



COMUNE DI CIVATE

PROVINCIA DI LECCO



Il Sindaco

BALDASSARE CRISTOFORO MAURI

Gruppo di lavoro

GIANFREDO MAZZOTTA

Erba (CO) - Via Carlo Porta 8

Iscritto all'ordine Architetti PPC di Como - Categ. A - n. 1519

FABRIZIO MONZA

Nerviano (MI) - Via Ticino 27

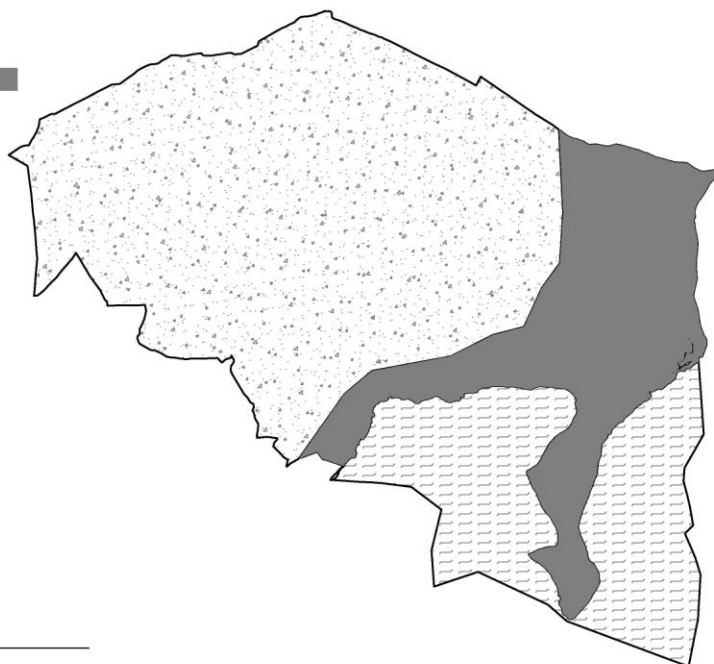
Iscritto all'ordine Architetti PPC di Milano - Categ. A - n. 8082

Con:

ANTONIO PIEFERMI

HELGA DESTRO

PIANO DI
GOVERNO DEL
TERRITORIO



ADOTTATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. _____ DEL _____

APPROVATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. _____ DEL _____

MODICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI

N1

NORME DI ATTUAZIONE

GIUGNO 2013

GIANFREDO MAZZOTTA	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PPC DI COMO - SEZIONE A - N. 1519
22036 - ERBA (CO) - VIA CARLO PORTA 8 - 031 3338880 ARCHITETTMAZZOTTA@VIRGILIO.IT	
FABRIZIO MONZA	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PPC DI MILANO - SEZIONE A - N. 8082
20014 - NERVIANO (MI) - VIA TICINO 27 - 0331 415944 STUDIO@ARCHIMONZA.IT - WWW.ARCHIMONZA.IT	

TITOLO I – NORME GENERALI.....	5
Articolo 1 – Contenuti del Piano di Governo del Territorio e strumenti correlati	5
Articolo 2 – Rapporto tra PGT, altri strumenti di pianificazione e progetti sovracomunali	5
Articolo 3 – Elaborati del PGT	5
TITOLO II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO	7
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI	7
Articolo 4 – Natura e contenuti del DP	7
Articolo 5 – Cogenza delle disposizioni del DP	8
CAPO II – CONTENUTI SPECIFICI	9
Articolo 6 – Obiettivi del DP	9
Articolo 7 – Ambito di trasformazione (AT).....	9
TITOLO III – NORME DEL PIANO DELLE REGOLE	11
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	11
Articolo 8 – Contenuti e disciplina di riferimento	11
Articolo 9 - Campo di applicazione	11
Articolo 10 – Deroghe	12
Articolo 11 – Contrasto con il PGT.....	12
Articolo 12 – Utilizzazione degli indici	12
Articolo 13 – Impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.....	13
Articolo 14 – Dotazione di parcheggi privati	14
Articolo 15 – Destinazioni d'uso	15
Articolo 16 – Disciplina transitoria e finale degli AT	17
CAPO II – MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	17
Articolo 17 – Modalità di attuazione del PGT.....	17
Articolo 18 – Intervento urbanistico preventivo e strumenti di programmazione negoziata	18
Articolo 19 – Interventi diretti	19
Articolo 20 – Progetti di opere pubbliche	19
CAPO III – DISPOSIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE	20
Articolo 21 – Definizioni e parametri urbanistici	20
Articolo 22 – Distanze	23
Articolo 23 – Modifiche alla morfologia dell’area di intervento.....	25
CAPO IV - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE.....	26
Articolo 24 - Classificazione del territorio in ambiti urbanistici	26
Articolo 25 – Recupero ai fini abitativi dei sottotetti	27
Articolo 26 - Individuazione delle zone di recupero	28
Articolo 27 - Individuazione delle aree dell’Ambito Storico	28
Articolo 28 - Classificazione delle aree interne all’Ambito Storico	28
Articolo 29 – Modalità di attuazione in Ambito storico.....	29
Articolo 30 – Modalità di intervento in Ambito storico.....	29
Articolo 31 – Criteri specifici per gli interventi in Ambito Storico	32
Articolo 32 - Trasformazione di Edificio ex agricolo in Ambito Storico.....	33
Articolo 33 - Ambiti residenziali - Generalità	33
Articolo 34 – Ambito residenziale compatto	34
Articolo 35 – Ambito residenziale diffuso	37
Articolo 36 – Ambiti produttivi – Generalità.....	37
Articolo 37 – Ambito produttivo paesistico	38
Articolo 38 – Ambito produttivo compatto.....	39
Articolo 39 – Ambiti terziari - Stazione carburanti	40
Articolo 40 – Ambiti per servizi.....	41
Articolo 41 – Infrastrutture e impianti	41
Articolo 42 – Ambiti speciali – Generalità.....	41
Articolo 43 - Ambito di riqualificazione urbana (ARU)	42
Articolo 44 – Piano attuativo in corso	43
Articolo 45 – Porta est.....	44

Articolo 46 – Campeggio	44
Articolo 47 – Ambiti agricoli	44
Articolo 48 – Area agricola.....	47
Articolo 49 – Bosco	47
Articolo 50 – Altri ambiti - Generalità	48
Articolo 51 – Ambito fluviale-lacustre	48
Articolo 52 – Ambiti della mobilità	48
Articolo 53 – Ambito non soggetto a trasformazione	48
CAPO V – AREE SOTTOPOSTE A TUTELA.....	49
Articolo 54 – Aree di tutela e fasce di rispetto	49
Articolo 55 – Rete ecologica	50
CAPO VI – COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT.....	50
Articolo 56 – Valenza paesistica.....	50
Articolo 57 – Unità di paesaggio	51
Articolo 58 – Classi di sensibilità paesistica	52
Articolo 59 – Disciplina paesistica	52
CAPO VII – EFFICIENZA ENERGETICA.....	53
Articolo 60 – Obiettivi e campo di applicazione	53
TITOLO IV – NORME DEL PIANO DEI SERVIZI	55
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI	55
Articolo 61 – Natura e contenuti del Piano dei Servizi	55
Articolo 62 – Campo di applicazione.....	55
Articolo 63 – Definizioni in materia di servizi	55
CAPO II – DISPOSIZIONI SPECIFICHE	56
Articolo 64 – Riconoscimento di interesse pubblico	56
Articolo 65 – Classificazione dei servizi	56
Articolo 66 – Ambito per servizi di interesse pubblico - Generalità	56
Articolo 67 – Verde urbano	57
Articolo 68 – Parcheggio.....	57
Articolo 69 – Attrezzatura civica	58
Articolo 70 – Attrezzatura scolastica	58
Articolo 71 – Attrezzatura sportiva.....	58
Articolo 72 – Attrezzatura religiosa	58
Articolo 73 – Attrezzatura turistica.....	59
Articolo 74 – Infrastrutture e impianti - Generalità.....	59
Articolo 75 – Impianto tecnologico.....	60
Articolo 76 – Ambito cimiteriale.....	60
Articolo 77 – Ambito sanitario-assistenziale	60
Articolo 78 – Ambiti della mobilità - Generalità.....	60
Articolo 79 – Viabilità.....	61
Articolo 80 – Ferrovia.....	61
Articolo 81 – Rete ciclopedonale	61
Articolo 82 – Disposizioni per i piani attuativi e strumenti equipollenti.....	62
Articolo 83 – Monetizzazione delle aree per servizi.....	63
Articolo 84 – Servizi immateriali	63
Articolo 85 – Requisiti prestazionali delle attrezzature di interesse pubblico	63
Articolo 86 – Multifunzionalità delle aree a verde	64
TITOLO V – NORME GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E SISMICHE.....	65
Articolo 87 – Norme geologiche di attuazione.....	65
ALLEGATI.....	81

TITOLO I – NORME GENERALI

Articolo 1 – Contenuti del Piano di Governo del Territorio e strumenti correlati

1. Il Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT) definisce l'assetto del territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:
 - il Documento di Piano (di seguito DP);
 - il Piano delle Regole (di seguito PR);
 - il Piano dei Servizi (di seguito PS).
2. Costituiscono parte integrante del PGT:
 - il Quadro conoscitivo;
 - la Valutazione Ambientale Strategica (di seguito VAS);
 - la componente geologica, idrogeologica e sismica (di seguito Studio geologico);
3. Costituiscono documenti concorrenti e correlati al PGT, ai quali fare riferimento per la disciplina delle materie specificamente trattate e sono pertanto recepiti dal PGT:
 - l'individuazione e la disciplina degli interventi relativi al reticolo idrico minore (di seguito Studio reticolo);
 - il Piano comunale di azionamento acustico;
 - il Regolamento edilizio.

Articolo 2 – Rapporto tra PGT, altri strumenti di pianificazione e progetti sovracomunali

1. Il PGT approfondisce, articola e integra le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) rispetto alle peculiarità locali e in funzione dei principi di sussidiarietà, responsabilità e partecipazione.
2. Il PGT costituisce approfondimento di maggior dettaglio delle previsioni e degli elementi contenuti nel PTCP e nel Piano Territoriale Regionale.

Articolo 3 – Elaborati del PGT

1. Il presente elaborato N1 – Norme di attuazione, comprensivo degli allegati AN1 e AN2 costituisce parte integrante e documento prescrittivo di tutti gli atti di PGT.
2. Costituiscono riferimento conoscitivo comune a tutti gli strumenti di PGT i seguenti elaborati:
 - Q1) Relazione illustrativa
 - Q2) Inquadramento territoriale – Sistema insediativo
 - Q3) Inquadramento territoriale – Sistema paesistico-ambientale
 - Q4) Uso del suolo
 - Q5) Altezze e tipologie
 - Q6.1) Uso del suolo – Area di maggior dettaglio
 - Q6.2) Stato di conservazione – Area di maggior dettaglio
 - Q6.3) Coerenza morfo-tipologica – Area di maggior dettaglio
 - Q7) Mobilità e rete dei servizi
 - Q8) Stato di attuazione del PRG e istanze di PGT
 - Q9) Evoluzione storica
 - Q10) Sistema del commercio locale e sovralocale
 - Q11) Carta condivisa del paesaggio comunale
3. Costituiscono elaborati del Documento di piano:
 - D1) Relazione illustrativa
 - D2) Azioni di piano
 - D3) Elaborato tecnico rischio di incidente rilevante (ERIR)
4. Costituiscono elaborati del Piano delle regole:
 - R1) Relazione illustrativa

- R2) Unità di paesaggio e sensibilità paesistica
- R3) Salvaguardie e tutele
- R4) Classificazione
- R5.1) Classificazione Ambito Storico
- R5.2) Modalità di intervento Ambito Storico
- 5. Costituiscono elaborati del Piano dei servizi:
 - S1) Relazione illustrativa
 - S2) Infrastrutture e servizi
 - P0) PUGSS – Relazione illustrativa
 - P1) PUGSS – Rete di adduzione gas-metano
 - P2) PUGSS – Rete di distribuzione dell' energia elettrica
 - P3) PUGSS – Rete delle telecomunicazioni
 - P4) PUGSS – Rete di approvvigionamento acqua
 - P5) PUGSS – Rete fognaria
 - P6) PUGSS – Rete pubblica illuminazione
- 6. Costituiscono elaborati della Valutazione Ambientale Strategica:
 - Rapporto ambientale
 - Sintesi non tecnica
- 7. Hanno carattere prescrittivo i seguenti elaborati:
 - N1) Norme di attuazione
 - D2) Azioni di piano
 - D3) Elaborato tecnico rischio di incidente rilevante (ERIR)
 - R2) Unità di paesaggio e sensibilità paesistica
 - R3) Salvaguardie e tutele
 - R4) Classificazione
 - R5.1) Classificazione Ambito Storico
 - R5.2) Modalità di intervento Ambito Storico
 - S2) Infrastrutture e servizi
 - P0) PUGSS – Relazione illustrativa – Piano degli interventi
- 8. Costituiscono parte integrante del Documento di piano e del Piano delle regole i seguenti elaborati dello Studio geologico:
 - Elaborati descrittivi
 - Relazione Geologica
 - Carta geomorfologica con elementi geotecnici
 - Carta idrogeologica e della dinamica dei corsi d'acqua
 - Carta della pericolosità sismica locale (P.S.L.)
 - Carta di sintesi
 - Carta del dissesto
 - Allegato 1 scheda per il censimento delle frane
 - Allegato 2 scheda per il censimento delle esondazioni storiche
 - Allegato 3 scheda per il censimento dei pozzi pubblici
 - Allegato 4 scheda prova sismica masw
 - Elaborati prescrittivi
 - Norme di attuazione
 - Carta di fattibilità
 - Carta dei Vincoli
- 9. Nella eventualità di differenze o discordanze tra tavole a differente scala, vale la tavola con scala a denominatore più piccolo; nella eventualità di discordanze tra indicazioni planimetriche ed indicazioni delle presenti norme, valgono queste ultime.

