusione".

Scheda A2

Localizzazione: via Maffini
Estensione indicativa: 5.690 mq

STATO DI FATTO



destinazione d'uso attuale:	area dismessa produttivo-industriale
OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE	
destinazione d'uso:	residenziale, commerciale e terziario
indice di fabbricabilità max:	I _f max = come da P.I.I. adottato
rapporto di copertura max (sedime):	R _c = come da P.I.I. adottato
altezza max:	H = come da P.I.I. adottato
rapporto di permeabilità min:	RP = come da P.I.I. adottato

Scheda **A2****SCHEMA PROGETTUALE****PRESCRIZIONI E CONTENUTI DELLA CONVENZIONE DI VALENZA STRATEGICA**

- riqualificazione ed allontanamento del produttivo dal residenziale con conservazione ad ambito residenziale
- realizzazione di parcheggi pubblici
- realizzazione di rotatoria via Maffini - via Marconi

Scheda A3

Localizzazione: via Marconi
Estensione indicativa: 4.440 mq

STATO DI FATTO



destinazione d'uso attuale:	produttivo-industriale
OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE	Proposta P.I.I.
destinazione d'uso:	residenziale
indice di fabbricabilità max:	$I_f \text{ max} = 1 \text{ mq/mc}$
rapporto di copertura max (sedime):	$R_c = 0,50$
altezza max:	$H = 8$
rapporto di permeabilità min:	$RP =$

Scheda **A3**

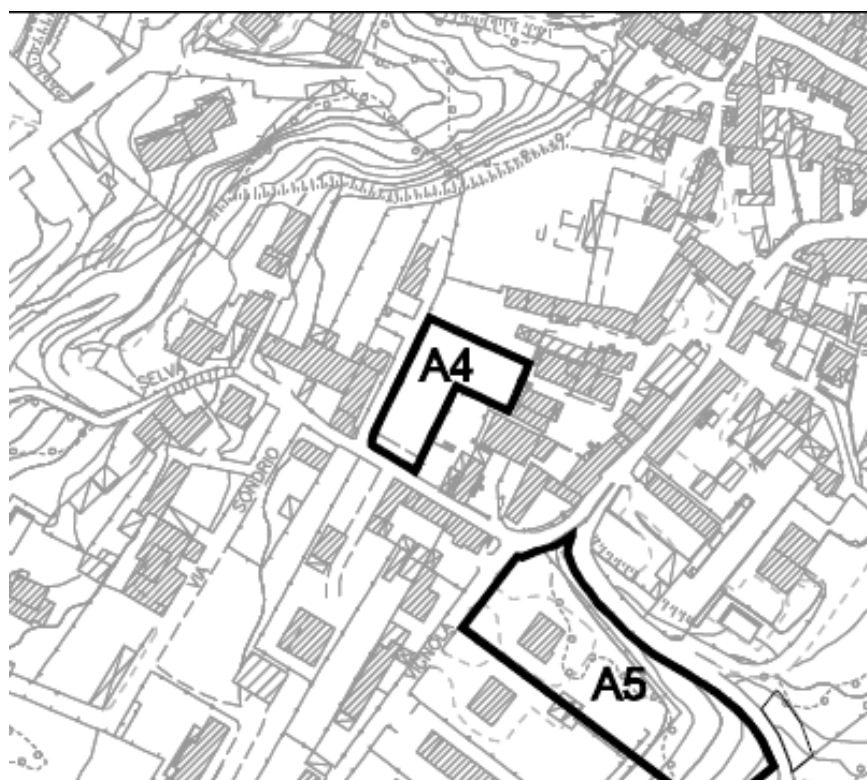
SCHEMA PROGETTUALE



PRESCRIZIONI E CONTENUTI DELLA CONVENZIONE DI VALENZA STRATEGICA

- recepita nel Documento di Inquadramento P.I.I.
- riqualificazione ed allontanamento del produttivo dal residenziale
- l'ambito non partecipa alla perequazione

Scheda A4

Localizzazione: via Toti**Estensione indicativa:** 1.140 mq**STATO DI FATTO**

destinazione d'uso attuale:

ERP in PRG vigente

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

destinazione d'uso:

Edilizia residenziale

indice di fabbricabilità max:

 $I_f \text{ max} = 1,0 \text{ mc/mq}$

rapporto di copertura max (sedime):

 $R_c = 0,35$

altezza max:

 $H = 8 \text{ m}$

rapporto di permeabilità min:

 $RP = 0,60$

Scheda **A4**

SCHEMA PROGETTUALE



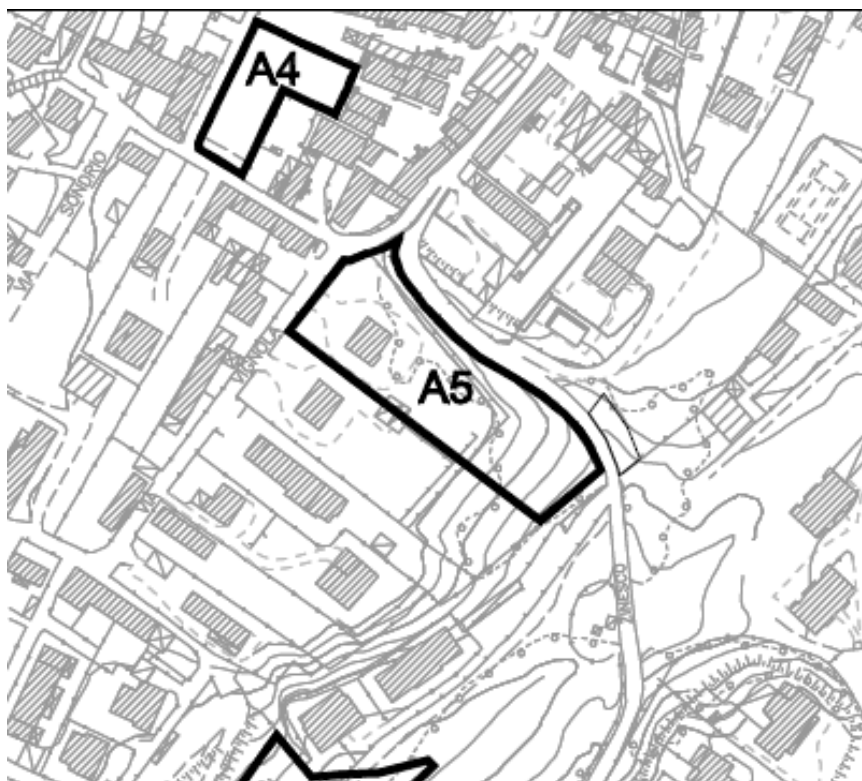
PRESCRIZIONI E CONTENUTI DELLA CONVENZIONE DI VALENZA STRATEGICA

- Edilizia residenziale pubblica

Scheda A5

Localizzazione: via Zinesco, via Vignola
Estensione indicativa: 3.240 mq

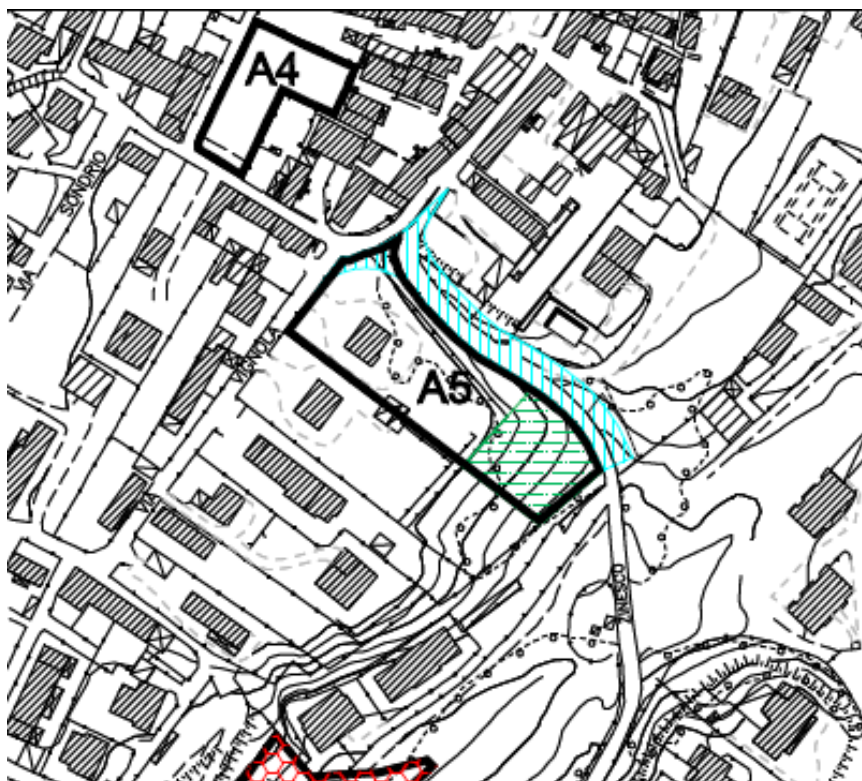
STATO DI FATTO



destinazione d'uso attuale:	residenziale e verde privato in PRG vigente
OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE	
destinazione d'uso:	residenziale
indice di fabbricabilità max:	$I_f \text{ max} = \text{cfr. TAV. PR2.a e PR1}$
rapporto di copertura max (sedime):	$R_c = \text{cfr. TAV. PR2.a e PR1}$
altezza max:	$H = \text{cfr. TAV. PR2.a e PR1}$
rapporto di permeabilità min:	$RP = \text{cfr. TAV. PR2.a e PR1}$

Scheda **A5**

SCHEMA PROGETTUALE



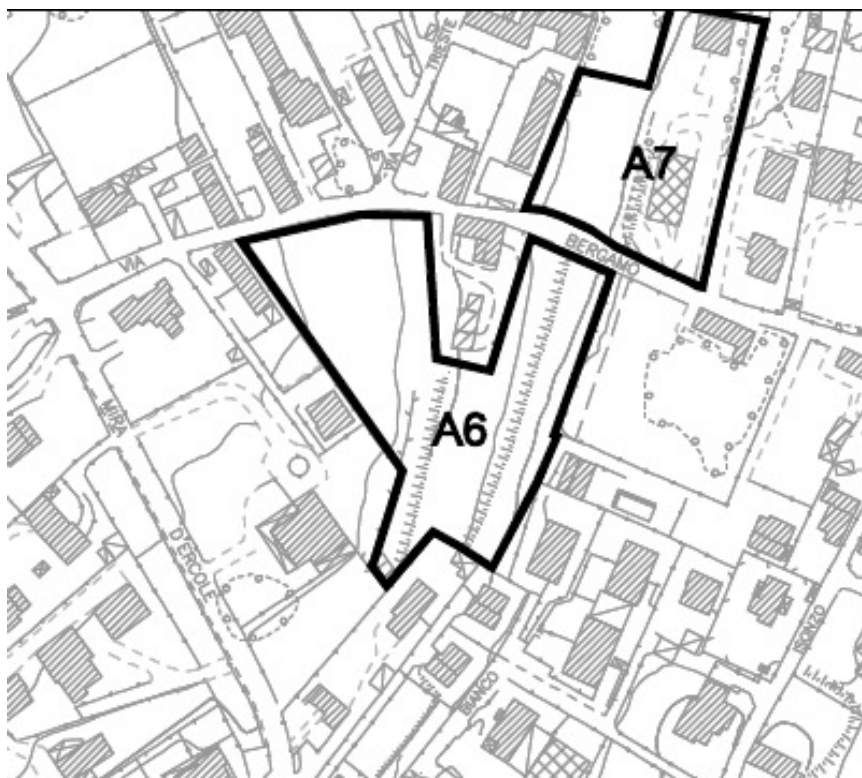
PRESCRIZIONI E CONTENUTI DELLA CONVENZIONE DI VALENZA STRATEGICA

- P.I.I. in documento di inquadramento
- fascia di inedificabilità assoluta a fini paesaggistici
- Adeguamento di via Zinesco: allargamento sede stradale e modifica della livelletta altimetrica viaria da definire in regime di compensazione
- soluzione svincolo a raso a tre direttrici tra via Zinesco, via Vignola, via Toti
- conservazione ed eventuale trasferimento di edicola religiosa da definire in regime di compensazione
- partecipa alla procedura perequativa

Scheda A6

Localizzazione: via Bergamo
Estensione indicativa: 6.430 mq

STATO DI FATTO



destinazione d'uso attuale:	ex PL6
OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE	
destinazione d'uso:	ambito in areale paesaggistico ambientale
indice di fabbricabilità max:	$I_f \text{ max} = -$
rapporto di copertura max (sedime):	$R_c = -$
altezza max:	$H = -$
rapporto di permeabilità min:	$RP = -$