TITOLO II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 4 – Natura e contenuti del DP

1. Il DP individua le strategie, gli obiettivi e le azioni attraverso le quali perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale, nel rispetto dei principi di tutela delle risorse fisiche, ambientali, paesaggistiche e culturali.
2. Il DP costituisce riferimento per tutti gli atti di pianificazione e programmazione comunale, siano essi generali, parziali, puntuali o di settore.
3. Gli indirizzi e le strategie contenute nel DP sono rivolti all'intero territorio comunale.
4. Il DP detta le modalità generali per l'individuazione, la perimetrazione, la classificazione e la lettura delle principali caratteristiche che contraddistinguono gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le aree da destinare all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico ambientale e le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Per gli stessi ambiti ed aree il DP definisce gli obiettivi che dovranno essere raggiunti e le azioni strategiche da avviare nel rispetto delle scelte complessive di sviluppo e conservazione.
5. Il DP individua gli Ambiti di trasformazione e ne definisce la disciplina edilizia e urbanistica così come contenuta nell'Articolo 7.
6. Il DP detta le seguenti discipline generali per quanto riguarda i Programmi Integrati di Intervento (di seguito PII):
 - 6.1. I PII possono essere attuati solo negli Ambiti del tessuto urbano consolidato di cui all'Articolo 24 ad esclusione di quelli ricadenti all'interno dei PLIS e dell'Ambito residenziale di interesse paesistico.
 - 6.2. Gli ambiti esclusi al precedente punto possono essere coinvolti nei PII solo a condizione che non se ne preveda l'edificazione. Qualora nei medesimi ambiti ricadano aree già edificate, i PII devono prevedere unicamente il recupero dei manufatti edilizi esistenti, mediante interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, di Restauro e Risanamento conservativo, di Ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio;
 - 6.3. Sono considerati prioritari, ai fini della presentazione di PII, tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato che presentano fenomeni di degrado, dismissione di fabbricati, necessità di riqualificazione urbana ed ambientale.
 - 6.4. Sono considerati coerenti con le finalità del PGT i PII che conducono ad una attuazione coordinata e contestuale di molteplici previsioni contenute nel PGT stesso.
 - 6.5. Il PGT individua non coerenti con i propri obiettivi le proposte di PII che conducono alla realizzazione di ambiti monofunzionali; in particolare le proposte devono garantire un giusto rapporto tra le funzioni insediabili indicate dal PGT per i diversi ambiti ricadenti nel PII;
 - 6.6. Sono attivabili PII che comportino variante al presente PGT purché non in contrasto con gli obiettivi di cui all'Articolo 6 e con gli scenari strategici delineati nel presente PGT.
 - 6.7. In caso di PII in variante al PGT, si applicano i seguenti criteri di stima e principi operativi:
 - a) Qualora il PII proponga la modifica della destinazione d'uso, delle distanze e dei parametri urbanistici attribuiti dal PGT vigente dovrà essere stabilito, attraverso una stima peritale svolta da un medesimo soggetto di natura pubblica, l'incremento del valore di mercato del quale beneficiano le aree per effetto dell'intervenuta variante.
 - b) La convenzione di attuazione del PII dovrà prevedere, oltre a quanto indicato dall'art. 90 della L.R. 12/2005, la realizzazione di opere di interesse pubblico il cui costo di realizzazione, definito sulla base di computo metrico estimativo da approvarsi da

- parte degli organi tecnici del comune, non potrà essere inferiore all'incremento del valore delle aree come sopra determinato.
- c) Qualora il PII sia riferito all'insediamento di nuove attività economiche o all'ampliamento di attività già insediate sul territorio comunale, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di concedere una riduzione sul costo di realizzazione delle opere di interesse pubblico di cui al precedente punto b), proporzionalmente al valore socio-economico conseguente all'attuazione della proposta di PII. Ai fini della presente disposizione, per valore socio-economico si intende il beneficio prodotto dall'intervento alla collettività in termini, ad esempio, di promozione territoriale, innovazione tecnologica, diversificazione del settore economico, incremento di addetti, formazione e specializzazione del personale. La valutazione del valore socio-economico è effettuata dalla giunta comunale in funzione della singola proposta di insediamento o ampliamento di attività economica;
- d) Nel caso in cui il costo di realizzazione delle opere di interesse pubblico di cui al punto b) sia superiore all'incremento del valore delle aree per effetto della variazione della disciplina urbanistica, la convenzione di attuazione può prevedere uno scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione.
- e) Le dotazioni minime per aree per opere di urbanizzazione secondaria indicate all'Articolo 82 sono maggiorate del 50%.
- 6.8. A tutti i PII si applicano le disposizioni in merito alla dotazione di aree per urbanizzazione secondaria indicate all'Articolo 82 e in materia di monetizzazione delle aree per servizi contenute nell'Articolo 83.
- 6.9. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente PGT, ai PII si applicano del disposizioni di cui al VI Capo I della L.R. 12/2005.
7. I PII che rispettano le disposizioni di cui ai punti 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, e 6.5 del precedente comma, fatte salve le disposizioni di cui ai punti 6.6 e 6.7, non comportano variante al PGT e sono da considerarsi in attuazione delle stesso.
8. Il DP rimanda al PR in materia di Ambiti del tessuto urbano consolidato, aree da destinare all'agricoltura, aree di valore paesaggistico-ambientale e aree non soggette a trasformazione urbanistica, per quanto riguarda:
- l'individuazione di specifiche classificazioni;
 - la scelta delle azioni specifiche da attuare sul territorio;
 - la normativa urbanistica ed edilizia finalizzata al raggiungimento degli obiettivi;
 - l'individuazione di specifiche regole di salvaguardia e valorizzazione delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche.
9. Il DP, in materia di servizi, individua gli obiettivi strategici e rimanda al PS per:
- l'individuazione delle azioni specifiche;
 - la definizione delle priorità e dei tempi per l'attuazione;
 - la sostenibilità economica delle previsioni;
 - le modalità di attuazione e gestione dei servizi e delle attrezzature;
 - la quantificazione del contributo al sistema dei servizi derivante dalle iniziative non specificamente previste dal DP.
10. Il DP integra le proprie scelte con gli indirizzi normativi e le indicazioni progettuali contenuti nella VAS. Tali scelte sono recepite nelle specifiche disposizioni contenute nelle norme d'ambito di cui ai successivi articoli.

Articolo 5 – Cogenza delle disposizioni del DP

1. Trova cogenza generale e applicazione immediata l'insieme degli obiettivi esplicitati dal DP.
2. Ogni comportamento o iniziativa operante sul territorio o avente riflessi su di esso non può pregiudicare il raggiungimento degli obiettivi di piano.

3. Le disposizioni relative agli Ambiti di trasformazione sono immediatamente cogenti e sono integrate dalle norme di PR e PS secondo quanto indicato nell'Articolo 7 e nell'Articolo 18.
4. Le disposizioni di tipo generale, le definizioni, i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi contenuti nelle Norme del Piano delle regole di cui al Titolo III sono applicati anche agli ambiti di specifica competenza del DP.

CAPO II– CONTENUTI SPECIFICI

Articolo 6 – Obiettivi del DP

1. Il DP definisce i seguenti obiettivi quali riferimenti strategici per ogni azione, progetto, scelta o intervento di trasformazione da attuare sul territorio comunale a cura di soggetti pubblici e privati:
 - PAESAGGIO. Ridurre il degrado paesistico e costruire un paesaggio locale valorizzando gli elementi individuati e le specificità territoriali.
 - SISTEMA IDROGEOLOGICO. Tutelare il sistema idrogeologico attraverso una attenta pianificazione di settore.
 - ECOSISTEMA. Assicurare la sostenibilità ambientale del territorio e la valorizzazione delle risorse naturali.
 - SISTEMA INSEDIATIVO. Governare lo sviluppo urbanistico secondo regole di sostenibilità e nel rispetto delle valenze paesistiche ed ambientali.
 - SERVIZI. Potenziare l'offerta e sviluppare una gestione efficiente ed efficace dei servizi.
 - MARKETING TERRITORIALE. Promuovere il territorio ai fini turistici.
 - MOBILITÀ. Creare una rete di mobilità sostenibile e coerente con le caratteristiche del territorio e dell'utenza. Promuovere la mobilità dolce e salvaguardare i tracciati di valore storico – tradizionale e d'interesse fruitivo.
 - SISTEMA ECONOMICO. Garantire e sviluppare il sistema economico locale.

Articolo 7 – Ambito di trasformazione (AT)

1. Sono le parti del territorio nelle quali il PGT prevede interventi di trasformazione finalizzati al completamento e all'espansione della città.
2. L'Articolo 16 definisce la disciplina urbanistica fino all'approvazione degli strumenti attuativi e successivamente alla loro scadenza.
3. Per ogni AT il DP definisce, attraverso le schede di cui all'allegato AN1, una regolamentazione di dettaglio finalizzata a garantire un assetto urbano organico, sostenibile e integrato con il territorio circostante.
4. Nelle suddette schede sono individuate e qualificate le aree per servizi connesse allo specifico AT in coerenza con quanto dettato dal PS. La localizzazione riportata nello schema grafico è indicativa; la superficie è definita nella sezione Contributo al sistema dei servizi.
5. Il Contributo al sistema dei servizi è distinto in:
 - Totale: superficie complessiva da cedere o asservire
 - Da reperire all'interno dell'Ambito: superficie minima da cedere o asservire e realizzare all'interno dell'Ambito a cura del soggetto proponente;
 - Da reperire obbligatoriamente all'esterno dell'ambito: superficie da cedere o asservire o da monetizzare, secondo i disposti di cui all'Articolo 83, obbligatoriamente all'esterno dell'Ambito a cura del soggetto proponente.
6. Laddove nelle schede non sia indicata la quota di aree per servizi da reperire obbligatoriamente all'esterno è possibile reperire l'intero Contributo all'interno dell'Ambito.
7. Ai fini di una migliore individuazione, la scheda riporta l'elencazione delle particelle interessate dal piano attuativo. Le particelle catastali non comprese nell'elenco sono da intendersi interamente escluse dal perimetro di piano attuativo. Viceversa le particelle catastali indicate

- come parte sono da intendersi comprese nel piano attuativo solo per la porzione individuata nello schema grafico della scheda, indipendentemente dal frazionamento fondiario.
8. Fatte salve le prevalenti Prescrizioni per l'attuazione contenute nelle suddette schede, la localizzazione della viabilità rappresentata è da definire puntualmente in sede attuativa nel rispetto dell'obiettivo di funzionalità indicato nello schema grafico.
 9. L'attivazione delle previsioni edificatorie è subordinata alla previsione delle opere di smaltimento dei reflui.
 10. L'agibilità degli edifici è subordinata all'esistenza delle opere di smaltimento dei reflui oppure alla realizzazione delle stesse a cura e spese del proponente.
 11. Il PGT si attua attraverso piani attuativi estesi all'intera area oggetto di intervento indicata nella scheda.
 12. Ai piani attuativi è demandato il compito di definire i seguenti aspetti:
 - l'assetto urbanistico definitivo;
 - l'aspetto convenzionale tra soggetto attuatore e Amministrazione comunale;
 - la definizione progettuale della componente paesistico-ambientale;
 - l'individuazione delle funzioni da insediare all'interno della Destinazione integrativa indicata;
 - la quantificazione definitiva, nel rispetto dei parametri di cui all'Articolo 82, delle aree per servizi in rapporto alle Destinazioni integrative effettivamente attuate. Tale quantificazione non può produrre una superficie inferiore a quella indicata nelle schede dell'Allegato AN1.
 13. I piani attuativi articolano e precisano gli aspetti sopra elencati in osservanza alle prescrizioni contenute nelle schede.

TITOLO III – NORME DEL PIANO DELLE REGOLE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 8 – Contenuti e disciplina di riferimento

1. Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT.
2. Il PR disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal DP in coerenza e coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.
3. Il PR nel rispetto delle disposizioni contenute nel DP:
 - disciplina le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;
 - definisce gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
 - individua specifica normativa per gli immobili ricadenti nel tessuto storico e nelle aree di particolare sensibilità;
 - definisce i parametri urbanistici ed edilizi.
4. Le disposizioni contenute nel PR costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti abilitativi comunque denominati.
5. L'applicazione degli indici e dei parametri previsti dal PGT è subordinata alla redazione di rilievo topografico o geometrico puntuale.
6. La base cartografica (aerofotogrammetria) del PGT non rappresenta lo stato aggiornato dei luoghi e non ha valore al fine della verifica delle dimensioni degli immobili.
7. La base catastale di riferimento per il PGT è rappresentata dalla cartografia numerica fornita dall'Agenzia del Territorio con aggiornamento agosto 2011.
8. Le indicazioni grafiche (perimetrazioni, campiture, linee, simboli, ecc.) ricognitive e prescrittive del PGT non hanno effetti sulla condizione autorizzativa dei manufatti antecedente l'adozione del PGT stesso. L'indicazione di PGT pertanto non legittima l'esistenza delle costruzioni e non modifica la situazione precedentemente autorizzata anche in termini di destinazione d'uso.
9. Nel caso di costruzioni ricadenti all'interno dell'Ambito storico realizzate successivamente all'entrata in vigore della L. 1150/1942, risultanti sprovviste di titolo abilitativo, le disposizioni relative alle destinazioni d'uso e alle modalità di intervento di cui agli elaborati R5.1 e R5.2 sono da considerarsi nulle e le costruzioni sono da considerarsi in contrasto con le disposizioni del presente PGT. Tali costruzioni sono pertanto soggette a demolizione senza ricostruzione fatte salve le disposizioni di cui al capo II del Titolo IV Parte I del D.P.R. 380/2001. L'area corrispondente al sedime della costruzione demolita è classificata come Area privata giardino-corte ai sensi dell'Articolo 28.
10. Nel caso di costruzioni ricadenti all'interno dell'Ambito storico realizzate successivamente all'entrata in vigore della L.1150/1942, risultanti difformi rispetto al titolo abilitativo, le disposizioni relative alle destinazioni d'uso e alle modalità di intervento di cui agli elaborati R5.1 e R5.2 sono subordinate all'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria per le componenti ammissibili. In assenza di tale permesso in sanatoria si applicano le disposizioni di cui al comma precedente.
11. All'interno dell'Ambito storico, il PGT ha individuato con simbolo grafico privo di coerenza geometrica le costruzioni rilevate ma non riportate nella base cartografica, alle quali si applicano le disposizioni di cui ai commi precedenti. Tali costruzioni sono indicate negli elaborati R5.1 e R5.2 come Edificio esistente non presente in cartografia e come Edificio accessorio esistente non presente in cartografia.

Articolo 9 - Campo di applicazione

1. Le presenti norme si applicano all'intero territorio comunale così come classificato all'Articolo 24 con la ripartizione di competenze e i criteri di prevalenza definiti dalla legislazione vigente.

2. Ogni intervento o trasformazione:
 - deve essere conforme a quanto prescritto dalle presenti norme di PGT;
 - deve rispettare le disposizioni, gli indirizzi e gli obiettivi definiti dal DP e dal PS;
 - deve essere compatibile con le indicazioni, le modalità attuative e i criteri di sostenibilità contenuti nella VAS;
 - non deve essere in contrasto, ovvero rendere maggiormente gravosa o compromettere la fattibilità, con i progetti indicati nel DP e dal PS.
3. Fino all'approvazione dei progetti o all'adozione dei piani attuativi previsti dal DP, le aree in essi ricadenti sono soggette alle disposizioni transitorie di cui alle presenti norme.
4. Per quanto non riportato nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti.