Scheda **A6**

SCHEMA PROGETTUALE



PRESCRIZIONI E CONTENUTI DELLA CONVENZIONE DI VALENZA STRATEGICA

- Riqualificazione ambientale dell'ambito residenziale
- Ambito compreso in areale paesaggistico ambientale inedificabile
- Per compensazione: "sorgente" incluso in piano attuativo dell'ambito di trasformazione R7 con trasferimento dei diritti edificatori da A6 in aggiunta a quelli di R7, entro il max di 1 mc/mq

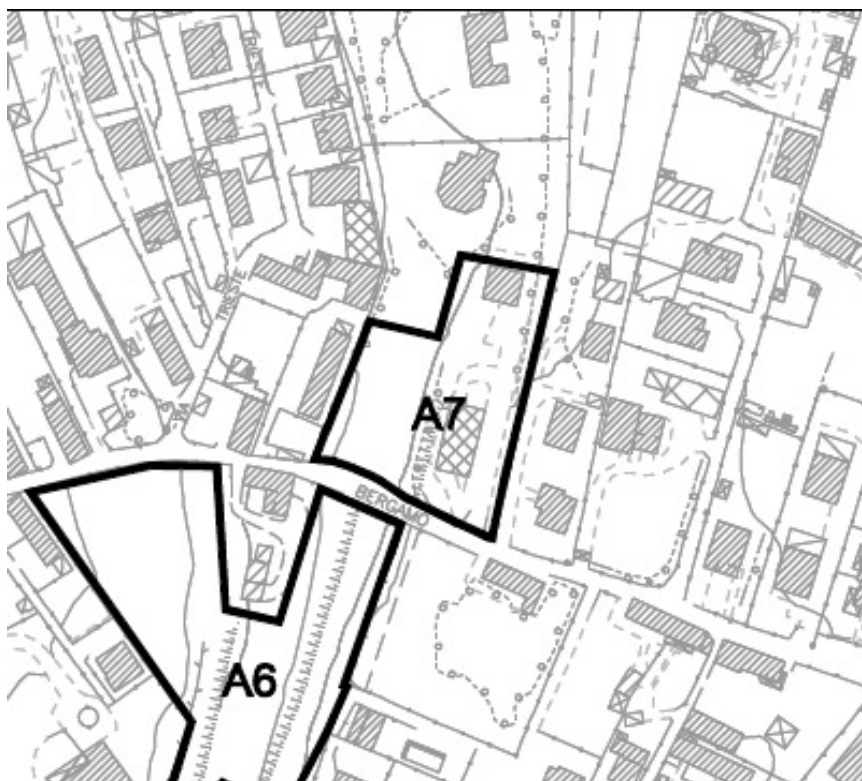
- Cfr. scheda R7

Se realizzato contemporaneamente ed insieme con A6, R7 è esentato dal recupero della quota di crediti edificatori potendo prioritariamente usufruire dei diritti edificatori generati da A6 ed R7

Scheda A7

Localizzazione: via Bergamo
Estensione indicativa: 3.800 mq

STATO DI FATTO



destinazione d'uso attuale:	produttivo in PRG vigente
OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE	
destinazione d'uso:	residenziale
indice di fabbricabilità max:	$I_f \text{ max} = 1,00 \text{ mc/mq}$
rapporto di copertura max (sedime):	$R_c = 0,25$
altezza max:	$H = 8 \text{ mt}$
rapporto di permeabilità min:	$RP = 1/3 \text{ RLI}$