Articolo 10 – Deroghe

1. Le prescrizioni e le previsioni del presente strumento possono essere derogate solo nei casi previsti e con le procedure stabilite dall'art. 40 della L.R. 12/2005.

Articolo 11 – Contrasto con il PGT

1. Le attività di rilevanza economica, comprese le attività produttive, regolarmente insediate alla data di adozione del presente PGT che risultino comprese nella Destinazione vietata per lo specifico ambito possono continuare ad esercitare l'attività medesima. Sono inoltre ammesse le modifiche di ditta (subentro) finalizzate alla continuazione dell'attività medesima purché ne siano mantenute le caratteristiche (spazi utilizzati, macchinari installati, materie prime e semilavorati stoccati o manipolati, orari di esercizio, indotto di traffico, ecc.) in relazione all'impatto sul contesto urbano.
2. Gli edifici esistenti che ospitano attività indicate come Destinazione vietata possono essere soggetti solo ad interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Demolizione. Sono consentiti anche interventi di Ristrutturazione edilizia che non prevedano la completa demolizione e ricostruzione qualora la trasformazione:
 - sia finalizzata ad uniformare l'immobile alla Destinazione principale o alla Destinazione integrativa previste;
 - sia riferita ad una attività produttiva e sia finalizzata ad introdurre le migliori tecnologie per non recare danno alla salute e molestia al vicinato ai sensi del R.D. 1265/1934; tali interventi tecnologici devono essere commisurati all'attività svolta valutata dal punto di vista sia quantitativo sia qualitativo (spazi utilizzati, macchinari installati, numero di addetti, materie prime e semilavorati stoccati o manipolati, numero di utenti, orari di esercizio, indotto di traffico, ecc.) e in relazione al contesto urbano.
3. I piani attuativi per i quali non risulta completato il procedimento amministrativo e non individuati ai sensi dell'Articolo 44, conservano la validità delle prescrizioni in essi contenute fino alla loro completa attuazione. Le obbligazioni, le pattuizioni e gli oneri assunti dai soggetti attuatori nei confronti del Comune permangono sino alla loro completa concretizzazione, indipendentemente dalla scadenza temporale definita in sede di convenzione. Per tali aree l'applicazione delle previsioni di PGT è subordinata al perfezionamento della procedura connessa al piano attuativo originario con particolare riferimento alla cessione di aree pubblico o di uso pubblico e alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

Articolo 12 – Utilizzazione degli indici

1. Le aree individuate dagli elaborati del PR o dagli strumenti urbanistici attuativi che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale e fondiaria o della capacità edificatoria assegnata costituiscono le aree di competenza territoriale e fondiaria degli edifici realizzati. Su tali aree è automaticamente posto il vincolo di asservimento alle costruzioni realizzate.

2. Ove l'area di cui al comma precedente non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale (titolo abilitativo, piano attuativo o accordo negoziale avente valore di piano attuativo), deve essere assunta come tale quella corrispondente all'estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice edificatorio del presente PR, a generare la SIp insediata come definita dalle presenti norme.
3. Nel caso di capacità edificatoria assegnata l'area di cui al primo comma si desume dagli elaborati R4 e R5.1, così come precisata puntualmente nei rispettivi strumenti di attuazione.
4. La capacità edificatoria di un'area è data dal prodotto della superficie per il relativo indice di utilizzazione oppure è stabilita direttamente dal PGT mediante assegnazione di una SIp massima realizzabile.
5. Un'area si definisce saturata quando l'edificazione ad essa afferente raggiunge i limiti consentiti.
6. La relazione tra area e costruzione permane con il permanere degli edifici.
7. La completa utilizzazione della capacità edificatoria esclude la possibilità di sfruttare ulteriormente, anche previo frazionamento o accorpamento ad altro lotto o passaggio di proprietà, le relative aree di competenza.
8. Gli edifici agricoli esistenti negli ambiti a destinazione agricola sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto alla data del 31.12.2011 e rimangono comunque vincolati ai sensi degli atti di vincolo stipulati e trascritti in virtù della relativa edificazione.
9. Il trasferimento di capacità edificatoria è ammesso solo:
 - nelle aree agricole anche non contermini;
 - in caso di intervento diretto, tra aree contermini purché aventi medesima classificazione d'ambito urbanistico, previo frazionamento delle aree corrispondenti e trascrizione sui Registri Immobiliari a cura e spese dell'avente titolo.

Articolo 13 – Impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione

1. Ai sensi della legislazione regionale vigente il territorio comunale è suddiviso secondo le seguenti classi:
 - Area di particolare tutela: porzione di territorio compresa entro il limite di 100 metri dal confine delle aree esistenti e previste per attrezzature scolastiche, sanitarie e assistenziali, anche site in comuni confinanti, così come individuate nell'elaborato R3.
 - Area 1: porzione di territorio delimitata nell'elaborato R3.
 - Area 2: il territorio comunale non compreso nelle precedenti classi.
2. Nell'Area di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 300 W.
3. In Area 1, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 1000 W.
4. In Area 2, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001.
5. E' comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parchi giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni salvo che si tratti di potenza al connettore di antenna non superiore a 7 watt.
6. L'installazione degli impianti avviene secondo le modalità definite dalla legislazione regionale per le singole classi. Nell'area compresa in un raggio di 200 m dalla antenna trasmittente avente potenza totale superiore a 7 watt gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia devono rispettare i limiti stabiliti dal DPCM 08/07/2003.
7. Per quanto non regolato nei precedenti commi si applica il D.Lgs. 259/2003.

Articolo 14 – Dotazione di parcheggi privati

1. Negli interventi di Nuova costruzione, Sopralzo, Ampliamento e Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione devono essere previsti spazi privati per la sosta e il parcheggio, ai sensi dell'art. 41 della L. 1150/1942, in misura non inferiore a quanto di seguito indicato con riferimento alle diverse destinazioni d'uso e in percentuale rispetto alla SIp.
2. La SIp di riferimento nel caso trasformazione di edifici ex agricoli è quella oggetto degli interventi di cui al comma precedente.
3. La disposizione si applica anche nel caso di aumento della capacità edificatoria a seguito di trasformazione di edifici precedentemente non agibili, quali Edifici ex agricoli, e nei cambi di destinazione d'uso qualora la quantità richiesta per la nuova destinazione sia maggiore rispetto all'originale.
4. Con riferimento alle definizioni di cui all'Articolo 15 i valori minimi sono i seguenti:

Residenza; Direzionale; Commercio Vicinato	40%
Commercio Medie e Grandi; Commercio specializzato; Agenzie di servizi; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici; Esercizi pubblici e Servizi privati strutturati con SIp < 50 m ²	50%
Locali di intrattenimento	80%
Ricettivo; Esercizi pubblici e Servizi privati strutturati con SIp > 50 m ²	70%
Industria; Depositi	30%

5. Indipendentemente dai valori minimi sopra indicati è obbligatorio reperire almeno un posto auto per ogni unità abitativa o economica.
6. Per gli spazi di vendita interni alle attività produttive (spacci) si applica il valore del Commercio.
7. Nei casi di edifici con destinazione plurime, la dotazione di parcheggi privati dovrà essere verificata per ogni singola destinazione.
8. Nelle aree non soggette ad intervento urbanistico preventivo o a permesso di costruire convenzionato si applicano inoltre le seguenti disposizioni:
 - a) Negli interventi a destinazione residenziale che prevedono la realizzazione di più di tre unità immobiliari, una quota dei parcheggi di cui al presente articolo deve essere reperita all'esterno della recinzione, in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa. Tale quota deve essere almeno pari ad almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.
 - b) Salvo disposizioni specifiche d'ambito, negli interventi a destinazione non residenziale che prevedono la realizzazione di una SIp maggiore o uguale a 150 m², una quota dei parcheggi di cui al presente articolo deve essere reperita all'esterno della recinzione, in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa. Tale quota deve essere almeno pari alla metà dei valori sopra definiti.
9. La realizzazione e la manutenzione degli spazi a parcheggio privato esterni alla recinzione è a carico del soggetto proprietario.
10. La quota da reperire all'esterno della recinzione può essere accorpata a quella interna nei seguenti casi:
 - qualora sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità alla realizzazione;
 - nell'Ambito Storico.
11. In Ambito Storico, qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica al reperimento degli spazi a parcheggio privato all'interno dell'area oggetto di intervento, è consentito l'utilizzo di spazi anche non contigui a condizione che siano legati da vincolo di pertinenza, trascritto nei Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o avente titolo, alle unità abitative previste dall'intervento stesso.

12. Ogni posto macchina deve possedere i seguenti requisiti:
- essere immediatamente accessibile da uno spazio sgombro (strada- passaggio- area di manovra) di adeguata dimensione;
 - consentire il parcheggio o la rimozione dell'automobile comodamente, con sicurezza ed in ogni momento, senza doverne rimuovere altre;
 - essere disimpegnato dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericolo o disagio per il traffico;
 - avere uno spazio sgombro di disimpegno e manovra di almeno 5,5 m di larghezza;
 - avere le seguenti dimensioni minime:
 - o autovetture:
 - in autorimessa singola 5,0 x 2,7 m;
 - in autorimessa multipla 5,0 x 2,3 m;
 - all'aperto 5,0 x 2,2 m;
 - o autocarri ed autobus 12,0 x 3,5 m;
 - o motociclette e scooter 2,5 x 1,0 ;
 - o autoarticolati 20,0 x 3,5.

Articolo 15 – Destinazioni d'uso

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o edificio il complesso di funzioni ammesse dal PGT.
2. Le destinazioni indicate per i singoli ambiti sono applicabili indistintamente all'interno dell'edificio nel rispetto delle disposizioni in materia igienico-sanitaria, di abbattimento delle barriere architettoniche, di sicurezza, di prevenzione incendi e delle altre normative specifiche e di settore.
3. Per Destinazione principale si intende l'insieme di funzioni indicate dal PGT in via prioritaria e privilegiata.
4. Per Destinazione integrativa si intende l'insieme di funzioni ammesse dal PGT in quanto ritenute complementari, accessorie o compatibili con la Destinazione principale.
5. Per Destinazione vietata si intende l'insieme di funzioni contrastanti con la Destinazione principale.
6. Le destinazioni principale e integrativa, come sopra definite, coesistono nei diversi ambiti urbanistici senza limitazioni percentuali salvo nei casi specificamente indicati nelle specifiche norme d'ambito.
7. Il passaggio da una funzione ad un'altra all'interno sia della Destinazione principale sia della Destinazione integrativa è consentito con le seguenti condizioni:
 - non è consentito derogare dalle quote minime e massime indicate dalle specifiche norme d'ambito;
 - devono essere reperiti gli spazi a parcheggio privato di cui all'Articolo 14 con riferimento alla funzione attuata;
 - devono essere reperite le aree per servizi richieste dall'Articolo 82 proporzionalmente alle funzioni attuate.
8. Il mutamento di destinazione d'uso, con opere edilizie, laddove induca aumento del fabbisogno di aree per servizi di cui all'Articolo 82 o aumento della dotazione di parcheggi privati di cui all'Articolo 14, è automaticamente assoggettato a Permesso di costruire.
9. Il fabbisogno di aree per servizi indotto dal mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dal punto 1 dell'Articolo 28, dall'Articolo 33 e dall'Articolo 36.
10. Fatte salve le disposizioni regionali vigenti, il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, laddove non induca aumento del fabbisogno di aree per servizi di cui all'Articolo 82 o aumento della dotazione di parcheggi privati di cui all'Articolo 14, è soggetto esclusivamente a preventiva comunicazione.

11. Il mancato rispetto delle disposizioni di cui al presente Articolo comporta l'applicazione dei procedimenti sanzionatori di cui al Titolo IV Capo II del D.P.R. 380/2001 e di cui all'articolo 53 della L.R. 12/2005.
12. Ai fini del presente PGT valgono le seguenti definizioni:
- Agenzie di servizi = attività economiche private prevalentemente volte alla fornitura di servizi, anche con attività di sportello, svolte all'interno di strutture che costituiscono centri generatori di flussi puntuali di utenti. Sono riconducibili a banche, assicurazioni, immobiliari, lavoro interinale, viaggi, autoscuole, servizi postali, centri di telefonia in sede fissa, onoranze funebri, pubblicità, centri di assistenza fiscale.
 - Agricoltura = attività di coltivazione, allevamento (compresa apicoltura), orto-fruttifloricoltura esercitata ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile. Sono comprese le residenze ai sensi dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e le attività di agriturismo ai sensi della legislazione regionale.
 - Carburanti = impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione e relativi servizi accessori all'utente (servizi di erogazione e controllo aria ed acqua, servizi di lubrificazione, officina leggera, elettrauto, gommista, offerta di aree attrezzate per camper, servizi igienici di uso pubblico, vendita accessori per l'auto, centro di informazioni turistiche, servizio fax e fotocopie, punto telefonico pubblico, servizi bancari, vendita di prodotti alimentari e non alimentari, somministrazione di alimenti e bevande, rivendita quotidiani e periodici, rivendita tabacchi, lotteria); impianti di autolavaggio.
 - Commercio = attività di vendita di beni al dettaglio o all'ingrosso, compresi gli outlet e con le esclusioni di cui all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, secondo le seguenti categorie dimensionali basate sulla superficie di vendita:
 - o Vicinato = fino a 150 m²
 - o Medie strutture = fino a 1.500 m²
 - o Grandi strutture = oltre 1.500 m²
 - Commercio specializzato = esercizi commerciali che vendono merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, materiali edili e similari). In questi esercizi la superficie di vendita è calcolata in misura di 1/8 della Slp. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte.
 - Centro commerciale = struttura di vendita avente le caratteristiche di cui all'Allegato A della D.G.R. 5054/2007, capitolo 4.2.1, comma 2, lettera a).
 - Parco commerciale = struttura di vendita avente le caratteristiche di cui all'Allegato A della D.G.R. 5054/2007, capitolo 4.2.1, comma 2, lettera b).
 - Commercio all'ingrosso = attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali.
 - Depositi = attività di ricovero, stoccaggio, immagazzinamento di beni, macchinari, attrezzature, materiali al servizio delle attività economiche.
 - Direzionale = uffici privati, studi professionali, ambulatori medici, gallerie d'arte.
 - Esercizi pubblici = bar, caffè, osterie, birrerie, paninoteche, gelaterie, pasticcerie, ristoranti, trattorie, tavole calde, self service, pizzerie, le attività di somministrazione di cibi e bevande con possibilità di consumazione all'interno del locale.
 - Industria = attività di produzione, trasformazione e stoccaggio di beni. Sono compresi: gli uffici al servizio dell'attività produttiva insediata; gli spazi di vendita dei beni prodotti in loco; i laboratori di produzione; gli uffici delle imprese del settore edile. Si distinguono in:
 - o Rischio = stabilimenti industriali a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. 334/1999.
 - o Insalubre = industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. 05/09/1994.
 - o Manifattura = attività industriali non comprese nelle categorie precedenti.

- Logistica = attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione di merci.
 - Artigianato = attività svolte da imprese artigiane ai sensi della L. 443/1985.
 - Locali di intrattenimento = discopub, sale da ballo, sale da gioco, locali notturni.
 - Residenza = abitazioni e relativi spazi accessori di servizio; sedi legali di associazioni; bed & breakfast.
 - Ricettivo = attività di ospitalità e relativi servizi nelle forme di cui alla L.R. 15/2007, ad eccezione dei bed & breakfast.
 - Servizi privati strutturati = attività private prevalentemente finalizzate alla fornitura di servizi alla persona svolte all'interno di strutture organizzate che costituiscono centri generatori di significativi flussi di utenti. Sono riconducibili a cinema, scuole e asili privati, cliniche, laboratori di analisi mediche, palestre, centri sportivi, piscine, residenze socio-assistenziali, centri benessere, spazi espositivi privati, attività di noleggio.
 - Servizi privati diffusi = attività private finalizzate alla fornitura di servizi e alla vendita di beni afferenti a particolari categorie svolte all'interno di strutture distribuite sul territorio che costituiscono centri generatori di flussi puntuali ma frequenti di utenti. Sono riconducibili a farmacie, ricevitoria, rivendite di generi di monopolio, acconciatori, estetisti, solarium, toelettatura animali, lavanderia, le attività di produzione e vendita di cibi e bevande senza possibilità di consumazione all'interno del locale, laboratori fotografici, copisterie.
 - Servizi pubblici = attività di interesse pubblico o generale per la persona o per i soggetti economici; impianti e attrezzature connesse alle reti tecnologiche; opere idrauliche; cimiteri.
13. L'elenco delle attività e degli usi di cui al comma precedente è da intendersi non esaustivo. Eventuali usi o attività non elencate precedentemente potranno essere assimilate alle categorie di cui sopra con riferimento agli effetti indotti sul contesto urbano dallo svolgimento delle attività stesse.

Articolo 16 – Disciplina transitoria e finale degli AT

1. Fino alla definitiva approvazione dello strumento urbanistico preventivo che attua il singolo ambito di trasformazione, fatta salva la specifica normativa d'ambito si applicano le seguenti disposizioni:
 - sono vietate le nuove costruzioni;
 - gli edifici esistenti possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Demolizione;
 - le recinzioni sono ammesse qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione o alla sicurezza del fondo e purché realizzate con le caratteristiche previste dall'Articolo 47;
 - è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT a condizione che non vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche dei suoli.
 - in ogni caso gli interventi non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT.
2. Alla completa attuazione o decadenza dei piani attuativi si applicano le seguenti disposizioni:
 - per le aree a destinazione residenziale si applicano le norme di cui all'Articolo 34;
 - per le aree per servizi di interesse pubblico, si applicano le corrispondenti norme contenute nel Titolo IV;

CAPO II – MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Articolo 17 – Modalità di attuazione del PGT

1. Il PGT si attua tramite: interventi urbanistici preventivi, interventi diretti o progetti di opere pubbliche.

2. Le trasformazioni soggette alle procedure di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010 sono attuate unicamente mediante Permesso di costruire convenzionato.
3. Gli strumenti di attuazione devono essere conformi alle disposizioni di cui al presente PR nonché alle prescrizioni e direttive contenute nel DP e PS.

Articolo 18 – Intervento urbanistico preventivo e strumenti di programmazione negoziata

1. Gli interventi urbanistici preventivi si applicano con riferimento a:
 - Ambiti di trasformazione come definiti e individuati dal DP;
 - comparti del tessuto urbano consolidato laddove puntualmente individuati o qualora consentiti dalla specifica disciplina di PR;
 - accordi negoziali aventi valore di piano attuativo.
2. L'intervento preventivo può essere realizzato dall'Amministrazione Comunale o da soggetti privati e consiste nella redazione di un:
 - Piano attuativo da redigersi nella forma di un qualsiasi strumento di pianificazione esecutiva previsto dalla legislazione vigente (piano di lottizzazione, piano particolareggiato, piano di recupero, piano di zona per l'edilizia economico-popolare, ecc.);
 - Programma Integrato di Intervento.
3. Al fine di semplificare il processo attuativo, i perimetri dei piani attuativi specificamente individuati dal PGT possono essere oggetto di parziale rettifica, unicamente volta a far coincidere il segno grafico riportato sugli elaborati con elementi fisici o catastali prossimi ma non coincidenti, senza che ciò costituisca variante al PGT.
4. L'aumento dei limiti massimi (Slp, H, Sc, ecc.) o la riduzione dei limiti minimi (contributo al sistema dei servizi, distanze, ecc.) stabiliti dalle schede contenute negli Allegati alle presenti norme costituiscono variante al PGT.
5. Il Piano attuativo deve prevedere l'attuazione della Capacità edificatoria totale in misura minima del:
 - 90% nel caso di Destinazione principale prevalente Residenza;
 - 85% negli altri casi.
6. Le modalità di cessione delle aree e di realizzazione delle opere di urbanizzazione sono disciplinate dal PS.
7. I piani attuativi convenzionati hanno validità per 10 anni salvo diversa specificazione contenuta nella convenzione stessa. Decorso tale termine si intendono decaduti tutti i diritti all'edificazione non oggetto di rilascio di titolo abilitativo o atto equipollente. Non hanno viceversa termine di validità le obbligazioni e le pattuizioni, sottoscritte dal soggetto attuatore o avente causa, a favore del Comune in termini di cessione o asservimento di aree o di realizzazione di opere.
8. Le opere di urbanizzazione previste dal Piano attuativo devono essere realizzate entro i termini e con le modalità stabiliti dalla convenzione. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione in misura proporzionale all'edificazione è causa ostativa per il rilascio dei certificati di agibilità.
9. Gli interventi urbanistici preventivi non previsti dal PGT sono da intendersi in variante al PGT stesso. Gli strumenti di programmazione negoziata sono soggetti alla disciplina di cui all'Articolo 4.
10. Gli enti pubblici proprietari delle aree stradali esistenti eventualmente interessate da piani attuativi previsti dal PGT non sono da considerarsi soggetto attuatore. Alle aree di cui al presente comma non sono assegnati diritti edificatori.
11. Gli enti proprietari di cui al precedente comma devono rilasciare, per quanto di competenza, l'autorizzazione all'esecuzione degli interventi previsti dai piani attuativi.
12. La realizzazione, l'ampliamento o la riqualificazione della viabilità indicata nei piani attuativi previsti dal PGT sono in capo al soggetto attuatore.

Articolo 19 – Interventi diretti

1. Nelle aree del territorio comunale in cui non è previsto l'intervento urbanistico preventivo, l'attuazione del PGT avviene mediante interventi diretti, nel rispetto delle prescrizioni generali e d'ambito contenute nel PR.
2. Nel caso di area soggetta a Piano attuativo, il conseguimento di titolo abilitativo idoneo all'edificazione ai sensi delle vigenti disposizioni legislative è subordinato all'approvazione definitiva e relativa sottoscrizione della convenzione del piano stesso.
3. Le tipologie degli interventi edilizi e le procedure relative ai diversi provvedimenti abilitativi sono definite dal Regolamento edilizio con le specificazioni prevalenti del PR per quanto concerne l'Ambito Storico.
4. Gli interventi di nuova costruzione che prevedono l'integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma devono rispettare i limiti di cui all'Articolo 21 e all'Articolo 22.
5. Il Permesso di costruire convenzionato è specificamente richiesto per alcuni comparti individuati nell'elaborato R4. Nella normativa d'ambito sono dettagliate le indicazioni e le prescrizioni per ciascun intervento.
6. E' sempre facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la procedura del Permesso di costruire convenzionato in presenza di particolari situazioni urbanistiche che necessitano di accordi non ascrivibili alla pianificazione attuativa.
7. E' facoltà del soggetto attuatore proporre, in alternativa al Permesso di costruire convenzionato, la formazione di un Piano attuativo avente i medesimi contenuti previsti dal PGT.
8. Il Permesso di costruire convenzionato:
 - definisce, attraverso la convenzione, gli obblighi posti a carico del richiedente al fine di rendere compatibile l'intervento proposto con le esigenze di interesse pubblico individuate nello stretto contesto urbano di riferimento;
 - non consente deroghe dalle norme d'ambito;
 - assume il PS come riferimento per l'individuazione del fabbisogno pregresso e indotto.
9. Per le aree soggette a Permesso di costruire convenzionato già individuate dal PR nell'elaborato R4 sono definite delle Prescrizioni per l'attuazione che sono prevalenti rispetto alla specifica normativa d'Ambito. Tali Prescrizioni individuano:
 - La Capacità edificatoria: ai sensi dell'Articolo 21.
 - Il Contributo al sistema dei servizi suddiviso in:
 - o Totale: superficie complessiva da cedere o asservire;
 - o Interno: superficie minima da cedere o asservire e realizzare all'interno dell'area oggetto di Permesso;
 - o Esterno: superficie da cedere o asservire o da monetizzare, secondo i disposti di cui all'Articolo 83, obbligatoriamente all'esterno dell'area oggetto di Permesso. Laddove non indicata è possibile reperire l'intero Contributo all'interno dell'area.
 - Le funzioni richieste all'interno del Contributo al sistema dei servizi secondo la classificazione contenuta nel Titolo IV.
 - Le disposizioni specifiche per la fase attuativa in relazione al contesto urbano e paesistico.

Articolo 20 – Progetti di opere pubbliche

1. Il PGT si attua attraverso opere pubbliche intese come interventi finalizzati alla realizzazione di servizi e strutture di interesse generale o di uso pubblico.
2. I progetti di opere pubbliche:
 - sono regolati dalla normativa nazionale e regionale vigente;
 - possono interessare tutto il territorio comunale;
 - possono attuarsi con il contributo di soggetti privati.

CAPO III – DISPOSIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE**Articolo 21 – Definizioni e parametri urbanistici****21.1 St = Superficie territoriale (m²)**

1. E' la superficie complessiva dell'area interessata da interventi urbanistici preventivi o da permessi di costruire convenzionati.
2. La St comprende sia la Superficie fondiaria sia le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

21.2 Sf = Superficie fondiaria (m²)

1. E' la superficie delle aree a classificazione omogenea d'ambito al netto delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

21.3 Sc = Superficie coperta (m²)

1. E' l'area corrispondente alla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante o sottostante, compresi i locali interrati e seminterrati definiti al presente Articolo, con esclusione degli aggetti (gronde, pensiline, balconi, elementi decorativi) e delle scale aperte nelle parti realizzate in aggetto, sporgenti fino ad un massimo di 1,50 m dal filo esterno del muro perimetrale.
2. Qualora gli elementi non avessero le caratteristiche sopra indicate sono da ritenersi interamente computabili.
3. Sono escluse dal computo della Sc:
 - I parcheggi privati fino alla concorrenza del valore di cui all'Articolo 14.
 - Le autorimesse, i ripostigli e i Volumi Tecnici interrati aventi intradosso della soletta di copertura a quota inferiore allo Zero urbanistico e dotati di strato di terreno di coltura di spessore minimo pari a 50 cm.
 - Le strutture finalizzate all'eliminazione di barriere architettoniche negli edifici in cui non sia già obbligatorio e in tutti i casi di interventi su edifici esistenti.
 - Le strutture relative alle reti di distribuzione (cabine elettriche, stazioni di decompressione del gas, impianti di sollevamento dell'acquedotto o della rete fognaria, ecc.);
 - Le coperture degli ingressi carrai e pedonali qualora di superficie non superiore a 4 m².

21.4 Slp = Superficie lorda di pavimento (m²)

1. Rappresenta la somma delle superfici di tutti i piani, fuori ed entro terra, al lordo degli elementi verticali.
2. Non sono conteggiati nel computo della Slp:
 - i parcheggi privati di cui all'Articolo 14 senza limiti massimi;
 - i volumi tecnici così come definiti al punto 18 del presente articolo;
 - le strutture relative alle reti di distribuzione (cabine elettriche, stazioni di decompressione del gas, impianti di sollevamento dell'acquedotto o della rete fognaria, ecc.);
 - i vani scala e ascensore di uso comune, i pianerottoli di sbarco e i disimpegni su vani scala comuni calcolati al netto dei muri di separazione dalle unità immobiliari e dei corridoi di distribuzione e accesso alle unità immobiliari;
 - nel solo caso di fabbricati non residenziali, i vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici non utilizzati per la produzione e i soppalchi senza permanenza continuativa di persone e non destinati a deposito;
 - i portici di uso pubblico;
 - i porticati aperti almeno su due lati;
 - i locali interrati e seminterrati così come definiti al punto 16 del presente articolo, aventi un'altezza libera interna inferiore a 2,40 m;

- i soli locali interrati e seminterrati così come definiti al punto 16 del presente articolo, aventi un'altezza libera interna superiore a 2,50 m realizzati con titolo abilitativo rilasciato in forza e in vigore del Programma di fabbricazione;
- gli aggetti (terrazzi, balconi, ecc.) purché aperti sul fronte maggiore;
- le logge aperte;
- i sottotetti aventi altezza libera interna media ponderale non superiore a 2,30 m calcolata trascurando la presenza di eventuali controsoffittature, solai intermedi e pavimenti sopraelevati;
- i Manufatti da giardino come definiti al punto 19 del presente articolo.

21.5 Su = Superficie utile abitabile (m²)

1. È la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi.
2. Sono escluse dal computo le strutture finalizzate all'eliminazione di barriere architettoniche negli edifici in cui non sia già obbligatorio e in tutti i casi di interventi su edifici esistenti.

21.6 Snr = Superficie non residenziale (m²)

1. È la superficie del fabbricato, complessivamente destinato ad uso abitativo, adibita a servizi e accessori, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono considerati servizi e accessori: cantine, soffitte, sottotetti privi dei requisiti di agibilità, locali per impianti tecnologici, androni di ingresso, porticati liberi, logge e balconi.
2. Sono escluse dal computo le strutture finalizzate all'eliminazione di barriere architettoniche negli edifici in cui non sia già obbligatorio e in tutti i casi di interventi su edifici esistenti.