Scheda **A7****SCHEMA PROGETTUALE****PRESCRIZIONI E CONTENUTI DELLA CONVENZIONE DI VALENZA STRATEGICA**

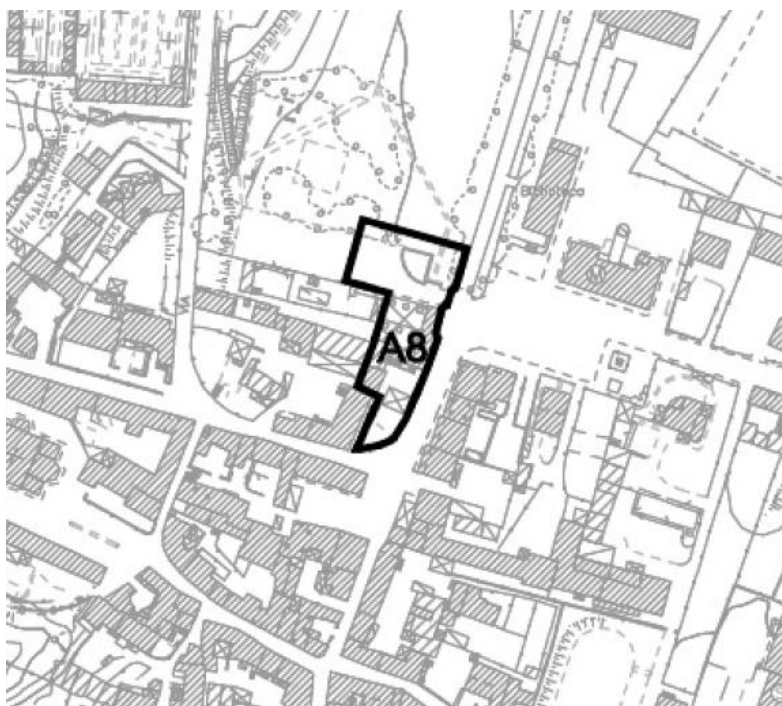
- intervento di riqualificazione urbana da proposta di inserimento nel Documento di Inquadramento dei PII su iniziativa privata
- possibilità di recupero volume esistente industriale più residenziale
- area sorgente in tutta l'estensione
- volume mancante da diritti o crediti edificatori

Scheda A8

Localizzazione: Piazza Pajetta

Estensione indicativa: 1.800 mq

STATO DI FATTO



destinazione d'uso attuale

Residenziale

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

destinazione d'uso:

residenziale, commerciale, terziaria

indice di fabbricabilità max:

If max = 2,5 mc/mq

rapporto di copertura max (sedime):

R_c = da definirsi in sede di convenzione

altezza max:

H = da definirsi in sede di convenzione

rapporto di permeabilità min:

RP = da definirsi in sede di convenzione

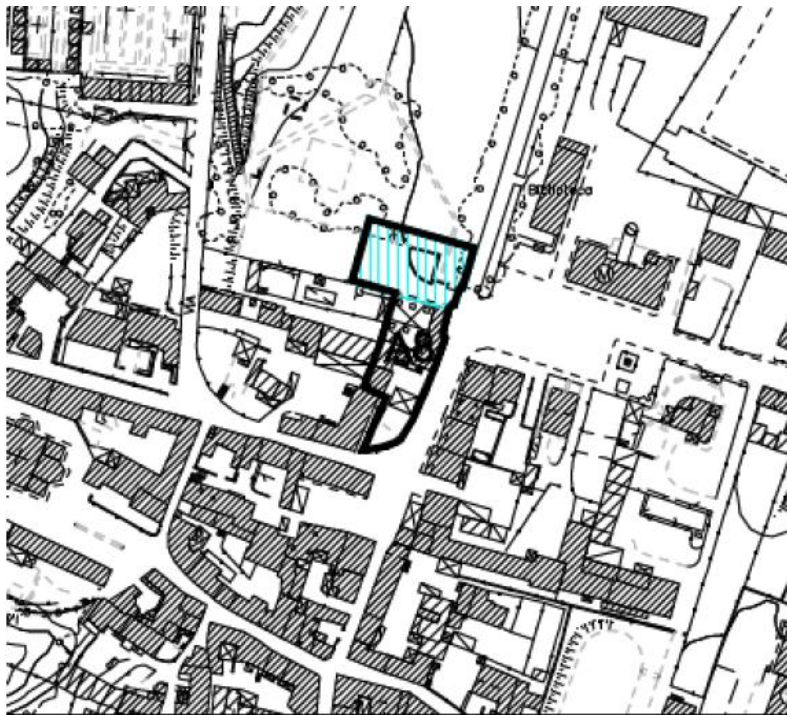
modalità di attuazione:

Programma Integrato d'Intervento (PII)

NOTA: le quantità edificatorie indicate sono subordinate all'espressione di parere favorevole sul progetto edilizio della Commissione Comunale per il Paesaggio