21.7 Ut = Indice di utilizzazione territoriale (m²/m²)

1. Definisce la massima Slp realizzabile per metro quadrato di St.

21.8 Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (m²/m²)

1. Definisce la massima Slp realizzabile per metro quadrato di Sf.

21.9 Rc = Rapporto di copertura (%)

1. È il rapporto fra la Sc e la Sf.

21.10 Zero urbanistico

1. È la quota zero di riferimento per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi definiti dalle presenti norme.
2. Lo Zero urbanistico è la quota media geometrica delle quote del terreno naturale misurate sul perimetro del costruendo fabbricato.

21.11 H = Altezza massima del fabbricato (m)

1. L'Altezza massima del fabbricato si misura:
 - a) per i capannoni e per tutti gli edifici con tipologia assimilabile dallo Zero urbanistico fino alla linea sotto trave della struttura portante di copertura più elevata;
 - b) per gli altri edifici dallo Zero urbanistico fino al punto minimo dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile ai fini dello svolgimento delle attività economiche.
2. Vengono esclusi dal computo dell'altezza massima i volumi tecnici.

21.12 Volume esistente (m³)

1. Nel solo caso di edifici compresi nell'Ambito Storico, si intende il volume geometrico reale dell'edificio compreso nella sagoma esistente fuori terra. La presente definizione si applica anche agli edifici ex agricoli di cui al punto 21 del presente Articolo.

21.13 Volumetria dell'immobile sostituito e volumetria preesistente

1. Con riferimento all'art. 27 della L.R. 12/2005, nei casi di interventi di nuova costruzione che prevedano la completa demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, si definisce "medesima

- volumetria dell'immobile sostituito" il prodotto della SIp autorizzata, calcolata secondo i disposti di cui al punto 4, per l'altezza virtuale di 3,00 m.
2. Con riferimento all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, negli interventi di Ristrutturazione edilizia con completa demolizione e ricostruzione, si definisce "volumetria preesistente" il prodotto della SIp autorizzata, calcolata secondo i disposti di cui al punto 4, per l'altezza virtuale di 3,00 m.
 3. La presente modalità di calcolo si applica anche in caso di interventi pertinenziali di cui al comma 1, lettera e) punto 6 dell'art. 27 della L.R. 12/2005.

21.14 Capacità edificatoria (m²)

1. E' la SIp massima realizzabile assegnata dal PGT ad una specifica area soggetta ad attuazione unitaria mediante intervento urbanistico preventivo o permesso di costruire convenzionato.

21.15 Casello montano

1. Si definisce Casello montano una struttura edilizia esclusivamente al servizio all'attività agro-silvo-pastorale avente le seguenti caratteristiche costruttive e funzionali:
 - SIp inferiore a 16 m²
 - Altezza al colmo inferiore a 3,50 m
 - Altezza netta degli spazi interni inferiore a 2,40 m (nel caso di solai inclinati è da intendersi come Altezza media ponderale)
 - Essere privi di sistemi e impianti di riscaldamento
 - Essere privi di servizi igienici
2. Il Casello montano è assimilato ai fini igienico-sanitari ad un deposito senza permanenza di persone.
3. Le caratteristiche costruttive sono definite dal Regolamento edilizio.
4. Ogni Casello deve essere legato da atto di pertinenzialità, da trasciversi a cura e spese della proprietà e da presentarsi prima dell'efficacia del procedimento edilizio per la costruzione, ad un lotto classificato tra gli Ambiti agricoli avente dimensione minima pari a:
 - 6.000 m² per i boschi;
 - 3.000 m² per le altre forme di conduzione agricola.

21.16 Locali interrati e seminterrati

1. Sono definiti:
 - a) locali interrati quelli che hanno l'intradosso del relativo solaio di copertura a quota inferiore allo Zero urbanistico e alla quota media di sistemazione finale del terreno al piede dell'edificio;
 - b) locali seminterrati quelli che hanno l'intradosso del relativo solaio di copertura a quota non superiore a 2,00 m rispetto alla quota media di sistemazione finale del terreno al piede dell'edificio e che hanno la quota di pavimento inferiore di almeno un metro rispetto allo Zero Urbanistico.

21.17 Locali sottotetto

1. I Locali sottotetto sono i volumi sovrastanti l'ultimo piano abitabile degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura. Tali volumi devono essere posti direttamente al di sotto dell'ultimo solaio di copertura indipendentemente da controsoffittature o elementi non strutturali di separazione.

21.18 Volumi Tecnici

1. Sono Volumi tecnici i manufatti destinati esclusivamente agli impianti. La dimensione di tali Volumi tecnici deve essere strettamente commisurata alla funzionalità degli impianti stessi.
2. Le attrezzature, gli impianti ed i manufatti indispensabili per il raggiungimento delle prestazioni energetiche dalle disposizioni regionali e dal Regolamento edilizio sono assimilati ai Volumi tecnici.

21.19 Manufatti da giardino

1. Si definiscono Manufatti da giardino le strutture destinate unicamente a deposito macchinari e attrezzi da giardino.
2. I Manufatti da giardino:
 - non possono essere localizzati sul fronte strada del lotto;
 - non possono essere utilizzati per il ricovero di animali o veicoli;
 - non possono prevedere la presenza continuativa di persone;
 - devono avere altezza al colmo inferiore a 2,40 m e ingombro planimetrico massimo di 4 m²;
 - possono essere realizzati solo in presenza del fabbricato principale.
3. La realizzazione di un Manufatto da giardino esclude la possibilità di realizzarne altri sul medesimo lotto ed è subordinata al conseguimento di titolo abilitativo idoneo all'edificazione ai sensi delle vigenti disposizioni normative.

21.20 Tipologie di intervento

1. Le tipologie di intervento sono definite dal Regolamento edilizio.
2. Salvo quanto specificato per l'Ambito storico, le definizioni del Regolamento edilizio si intendono richiamate integralmente anche in assenza di esplicito rimando.

21.21 Edifici ex agricoli

1. Sono le costruzioni originariamente al servizio della attività agricola con funzione di stalla e fienile. Tali costruzioni sono di norma connotate da spazi chiusi al piano terra e aperti, almeno su un lato, al piano primo.

21.22 Edificio esistente

1. Si intende edificio esistente la costruzione legittimamente realizzate o assentite con idoneo atto abilitativo ovvero per le quali risulta rilasciata sanatoria ai sensi di legge, alla data di adozione del presente PGT. Sono fatte salve le disposizioni di salvaguardia di cui all'art. 15 del DPR 380/2001.

21.23 Volume urbanistico (m³)

1. Ai fini dell'applicazione di disposizioni prevalenti non disciplinate dal presente PGT e ai fini della determinazione del Contributo di costruzione di cui alla L.R. 12/2005, il Volume urbanistico si ottiene triplicando la Slp.

Articolo 22 – Distanze

1. Trattasi dell'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra la costruzione fuori ed entro terra e i limiti sotto specificati.
2. La distanza si misura al netto di gronde, pensiline, balconi, scale aperte, elementi decorativi sporgenti fino ad un massimo di 1,50 m dal filo esterno del muro perimetrale.
3. Nel caso di aggetti o scale aperte di profondità superiore a 1,50 m la distanza deve essere aumentata di una quantità pari all'eccedenza.
4. Non sono inoltre computate le strutture finalizzate all'eliminazione di barriere architettoniche negli edifici in cui non sia già obbligatorio e in tutti i casi di interventi su edifici esistenti.
5. In applicazione delle disposizioni legislative vigenti in materia di prestazione energetica degli edifici, fatte salve le norme del Codice Civile, sono ammesse deroghe alle distanze di cui al presente Articolo nei limiti quantitativi fissati dal D.Lgs. 115/2008 e s.m.i..

22.1 D_s = Distanza dalle strade (m)

1. La presente norma si applica all'intero territorio comunale e si riferisce a tutti gli edifici, compresi i locali interrati e seminterrati di cui all'Articolo 21.
2. La D_s non si applica al recupero dei sottotetti ai fini abitativi.
3. La distanza si misura in proiezione orizzontale sulla perpendicolare al confine stradale dal punto della costruzione più vicino ad esso.

4. Ai fini del presente articolo si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza di tale individuazione il confine è costituito da:
 - il ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta;
 - dal piede della scarpata se la strada è in rilevato;
 - dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea;
 - dal limite esterno del marciapiede o della banchina laterale.
5. La presente norma si applica anche agli spazi pubblici o di uso pubblico destinati alla viabilità esistenti o previsti dal PGT. Ai fini della verifica della Ds non si considerano eventuali spazi a parcheggio pubblico o di uso pubblico realizzati all'esterno della carreggiata.
6. La Ds deve rispettare le seguenti misure minime, salvo maggiori valori prescritti nelle norme d'ambito:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7,00 m e 15,00 m
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m
7. Deve comunque essere sempre rispettato il rapporto minimo di 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato. Nel caso di porzioni di edificio arretrate e fuori terra rispetto all'ingombro a terra tale rapporto deve essere verificato per ciascun piano considerando l'arretramento maggiore.
8. La Distanza dalla strada può essere diminuita nei seguenti casi:
 - per uniformarsi ai prevalenti allineamenti in atto nelle aree prossime a quella oggetto di intervento, anche costituiti da edifici isolati posti in serie non continua;
 - necessità di copertura di fronte cieco visibile dalla strada o da spazi pubblici;
 - allineamenti espressamente previsti dal PGT;
 - nel caso di costruzione di cabine al servizio alle reti energetiche purché con H non superiore a 3,50 m e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi.
9. Nel caso di Sopralzo e Ampliamento è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente; va comunque rispettato il rapporto 1:1 tra altezza del fabbricato e larghezza stradale più l'eventuale arretramento.
10. Nel caso di strade con esistente edificazione a cortina è consentito mantenere l'allineamento in atto per i primi due piani fuori terra, osservando, per i piani superiori, le distanze sopra stabilite e comunque il rapporto 1:1 fra altezze e larghezza stradale.
11. Sono fatte salve le disposizioni prevalenti di cui al punto 4 dell'Articolo 54.

22.2 De = Distanza tra edifici (m)

1. E' la distanza minima tra gli edifici, compresi i locali seminterrati di cui all'Articolo 21, o tra i fronti del medesimo fabbricato.
2. La De si misura in proiezione orizzontale sulle ortogonali delle pareti da costruire.
3. La De non si applica al recupero dei sottotetti ai fini abitativi con le limitazioni di cui all'Articolo 25 e ai locali interrati di cui all'Articolo 21.
4. Tra pareti finestrate (anche una sola delle due) la De è pari a 10,00 m.
5. Tra pareti non finestrate la De è pari a 1/2 dell'H dell'edificio più alto.
6. Sono consentite distanze inferiori qualora il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato.
7. I manufatti da giardino e le autorimesse aventi corpo di fabbrica autonomo, esterni all'Ambito storico, possono essere realizzate in aderenza agli edifici principali o avere da questi una distanza minima di 5,00 m.
8. Nel caso di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione all'interno del sedime preesistente la De deve essere maggiore o uguale all'esistente.
9. Per le costruzioni ricadenti in Ambito Storico si applicano inoltre le seguenti disposizioni prevalenti:

- la De deve essere maggiore o uguale all'esistente;
- in caso di Ricostruzione ai sensi dell'Articolo 30 la De deve essere maggiore o uguale a 8 m per le parti esterne al sedime preesistente.

22.3 Dc = Distanza dai confini di proprietà (m)

1. E' la distanza tra l'edificio fuori terra, compresi i locali seminterrati di cui all'Articolo 21, ed il confine della proprietà.
2. La distanza si misura in proiezione orizzontale sulla perpendicolare alla linea di proprietà dai singoli punti fuori terra dell'edificio.
3. La Dc minima è di 5,00 m. Nel caso di edifici con H maggiore di 10,00 m la Dc deve essere uguale o superiore a 1/2 di H.
4. La Dc non si applica ai locali interrati di cui all'Articolo 21 e al recupero dei sottotetti ai fini abitativi.
5. Fatto salvo il rispetto della De e le esplicite limitazioni contenute nelle norme d'ambito, è consentita l'edificazione con distanze inferiori a quelle sopra indicate nei seguenti casi:
 - unico atto autorizzativo che interessa le proprietà confinanti;
 - accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cura e spese dei medesimi nei Registri Immobiliari.
6. La Dc non si applica nelle aree dell'Ambito Storico.
7. Salvo diversa disciplina d'ambito, è ammessa la realizzazione a confine di:
 - Manufatti da giardino aventi le caratteristiche di cui all'Articolo 21;
 - autorimesse di cui all'Articolo 14 aventi altezza non superiore a 2,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e non superiore a 3 m misurata dal piede dell'edificio al punto più alto della copertura.
 - cabine al servizio alle reti energetiche purché con H non superiore a 3,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi.

Articolo 23 – Modifiche alla morfologia dell'area di intervento

1. La morfologia del lotto o ambito oggetto di edificazione deve essere mantenuta il più possibile coerente con l'originaria, specie se in presenza di andamenti di versante che caratterizzano paesisticamente i luoghi.
2. E' vietato modificare i terrazzamenti esistenti.
3. Sono ammessi sterri e riporti di terra nel limite di 2 m di sterro e 1 m di riporto per tipologia di movimento.
4. I lotti che, alla data di adozione del presente PGT, hanno una pendenza media superiore al 50% non sono edificabili.
5. I lotti che, allo stato naturale, hanno una pendenza media non superiore al 50% sono edificabili solo se l'area coperta dell'edificazione presenta, sempre allo stato naturale, la pendenza massima non superiore al 50%; parimenti nell'ambito dei piani attuativi le costruzioni saranno ubicate su aree preferibilmente pianeggianti e comunque che abbiano una pendenza inferiore al 50%.
6. Sono ammessi terrazzamenti fino al 50% della superficie del lotto.
7. I terrazzamenti e i terrapieni devono avere:
 - muri di sostegno o fronti con altezza massima pari a 1,50 m misurata dal terreno sottostante;
 - profondità superiore a 5,00 m.
8. Non sono ammessi più di tre muri di sostegno.
9. Muri di sostegno e fronti dei terrapieni debbono garantire Dc, Ds e De \geq 5,00 m.
10. I muri di sostegno e controripa devono avere il paramento esterno in pietra.

CAPO IV - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE**Articolo 24 - Classificazione del territorio in ambiti urbanistici**

1. Il PR suddivide il territorio comunale in diversi ambiti urbanistici ai fini della definizione, dell'attuazione e della verifica della disciplina urbanistica.
2. Negli ambiti così definiti si applicano, oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme specifiche precisate dai successivi articoli.
3. Ai sensi della legislazione regionale vigente, la disciplina urbanistica per l'insediamento delle attività commerciali nelle diverse parti del territorio è contenuta nelle norme di ciascun Ambito di PGT che definiscono puntualmente l'ammissibilità e i limiti edificatori.
4. L'individuazione dei diversi ambiti urbanistici è riportata negli elaborati R4 e R5.1.
5. Gli ambiti urbanistici identificati sono:

<i>Ambiti del tessuto urbano consolidato</i>	<u>Ambito Storico</u> <ul style="list-style-type: none"> - Edificio residenziale - Area privata giardino-corte - Edificio complementare - Autorimessa privata di tipo A - Autorimessa privata di tipo B <u>Ambiti residenziali</u> <ul style="list-style-type: none"> - Ambito residenziale compatto - Ambito residenziale diffuso <u>Ambiti produttivi</u> <ul style="list-style-type: none"> - Ambito produttivo paesistico - Ambito produttivo compatto <u>Ambiti terziari</u> <ul style="list-style-type: none"> - Stazione carburanti <u>Ambiti per servizi</u> <ul style="list-style-type: none"> - Ambito per servizi di interesse pubblico - Ambito sanitario-assistenziale <u>Ambiti tecnologici-civici</u> <ul style="list-style-type: none"> - Impianto tecnologico - Ambito cimiteriale <u>Ambiti speciali</u> <ul style="list-style-type: none"> - Ambito di riqualificazione urbana (ARU) - Piano attuativo in corso (PA) - Porta est - Campeggio
<i>Ambiti agricoli</i>	Area agricola Bosco
<i>Altri ambiti</i>	Ambito fluviale-lacustre Ambito di trasformazione (AT) <u>Ambiti della mobilità</u> <ul style="list-style-type: none"> - Viabilità - Ferrovia
<i>Ambiti non soggetti a trasformazione</i>	Ambito non soggetto a trasformazione

Articolo 25 – Recupero ai fini abitativi dei sottotetti

1. Ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 si definiscono le seguenti norme in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti.
2. Sono esclusi dall'applicazione delle norme di cui agli artt. 63 e 64 della L.R. 12/2005 gli edifici ricadenti negli Ambiti agricoli come definiti dall'Articolo 24.
3. Fatte salve le specifiche disposizioni d'Ambito o quanto indicato in via prevalente negli allegati AN1 e AN2, sono esclusi dall'applicazione delle norme di cui agli artt. 63 e 64 della L.R. 12/2005 gli edifici:
 - che, nel corso di validità del PR, sono oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione con capacità edificatoria superiore a quella prevista nell'ambito in cui l'edificio ricade;
 - con destinazione d'uso non conforme a quella dell'Ambito urbanistico nel quale ricadono;
 - sottoposti ad intervento di Restauro all'interno dell'Ambito storico;
 - sottoposti a specifica disciplina di tutela di cui all'Articolo 54.
4. Fatte salve le specifiche disposizioni d'Ambito o quanto indicato in via prevalente negli allegati AN1 e AN2, sono esclusi dall'applicazione delle norme di cui agli artt. 63 e 64 della L.R. 12/2005 qualora prevedano la modifica della sagoma gli edifici:
 - unifamiliari a schiera;
 - multipiano in linea a corte aperta o chiusa;
 - a torre.
5. La limitazione di cui al comma precedente non si applica qualora l'intervento sia esteso e realizzato contemporaneamente sull'intero edificio o si riferisca ad altre tipologie di edificio.
6. Il recupero abitativo del sottotetto è ammesso in deroga:
 - alla Ds e Dc;
 - alla De solo a condizione che l'innalzamento del punto minimo dell'intradosso del solaio di copertura sia inferiore a 1 m e che l'inclinazione di falda sia inferiore al 35%.
7. Nel caso il recupero abitativo del sottotetto preveda modificazioni delle altezze di colmo o di gronda deve essere rispettata l'altezza massima fissata dal PGT.
8. Le modifiche di falda, laddove consentite, possono essere apportate unicamente al fine di garantire che in ogni singola unità immobiliare sia assicurata l'altezza media ponderale compresa tra 2,40 m e 2,60 m.
9. Per ogni nuova unità immobiliare resa abitativa è obbligatorio reperire spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di 1 m² ogni 3 m² di SIp con un minimo di un posto auto. Tali spazi devono essere reperiti al piano terra degli edifici, nelle aree pertinenziali o nel sottosuolo delle stesse.
10. Qualora l'intervento si riferisca ad edifici ricadenti all'interno del perimetro dell'Ambito Storico, e sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tale condizione, è possibile:
 - versare al comune una somma pari al loro costo di costruzione stabilito con delibera del Consiglio Comunale;
 - reperire gli spazi in aree non contigue a quelle oggetto di intervento, a condizione che gli spazi per parcheggi siano legati da vincolo di pertinenza alle unità abitative previste dall'intervento stesso;
 - reperire gli spazi in aree per servizi destinate a parcheggio tramite convenzionamento.
11. Il recupero ai fini abitativi del sottotetto si applica agli edifici ricadenti nell'Ambito Storico con le limitazioni di cui ai commi 12, 13 e 14.
12. Non è consentito:
 - modificare le quote di gronda e di colmo esistenti;
 - variare l'andamento delle falde esistenti;
 - interrompere la continuità della gronda.
13. E' viceversa consentito:

- realizzare uno o più abbaini con larghezza fino a 2 m misurata al lordo delle strutture verticali di chiusura, con quota di colmo inferiore a quella della copertura e per uno sviluppo complessivo massimo del 30% rispetto alla lunghezza del fronte dell'edificio;
 - introdurre finestre complanari alla falda;
 - traslare i solai intermedi di tutti i piani al solo fine di raggiungere i limiti minimi di altezza stabiliti dalla legislazione regionale;
 - creare terrazzi all'interno della sagoma della copertura.
14. Nel caso di edifici per i quali è vietata la Ristrutturazione edilizia si intende derogata la prescrizione di PGT unicamente al fine di rispettare le norme igienico-sanitarie necessarie al recupero abitativo del sottotetto. Devono viceversa essere rispettate tutte le altre prescrizioni specificamente previste per l'edificio.
15. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione secondo le disposizioni comunali vigenti.
16. Per quanto non disciplinato dalle norme del presente PGT, si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 12/2005.

Articolo 26 - Individuazione delle zone di recupero

1. Le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della L. 457/1978, coincidono con il perimetro dell'Ambito storico.

Articolo 27 - Individuazione delle aree dell'Ambito Storico

1. Le aree dell'Ambito Storico sono quelle comprese nel perimetro indicato negli elaborati R5.1 e R5.2.
2. Tale perimetro coincide con la mezzeria del segno grafico.
3. Obiettivo del PR è la salvaguardia dei valori storico-testimoniali da attuarsi mediante la tutela e la valorizzazione degli elementi di interesse architettonico, il recupero del patrimonio edilizio esistente, la conservazione dell'impianto urbanistico e il miglioramento degli spazi pubblici sia sotto l'aspetto qualitativo sia per quel che concerne la fruibilità.
4. Il PR intende inoltre favorire un processo di rivitalizzazione dei nuclei cittadini rendendo possibile l'insediamento di molteplici funzioni all'interno di una equilibrata combinazione nella quale la residenza assume, comunque, un ruolo primario.

Articolo 28 - Classificazione delle aree interne all'Ambito Storico

1. Gli immobili compresi nell'Ambito Storico sono classificati secondo categorie definite nei successivi punti così come riportato nell'elaborato R5.1.
2. Le aree classificate secondo categorie diverse da quelle sotto elencate sono disciplinate dalle rispettive norme d'ambito.
3. Le classificazioni assegnate agli Edifici accessori esistenti non presenti in cartografia sono subordinate a quanto disposto dall'Articolo 8.

28.1 Edificio residenziale

1. Trattasi di costruzioni o aree già edificate aventi tipologie, caratteri e usi diversi.
2. Destinazione principale: Residenza
3. Destinazione integrativa: Ricettivo; Industria Artigianato; Commercio Vicinato; Direzionale; Agenzia di servizi; Esercizi pubblici; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici; Depositi fino ad un massimo di 50 m² di Slp.
4. Destinazione vietata: Agricoltura; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Carburanti.

5. Implica variazione del fabbisogno di aree per servizi di interesse pubblico il mutamento di destinazione d'uso da Residenza a favore delle seguenti funzioni: Ricettivo; Agenzie di servizi con SIp superiore a 100 m²; Esercizi pubblici con SIp superiore a 100 m².
6. Salvo diversa e puntuale valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale circa il reperimento delle aree per servizi di interesse pubblico, il fabbisogno aggiuntivo indotto dalle destinazioni sopra elencate si calcola in ragione del 100% della SIp oggetto di intervento.

28.2 Area privata giardino-corte

1. È l'area privata, edificata o inedita, al servizio degli edifici.
2. L'Area di cui al presente punto deve essere sistemata preferibilmente a verde, pavimentandola nella misura necessaria per l'accesso agli edifici o per la salubrità dei muri.
3. Devono essere possibilmente mantenute e incrementate le alberature di alto fusto esistenti.
4. L'Area privata giardino-corte è di norma ineditabile; ne è consentita una parziale utilizzazione nei seguenti casi:
 - interventi relativi ad edifici sottoposti alle modalità di cui al punto 1 dell'Articolo 30;
 - piani attuativi non predeterminati dal PR;
 - realizzazione di parcheggi interrati e relative strutture di accesso (rampe, scale, ecc.).

28.3 Edificio complementare

1. Sono gli edifici aventi funzione ausiliaria rispetto all'edificio principale. Sono destinati esclusivamente a:
 - locali di deposito senza presenza continuativa di persone.
 - autorimesse.
2. Non sono ammesse altre destinazioni.

28.4 Autorimessa privata di tipo A:

1. Sono definite Autorimesse private di tipo A le costruzioni destinate al ricovero degli autoveicoli con esclusione di ogni altra utilizzazione.
2. Le autorimesse esistenti non possono subire modifiche della destinazione d'uso.

28.5 Autorimessa privata tipo B:

1. Sono definite Autorimesse private di tipo B le porzioni dei fabbricati esistenti destinate al ricovero degli autoveicoli con esclusione di ogni altra utilizzazione. Le superfici così destinate non possono subire riduzioni dimensionali ma possono avere altra localizzazione all'interno del fabbricato.

Articolo 29 – Modalità di attuazione in Ambito storico

1. Il PR si attua mediante intervento diretto e intervento urbanistico preventivo.
2. E' possibile proporre un intervento urbanistico preventivo anche se non indicato nell'elaborato R5.2. In questo caso le modalità di intervento sui singoli edifici previste dal PR hanno carattere orientativo salvo che per gli edifici sottoposti a Restauro architettonico e Valorizzazione come definiti all'Articolo 30. Tali interventi urbanistici preventivi:
 - non sono da considerarsi Varianti al PGT;
 - devono essere estesi oltre che agli edifici anche all'Area privata giardino-corte, di proprietà esclusiva o comune;
 - devono prevedere il contributo al sistema dei servizi ai sensi dell'Articolo 82.
3. Le modalità di intervento assegnate agli Edifici accessori esistenti non presenti in cartografia sono subordinate a quanto disposto dall'Articolo 8.

Articolo 30 – Modalità di intervento in Ambito storico

1. Gli interventi edilizi relativi ad immobili compresi nell'Ambito Storico devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente urbano circostante e degli elementi architettonici di rilievo eventualmente presenti.

2. Il recupero di edifici esistenti ha per scopo la valorizzazione della forma, della tipologia e delle tecnologie storiche delle costruzioni, nonché il loro miglioramento funzionale.
3. Il raggiungimento degli obiettivi di cui ai commi precedenti comporta una valutazione puntuale, da parte dell'Amministrazione Comunale, dell'adeguatezza delle soluzioni adottate. A seguito di tale valutazione l'Amministrazione Comunale può prescrivere l'adozione di soluzioni compositive specifiche mirate a garantire la coerenza dell'intervento rispetto ai caratteri del paesaggio sulla base delle indicazioni contenute nel CAPO VI, nell'elaborato R2 e nel Regolamento edilizio.
4. Gli interventi da eseguire sugli immobili ricadenti nell'Ambito Storico devono avvenire nel rispetto delle modalità di seguito elencate come rappresentate nell'elaborato R5.2. Le denominazioni riportate nei punti seguenti non hanno relazione nominalistica con le definizioni degli interventi edilizi di cui all'art. 27 della L.R. 12/2005 e al Regolamento edilizio.
5. Indipendentemente dalla modalità di intervento, gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 devono rispettare le prescrizioni prevalenti emanate dalla competente Soprintendenza.
6. Le disposizioni relative agli interventi edilizi descritti nelle modalità di seguito elencate sono prevalenti rispetto alle definizioni delle tipologie di intervento definite dal Regolamento edilizio.
7. Per gli interventi relativi a immobili posti all'interno di aree sottoposte a tutela e salvaguardia di carattere idro-geologico si vedano le prescrizioni prevalenti contenute nel Titolo V.

30.1 Ricostruzione

1. Sono le costruzioni alle quali non è riconosciuto alcun particolare valore storico-ambientale anche in termini di caratteri architettonici e giacitura sul terreno e gli edifici ex agricoli che hanno perso la loro funzione e struttura originaria.
2. Sono ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia.
3. Sono inoltre ammessi gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito
4. Negli interventi di cui al comma 3, l'ingombro planimetrico dell'edificio può essere alternativamente:
 - il sedime precedente alla demolizione;
 - quello risultante dal rispetto delle norme sulle distanze di cui all'Articolo 22.
5. La Slp massima è quella autorizzata calcolata secondo le modalità di cui all'Articolo 21.
6. In assenza di documentazione attestante il diritto edificatorio, la Slp massima è pari a 1/3 del Volume esistente così come definito all'Articolo 21.
7. In caso di Edificio ex agricolo come definito all'Articolo 21, si applicano le disposizioni prevalenti di cui all'Articolo 32.
8. L'H dei fabbricati ricostruiti a seguito di completa demolizione è pari alla preesistente salvo nei casi di allineamento della quota di gronda e di colmo ad edifici adiacenti ricadenti nelle modalità di cui ai punti 3, 4 e 5 del presente Articolo.
9. In caso di Edificio complementare o Autorimessa privata gli interventi devono prevedere:
 - H pari alla preesistente;
 - caratteristiche architettoniche consone al contesto urbano nel quale sono inserite nel rispetto del Regolamento edilizio;
 - in caso di interventi di cui al comma 3, l'integrazione nella struttura planivolumetrica della corte, nonché la continuità delle cortine edilizie e delle aree scoperte;
 - accessi dagli spazi privati pertinenziali escludendo accessi diretti dalla viabilità pubblica.