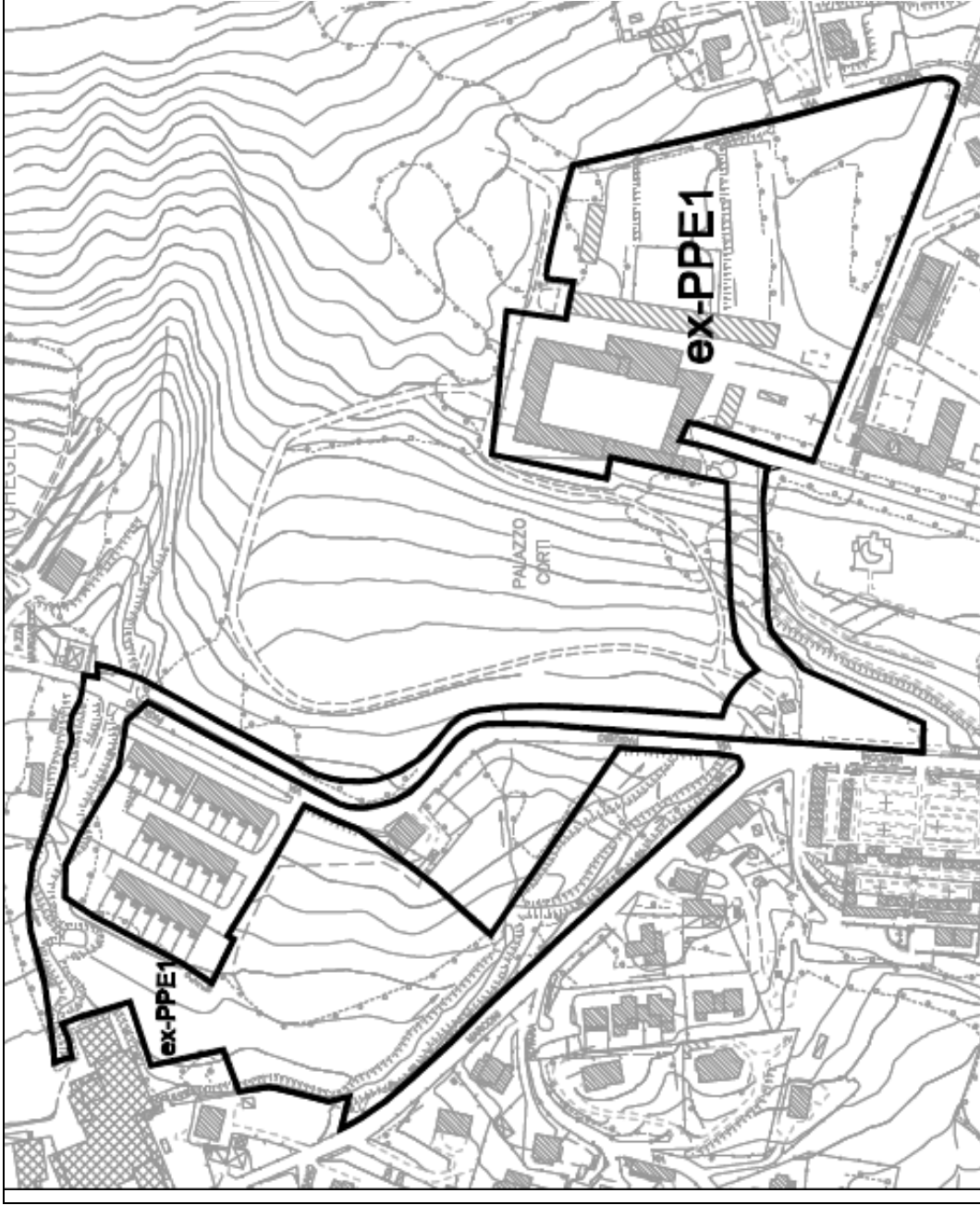
Scheda A8

SCHEMA PROGETTUALE



PRESCRIZIONI E CONTENUTI DELLA CONVENZIONE DI VALENZA STRATEGICA

- realizzazione di parcheggio pubblico su area di proprietà già pubblica inclusa nel perimetro dell'ambito o altra opera pubblica analoga
- realizzazione di viabilità pedonale di collegamento tra Piazza Pajetta e Via Vittorio Veneto
- riqualificazione ambientale e riorganizzazione urbana dell'ambito

Scheda **ex-PPE1**

Recupero residenziale dell'esistente.

Parcheggi in area Palazzo Corti + accanto a cimitero + di fronte al cimitero

Riqualificazione ambientale e rivalutazione del palazzo storico sottoposto a vincolo monumentale.

Acquisizione di area a verde pubblico.

Acquisizione di porzione di area a fianco al lavatoio per servizi pubblici.