30.2 Riqualficazione

1. Trattasi di edifici con caratteri architettonici parzialmente coerenti con il contesto storico o di costruzioni che hanno subito profonde trasformazioni tanto da comprometterne la struttura

- compositiva originaria e degli edifici ex agricoli che hanno perso la loro funzione e struttura originaria. Ad essi viene pertanto riconosciuto un valore prevalentemente urbanistico.
2. Sono ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione purché sia mantenuto inalterato il sedime.
 3. La Slp massima è quella autorizzata calcolata secondo le modalità di cui all'Articolo 21.
 4. In assenza di documentazione attestante il diritto edificatorio, la Slp massima è pari a 1/3 del Volume esistente così come definito all'Articolo 21.
 5. L'H dei fabbricati ricostruiti a seguito di completa demolizione è pari alla preesistente salvo nei casi di allineamento della quota di gronda e di colmo ad edifici adiacenti ricadenti nelle modalità di cui ai punti 3, 4 e 5 del presente Articolo.
 6. In caso di Edificio complementare o Autorimessa privata gli interventi devono prevedere:
 - H pari alla preesistente;
 - caratteristiche architettoniche consone al contesto urbano nel quale sono inserite nel rispetto del Regolamento edilizio;
 - accessi dagli spazi privati pertinenziali escludendo accessi diretti dalla viabilità pubblica.
 7. Ogni genere di intervento deve essere sempre finalizzato a migliorare il rapporto estetico fra l'edificio e il contesto nel quale è inserito, con particolare attenzione all'impianto compositivo dei fronti che prospettano su spazi pubblici per i quali devono essere attuati provvedimenti atti ad eliminare o trasformare progressivamente le parti incongruenti.
 8. Qualora la presente modalità sia riferita ad un edificio ex agricolo come definito all'Articolo 21 valgono anche le disposizioni prevalenti contenute nell'Articolo 32.

30.3 Ripristino

1. Gli edifici ricadenti in questa categoria si caratterizzano per la presenza di elementi, forme, materiali, impianto compositivo o tecnologie costruttive coerenti con il tessuto storico anche se alterati da interventi contraddittori.
2. L'obiettivo è la ricostruzione, laddove possibile, delle caratteristiche principali degli edifici mediante un insieme di opere che tendono, da un lato, a conservare gli elementi congruenti e, dall'altro, ad eliminare o trasformare le parti non conformi.
3. Particolare attenzione deve essere rivolta alla ricomposizione formale dei fronti che prospettano su spazi pubblici. In particolare gli interventi devono:
 - mantenere o ricomporre gli allineamenti verticali e orizzontali delle aperture, comprese le vetrine, anche con riferimento ai prospetti adiacenti al fronte oggetto di intervento;
 - mantenere o ridimensionare le aperture, comprese le vetrine, garantendo i rapporti di forma stabiliti dal Regolamento edilizio;
 - prevedere la demolizione dei balconi o la loro sostituzione con poggiali che, viceversa, possono essere mantenuti o realizzati ex novo.
4. Gli edifici possono essere oggetto di interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento e Ristrutturazione edilizia a condizione che:
 - non alterino la sagoma dell'edificio;
 - non prevedano la demolizione e ricostruzione dell'edificio;
 - non modifichino le quote di colmo e di gronda delle coperture.
5. E' viceversa consentita la demolizione solamente delle porzioni aggiunte incoerentemente rispetto alla struttura originaria.
6. La Slp massima è quella autorizzata calcolata secondo le modalità di cui all'Articolo 21.
7. In assenza di documentazione attestante il diritto edificatorio, la Slp massima è pari a 1/3 del Volume esistente così come definito all'Articolo 21.
8. Qualora la presente modalità sia riferita ad un edificio ex agricolo come definito all'Articolo 21 valgono anche le disposizioni prevalenti contenute nell'Articolo 32.
9. Per gli interventi di cui al presente articolo valgono le disposizioni contenute nell'Articolo 31.

30.4 Valorizzazione

1. Questa categoria interessa i fabbricati contraddistinti da particolari caratteri architettonici riconoscibili e discretamente conservati.
2. Tali edifici, pur non presentando caratteri di monumentalità, sono da ritenersi esempi della tradizione costruttiva locale e pertanto sono sottoposti ad interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo.
3. Tutti gli interventi devono essere finalizzati all'eliminazione delle parti incongruenti, alla ricostruzione di quelle alterate o ammalorate con l'utilizzo di materiali e tecnologie coerenti con il tessuto storico, nonché alla ricomposizione dei fronti con particolare attenzione a quelli che prospettano su spazi pubblici. In particolare gli interventi devono:
 - mantenere o ricomporre gli allineamenti verticali e orizzontali delle aperture, comprese le vetrine, anche con riferimento ai prospetti adiacenti al fronte oggetto di intervento;
 - mantenere o ridimensionare le aperture, comprese le vetrine, garantendo i rapporti di forma stabiliti dal Regolamento edilizio;
 - introdurre, se necessarie, nuove aperture coerentemente con gli interventi di ricomposizione del fronte di cui al punto precedente;
 - prevedere la demolizione dei balconi o la loro sostituzione con poggiali che, viceversa, possono essere mantenuti o realizzati ex novo.
4. La SIp massima è quella autorizzata calcolata secondo le modalità di cui all'Articolo 21.
5. In assenza di documentazione attestante il diritto edificatorio, la SIp massima è pari a 1/3 del Volume esistente così come definito all'Articolo 21.
6. Qualora la presente modalità sia riferita ad un edificio ex agricolo come definito all'Articolo 21 valgono anche le disposizioni prevalenti contenute nell'Articolo 32.
7. Per gli interventi di cui al presente articolo valgono le disposizioni contenute nell'Articolo 31.

30.5 Restauro architettonico

1. Questa categoria di intervento si riferisce ad elementi che presentano rilevanti caratteri di pregio storico, artistico e architettonico e pertanto sono sottoposti ad interventi di Restauro.
2. Salvo prescrizioni maggiori da parte della Soprintendenza:
 - si applicano le disposizioni contenute nell'Articolo 31;
 - la SIp massima è quella autorizzata calcolata secondo le modalità di cui all'Articolo 21; in assenza di documentazione attestante il diritto edificatorio, la SIp massima è pari a 1/3 del Volume esistente così come definito all'Articolo 21;
 - qualora la prescrizione sia riferita ad un edificio ex agricolo come definito all'Articolo 21 valgono anche le disposizioni prevalenti contenute nell'Articolo 32;
 - gli interventi non possono alterare la sagoma dell'edificio e le quote di colmo e di gronda delle coperture.

30.6 Elemento architettonico puntuale

1. Con apposito simbolo grafico sono individuati alcuni elementi edilizi puntuali di carattere artistico oppure riconducibili per materiali o tecnologie alla tradizione costruttiva locale oppure, che il PGT giudica di particolare interesse storico-testimoniale.
2. Indipendentemente dalla categoria di intervento delle aree e degli edifici adiacenti, qualsiasi trasformazione deve conservare i manufatti identificati e valorizzarne la percepibilità.

Articolo 31 – Criteri specifici per gli interventi in Ambito Storico

1. Negli interventi di Ripristino e Valorizzazione, di cui ai punti 3 e 4 dell'Articolo 30 è obbligatorio rispettare le seguenti indicazioni generali:
 - a) Devono essere conservate le strutture portanti verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché ciò non contrasti con l'obbligo del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo.

- a) Le strutture a volta e i solai in legno a cassettoni qualora staticamente idonei devono essere mantenuti e consolidati; è obbligatorio inoltre riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature.
- b) Deve essere mantenuto il numero dei piani preesistenti l'intervento.
- c) Ai fini dell'adeguamento igienico dei locali è ammessa per i soli interventi di Ripristino la traslazione verticale dei solai interni. Tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione contrasti con la salvaguardia degli elementi architettonici di cui sopra.
- d) Deve essere conservato l'apparato decorativo dell'edificio quando questo presenti caratteri di unità stilistica o di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;
- e) E' vietato alterare l'aspetto esteriore degli edifici con:
 - l'aggiunta di volumi aggettanti, pensiline, ecc.;
 - la chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, ecc.;
 - la copertura di terrazzi.
 - l'aggiunta di scale esterne, fatta eccezione per comprovati e certificati casi collegati alla necessità di abbattimento delle barriere architettoniche.
- f) Devono essere mantenuti i passaggi esistenti che mettono in comunicazione fra di loro edifici e cortili o altri spazi di pertinenza compresi i ballatoi comuni.

Articolo 32 - Trasformazione di Edificio ex agricolo in Ambito Storico

1. È consentito il recupero degli Edifici ex agricoli come definiti all'Articolo 21 e classificati quali Edificio residenziale nell'elaborato R5.1
2. Le destinazioni ammesse sono indicate dalle specifiche norme d'ambito.
3. Le trasformazioni devono rispettare le prescrizioni di cui all'Articolo 14 in materia di parcheggi privati, con un minimo di un posto auto per ogni unità abitativa di nuova costituzione.
4. I parcheggi di cui al comma precedente devono essere reperiti nell'edificio oggetto di trasformazione o all'interno della corte afferente. Solo a seguito di specifica indicazione della Amministrazione Comunale i parcheggi privati possono essere ricavati in altre aree, ma devono comunque essere legate da vincolo di pertinenza alle unità abitative previste dall'intervento stesso.
5. Qualora l'edificio da trasformare sia già adibito ad autorimessa in base a regolare titolo abilitativo, la corrispondente quantità di posti auto deve essere garantita in loco e in aggiunta a quella richiesta al terzo comma.
6. La SIp massima realizzabile è pari a 1/3 del Volume esistente come definito all'Articolo 21.

Articolo 33 - Ambiti residenziali - Generalità

1. Comprendono le parti del territorio esistenti o in via di completamento adibite all'abitare e alle funzioni con esso compatibili.
2. Destinazione principale: Residenza
3. Nelle specifiche norme d'ambito sono dettagliate la Destinazione Integrativa e la Destinazione vietata.
4. Implica variazione del fabbisogno di aree per servizi di interesse pubblico il mutamento di destinazione d'uso da Residenza a favore delle seguenti funzioni: Ricettivo; Agenzie di servizi con SIp superiore a 150 m²; Esercizi pubblici con SIp superiore a 100 m²; Servizi privati strutturati.
5. Salvo diversa e puntuale valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale circa il reperimento delle aree per servizi di interesse pubblico, il fabbisogno aggiuntivo indotto dalle destinazioni sopra elencate si calcola in ragione del 100% della SIp soggetta a mutamento.
6. I nuovi insediamenti di Commercio Vicinato con superficie di vendita superiore a 100 m² sono soggetti al reperimento dei parcheggi di cui all'Articolo 14 da destinarsi all'uso pubblico al servizio dell'attività insediata. Tali parcheggi possono essere individuati:
 - all'interno del lotto;

- in aree private all'interno di un raggio di 100 m;
 - in aree di uso pubblico, previa convenzione con il Comune che stabilisce i termini di uso e gestione.
7. I lotti e i comparti esistenti per i quali vigono disposizioni specifiche connesse al diritto di proprietà e uso delle aree ai sensi della L. 167/1962 o di normative regionali applicative, mantengono le suddette disposizioni originarie che sono da considerarsi prevalenti rispetto alla presente normativa, fatte salve le possibilità di variazione definite dalla legislazione nazionale e regionale vigente.
 8. In caso di interventi di Nuova costruzione, Ampliamento, Sopralzo, Ristrutturazione edilizia relativi a lotti che confinano con Ambiti produttivi, devono essere realizzate quinte vegetali o murazioni verdi o altri sistemi di schermatura vegetale volte a ridurre gli impatti fisici (visuali, rumore, polveri, ecc.) fra le diverse destinazioni contermini. Le schermature devono essere collocate al confine fra i lotti con destinazione diversa ed avere caratteristiche e dimensioni adeguate alla situazione esistente o di progetto.

Articolo 34 – Ambito residenziale compatto

1. Destinazione integrativa: Ricettivo; Industria Artigianato; Commercio Vicinato; Commercio Medie strutture con $Slp \leq 300 \text{ m}^2$; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici; Depositi con $Slp \leq 100 \text{ m}^2$.
2. Destinazione vietata: Agricoltura; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Commercio Medie strutture con $Slp \geq 300 \text{ m}^2$; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Locali di intrattenimento; Carburanti, Depositi con $Slp \geq 100 \text{ m}^2$.
3. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Regolamento edilizio.
4. Il PR si attua mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti parametri:
 - a) Per i lotti liberi da asservimento ai sensi dell'Articolo 12, così come desumibili dal frazionamento fondiario esistente un anno prima della data di adozione del presente PGT:
 - Uf massimo $\leq 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ suddiviso in:
 - Uf base $\leq 0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - Uf facoltativo $\leq 0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ attuabile solo mediante Permesso di costruire convenzionato e applicazione delle prescrizioni di cui all'Articolo 82 e all'Articolo 83.
 - $Rc \leq 40\%$
 - $H \leq 7,50 \text{ m}$
 - b) Nei lotti edificati con $Uf \leq 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$:
 - Uf massimo $\leq 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ suddiviso in:
 - Uf base $\leq 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - Uf facoltativo $\leq 0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ attuabile solo mediante Permesso di costruire convenzionato e applicazione delle prescrizioni di cui all'Articolo 82 e all'Articolo 83.
 - $Rc \leq$ il maggior valore tra l'esistente e 40%
 - $H \leq$ il maggior valore tra l'esistente e $7,50 \text{ m}$
 - c) Nei lotti edificati con $Uf \geq 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ma $\leq 0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2$ è ammesso un Ampliamento o Sopralzo di Slp di 30 m^2 da applicarsi una sola volta nell'arco di validità del presente PGT.
5. E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.
6. Gli edifici ex agricoli di cui all'Articolo 21 possono essere trasformati in spazi aventi Destinazione principale o Destinazione integrativa consentite nel presente Ambito anche qualora ciò comporti un Uf maggiore di quello ammesso. La Slp massima è pari a $1/3$ del Volume esistente così come definito all'Articolo 21.
7. Con apposita simbologia grafica e numerazione sono individuate nell'elaborato R4 le aree nelle quali gli interventi sono obbligatoriamente subordinati a Permesso di costruire convenzionato

esteso all'interna area individuata. Per tali aree valgono le disposizioni integrative e prevalenti contenute nella seguente scheda:

8.