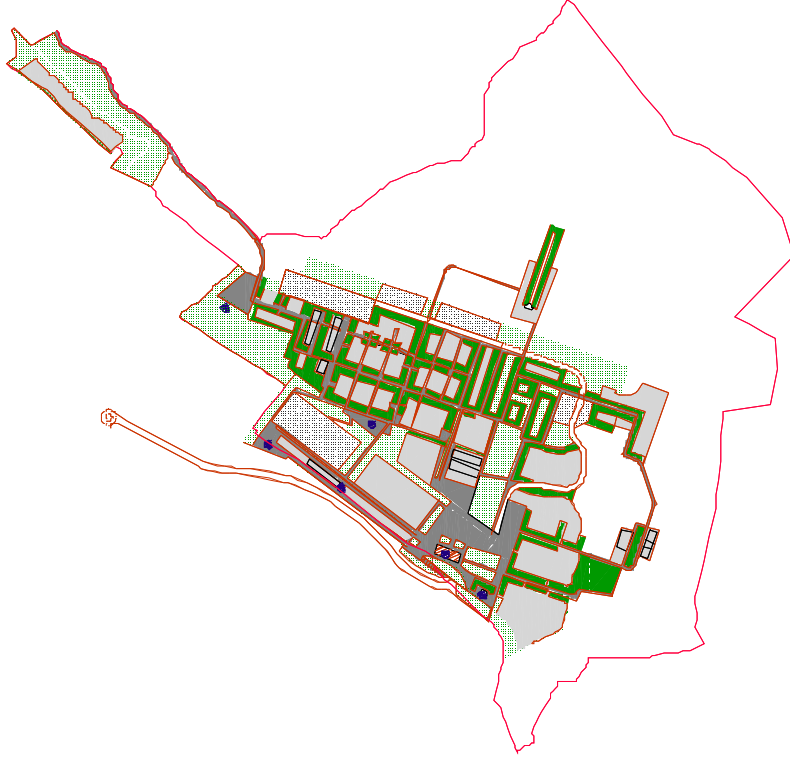
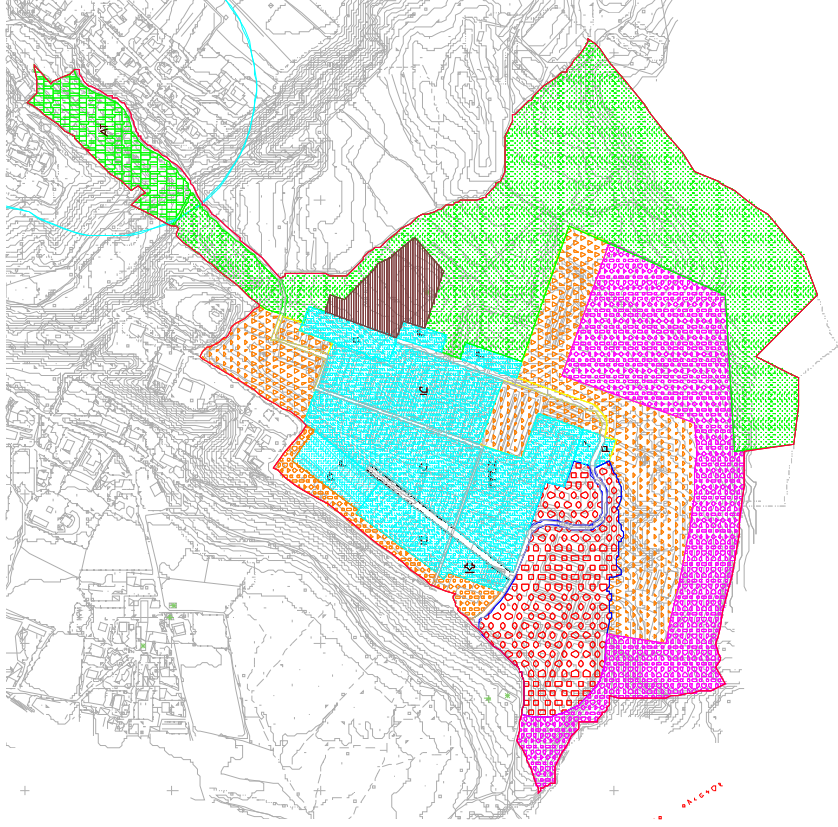
Perfezionamento dell'acquisizione dell'area per ampliamento del cimitero e parcheggio in aderenza.

ex-PPE1 Soluzione progettuale proposta da privato



- proposta attualmente in esame
- procedura di P.I.I. in corso

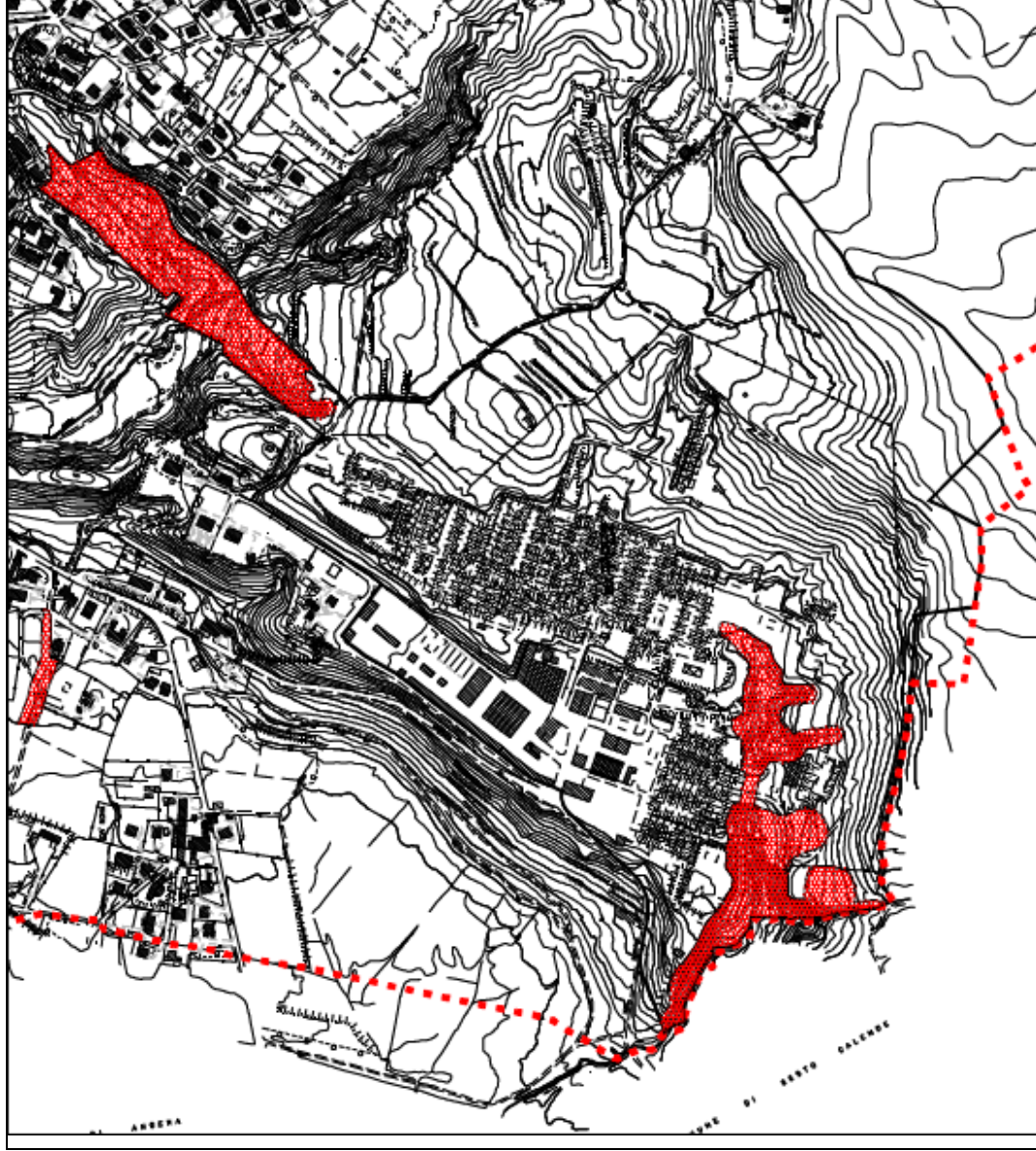
ex-PPE2 Piano Attuativo STU Taino D.C.C. n °45 del 04.12.08



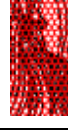
ex-PPE2: azzonamento per intervento unitario.
Per gli areali in classe 4 di fattibilità geologica cfr. scheda ex-PPE2,
pag. 22

ex-PPE2: coordinamento per interventi parziali

Scheda ex-PPE2



Riqualificazione ambientale e sviluppo di servizi generali, compreso ambito di trasformazione (crf. Art. 42, NTA del Piano delle Regole PR1)



Classe 4 di fattibilità geologica