Rif. R4	Prescrizioni per l'attuazione
1 Bellingera	Capacità edificatoria = 800 m ²
	Contributo al sistema dei servizi Totale = Esterno = 800 m ²
2 Valsecchi	Capacità edificatoria = 1.000 m ²
	Contributo al sistema dei servizi Totale = 1.000 m ² Interno = 800 m ² - Attrezzature sportive (mappale 4273) e Parcheggio. Esterno = 200 m ²
	L'intervento deve realizzare una schermatura vegetale con alberi di alto fusto lungo il confine con l'insediamento produttivo esistente. Sono ammessi accessi veicolari solo da via Valsecchi. Le aree per servizi esterne devono essere prioritariamente reperite tra quelle previste in adiacenza del centro sportivo di via del Ponte.
3 Gilardi	Capacità edificatoria = 400 m ²
	Contributo al sistema dei servizi Totale = 400 m ² Interno = 300 m ² - Parcheggio Esterno = 100 m ²
	I parcheggi devono essere posizionati nella parte dell'area frontistante la strada pubblica
4 Cerscera	Capacità edificatoria = 500 m ²
	Contributo al sistema dei servizi Totale = Esterno = 500 m ²
5 Cerscera/ Belvedere	Capacità edificatoria = 100 m ²
	Contributo al sistema dei servizi Cessione gratuita al Comune delle aree di cui al mappale 2014 foglio 907, per permettere la realizzazione dell'allargamento stradale indicato nell'elaborato R5.1. Le aree devono essere cedute libere da recinzioni. Ogni onere tecnico - amministrativo per la cessione è a carico del soggetto privato.
6 Volta nord	Capacità edificatoria = 160 m ²
	Contributo al sistema dei servizi Totale = Esterno = 160 m ² Il PCC definisce le opere di mitigazione e compensazione paesistico-ambientale necessarie.
7 Volta ovest	Capacità edificatoria = 100 m ²
	Contributo al sistema dei servizi Totale = Esterno = 100 m ² Il PCC definisce le opere di mitigazione e compensazione paesistico-ambientale

	necessarie.
8 Isella nord	Capacità edificatoria = 550 m ²
	Contributo al sistema dei servizi Totale = Interno = 710 m ² ; divisi in 140 m ² Parcheggio, 570 m ² Verde urbano
	L'intervento deve prevedere la cessione delle aree indicate nell'elaborato R4. All'interno delle aree di cessione deve essere realizzata a cura e spese del proponente (si veda schema orientativo in S1): una pista ciclabile con affiancato sul lato nord un filare alberato; un'area di sosta attrezzata localizzata a bordo lago e accessibile dalla pista ciclabile adibita a belvedere; parcheggi lungo via Isella. Il PCC definisce le opere di mitigazione e compensazione paesistico-ambientale necessarie.

9. Con apposita simbologia grafica e numerazione sono individuate nell'elaborato R4 i comparti edificati per i quali è prevista una rifunzionalizzazione complessiva. Gli interventi di nuova costruzione e di Ristrutturazione edilizia nonché il cambio della destinazione d'uso esistente alla data di adozione del presente PGT sono obbligatoriamente subordinati a Permesso di costruire convenzionato esteso all'intera area individuata secondo disposizioni integrative e prevalenti contenute nella seguente scheda:

Rif. R4	Prescrizioni specifiche per l'attuazione
1 Valsecchi	Capacità edificatoria = 1.000 m ²
	Contributo al sistema dei servizi Totale = 500 m ² Interno = 300 m ² - Parcheggio Esterno = 200 m ²
	I parcheggi devono essere posizionati nella parte dell'area frontistante la strada pubblica
2 Valsecchi	Capacità edificatoria = 1.500 m ²
	Contributo al sistema dei servizi Totale = Interno = 300 m ²
3 Isella sud	Capacità edificatoria = 1500 m ²
	Contributo al sistema dei servizi Totale = Interno = 2.300 m ² ; suddivisi in 260 m ² Parcheggio, 370 m ² Verde urbano, 1670 m ² Bosco
	L'intervento deve prevedere la cessione delle aree indicate nell'elaborato R4. All'interno delle aree di cessione deve essere realizzata a cura e spese del proponente (si veda schema orientativo in S1): sul lato nord del comparto un filare alberato (affiancato alla pista ciclabile dell'adiacente PCC8); una pista ciclabile lungo lago, all'interno dell'area Bosco, che collega quella prevista nell'adiacente PCC8 a quella prevista nell'adiacente AT2; parcheggi lungo via Isella.

	E' consentito il mantenimento dell'attività in essere fino alla attuazione della previsione di PGT Il PCC definisce le opere di mitigazione e compensazione paesistico-ambientale necessarie.
--	--

Articolo 35 – Ambito residenziale diffuso

1. Il PR prevede per queste aree il consolidamento del patrimonio edilizio nel rispetto dei valori paesistico-ambientali derivanti dalla qualità e vastità dei relativi giardini.
2. I singoli comparti concorrono anche al mantenimento e potenziamento dei corridoi ecosistemici utili alla rete ecologica indicata nell'elaborato S2.
3. Destinazione integrativa: Ricettivo; Direzionale; Servizi privati strutturati; Servizi pubblici.
4. Destinazione vietata: Agricoltura; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Industria Artigianato; Commercio Vicinato; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Esercizi pubblici; Agenzie di servizi; Locali di intrattenimento; Servizi privati diffusi; Carburanti; Depositi.
5. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Regolamento edilizio. Sono fatte salve le disposizioni prevalenti in materia di tutela dei beni assoggettati al D.Lgs. 42/2004.
6. Gli interventi devono assicurare la conservazione e la valorizzazione dei caratteri tipologici e architettonici esistenti laddove coerenti con il contesto; devono inoltre garantire la conservazione e la salvaguardia del patrimonio arboreo, considerato quale elemento qualificante e di rilevanza all'interno del presente Ambito.
7. Il PR si attua mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti indici:
 - Slp massima \leq esistente maggiorata di 100 m²
 - Rc \leq il maggior valore tra l'esistente e 10%
 - H \leq il maggior valore tra l'esistente e 4,50 m
8. Gli edifici ex agricoli di cui all'Articolo 21 possono essere trasformati in spazi aventi Destinazione principale o Destinazione integrativa consentite nel presente Ambito anche qualora ciò comporti un Uf maggiore di quello ammesso. Tali interventi non possono prevedere la completa demolizione e ricostruzione. La Slp massima è pari a 1/3 del Volume esistente così come definito all'Articolo 21.
9. Nella fascia di 10 m dal limite dell'Ambito fluviale-lacustre relativo alla penisola di Isella è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto o struttura anche precaria o temporanea. Tale fascia è soggetta a servitù pubblica di passaggio ciclo-pedonale, di approdo e ormeggio temporaneo. E' ammessa la realizzazione di infrastrutture di interesse e uso pubblico a cura del Comune o di soggetti convenzionati.

Articolo 36 – Ambiti produttivi – Generalità

1. Si tratta delle parti di territorio nelle quali si svolgono le attività produttive in senso sia industriale sia artigianale.
2. Nelle specifiche norme d'ambito sono dettagliate la Destinazione principale, la Destinazione Integrativa e la Destinazione vietata.
3. Implica variazione del fabbisogno di aree per servizi di interesse pubblico il mutamento di destinazione d'uso dalla Destinazione principale a favore delle seguenti funzioni: Residenza; Ricettivo; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Commercio vicinato; Commercio all'ingrosso; Commercio Medie strutture; Locali di intrattenimento.

4. Salvo diversa e puntuale valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale circa il reperimento delle aree per servizi di interesse pubblico, il fabbisogno aggiuntivo indotto dalle destinazioni sopra elencate è pari a:
 - 75% della Slp soggetta a mutamento per Direzionale; Agenzie di servizi; Servizi privati strutturati; Commercio all'ingrosso; Commercio vicinato; Ricettivo.
 - 100% della Slp soggetta a mutamento per Esercizi pubblici; Commercio Medie strutture.
 - 200% della Slp soggetta a mutamento per Locali di intrattenimento.
5. Gli spazi per esposizione e vendita dei beni prodotti in loco sono limitati al 10% della Slp. Tali spazi sono assimilati alle Attività commerciali ai soli fini del calcolo del Contributo di costruzione e la loro realizzazione, nel rispetto dei limiti dimensionali sopra indicati, non implica variazione del fabbisogno di aree per servizi di interesse pubblico.
6. Salvo le maggiori e prevalenti disposizioni contenute nella disciplina d'Ambito:
 - il PR si attua mediante interventi diretti;
 - gli edifici esistenti aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Regolamento edilizio.
7. E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.
8. In caso di interventi di Nuova costruzione, Ampliamento, Sopralzo, Ristrutturazione edilizia relativi a lotti che confinano con Ambiti residenziali, devono essere realizzate quinte vegetali o murazioni verdi o altri sistemi di schermatura vegetale volte a ridurre gli impatti fisici (visuali, rumore, polveri, ecc.) fra le diverse destinazioni contermini. Le schermature devono essere collocate al confine fra i lotti con destinazione diversa ed avere caratteristiche e dimensioni adeguate alla situazione esistente o di progetto.
9. Per gli insediamenti produttivi contigui con Ambiti agricoli o Ambiti per servizi di interesse pubblico è prescritta, salvo evidente impossibilità tecnica, la realizzazione di un'adeguata schermatura vegetale costituita da filare di alberi ad alto fusto volta a ridurre l'impatto visuale e paesistico dagli spazi pubblici o aperti.

Articolo 37 – Ambito produttivo paesistico

1. Sono così denominati gli insediamenti industriali ed artigianali localizzati ad Isella, a diretto contatto o in adiacenza al tessuto edificato residenziale.
2. Destinazione principale: Industria Manifattura; Industria Artigianato; Residenza nella misura massima di una abitazione di Slp inferiore a 100 m² per ogni attività industriale insediata, da adibire esclusivamente a custodia o al titolare dell'attività.
3. Destinazione integrativa: Residenza; Commercio Vicinato; Direzionale; Agenzie di servizi; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici; Depositi; Ricettivo; Esercizi pubblici.
4. Destinazione vietata: Agricoltura; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Logistica; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Commercio Medie strutture; Locali di intrattenimento; Carburanti; Commercio specializzato.
5. Il mutamento di destinazione d'uso verso la Destinazione integrativa è ammesso solo a seguito di approvazione di un Piano attuativo esteso all'intero ambito individuato nell'elaborato R4 che preveda:
 - la dismissione dell'attività produttiva sull'intero ambito individuato;
 - la cessione in misura doppia delle aree per opere di urbanizzazione secondaria di cui all'Articolo 82;
 - $U_f \leq 0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - $R_c \leq 30\%$
 - $H \leq 6,50 \text{ m}$
6. Il PR si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- SIp massima ≤ esistente
 - Rc ≤ esistente
 - H ≤ esistente
7. Gli interventi edilizi devono prevedere l'utilizzo di tipologie costruttive, tecnologie, colori e materiali coerenti con il contesto paesistico con particolare riferimento alle relazioni spaziali e visuali con il lago.

Articolo 38 – Ambito produttivo compatto

1. Sono così denominati gli insediamenti industriali ed artigianali compatti localizzati prevalentemente nel territorio extra residenziale o all'interno di ambiti dotati di infrastrutture dedicate.
2. Destinazione principale: Industria Insalubre per i soli lotti non confinanti con Ambiti residenziali; Industria Manifattura; Industria Artigianato; Industria Logistica con SIp ≤ 10.000 m².
3. Destinazione integrativa: Commercio all'ingrosso; Commercio Vicinato; Commercio Medie strutture con SIp ≤ 600 m²; Commercio specializzato; Direzionale; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi pubblici; Locali di intrattenimento; Carburanti nel rispetto dell'Articolo 39; Depositi.
4. Destinazione vietata: Industria Insalubre per i lotti confinanti con Ambiti residenziale; Industria Logistica con SIp ≥ 10.000 m²; Agricoltura; Residenza eccetto una abitazione di SIp inferiore a 100 m² per ogni attività industriale insediata, da adibire a custodia o al titolare dell'attività; Ricettivo; Industria Rischio; Commercio Grandi strutture; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio Medie strutture con SIp ≥ 600 m²; Agenzie di servizi; Servizi privati diffusi.
5. Con apposita simbologia è individuata nell'elaborato R4 l'area interessata dalla presenza di Industria a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 334/1999. Le disposizioni per lo svolgimento delle attività all'interno della suddetta area sono dettate dagli Enti competenti all'interno degli specifici procedimenti autorizzativi e di controllo. Le informazioni di riferimento sono contenute nell'elaborato D3. Solo all'interno di questa area è ammessa la Destinazione integrativa Industria rischio ai sensi dell'Articolo 15.
6. Il PR si attua nel rispetto dei seguenti indici:
 - a) Per i lotti liberi da asservimento ai sensi dell'Articolo 12, così come desumibili dal frazionamento fondiario esistente un anno prima della data di adozione del presente PGT:
 - $U_f \leq 1 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
 - $R_c \leq 70\%$
 - $H \leq 10,50 \text{ m}$
 - b) Nei lotti edificati con U_f inferiore a quello indicato al punto a) si applicano i seguenti parametri:
 - $U_f \leq 1 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
 - $R_c \leq$ il maggior valore tra l'esistente e 70%
 - $H \leq$ il maggior valore tra l'esistente e 10,50 m
7. Con apposita simbologia grafica e numerazione sono individuate nell'elaborato R4 le aree nelle quali gli interventi sono obbligatoriamente subordinati a Permesso di costruire convenzionato esteso all'intera area individuata. Per tali aree valgono le disposizioni integrative e prevalenti contenute nella seguente scheda:

Rif. R4	Prescrizioni specifiche per l'attuazione
1 Fiume	Capacità edificatoria = 2.000 m ²
	Contributo al sistema dei servizi Totale = Esterno = 600 m ²

	Dalle aree di cessione è possibile detrarre e rifondere la quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione sostenuti dal Comune in sede di attuazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) che ha generato il complessivo insediamento. La realizzazione di opere per la riduzione del rischio idraulico richieste dalle autorità competenti è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione primaria.
2 Stella Diana	Capacità edificatoria = 2.500 m ²
	Contributo al sistema dei servizi Totale = Interno = 2.385 m ² – Parcheggio (mappali 600 e 3495)
	L'intervento deve realizzare una schermatura vegetale con alberi di alto fusto lungo il confine con l'insediamento residenziale esistente a nord. Sono ammessi accessi veicolari solo da via Provinciale.

8. Con apposita simbologia grafica e numerazione sono individuati nell'elaborato R4 i comparti edificati nei quali gli interventi di nuova costruzione e di Ristrutturazione edilizia nonché il cambio della destinazione d'uso esistente alla data di adozione del presente PGT sono obbligatoriamente subordinati a Permesso di costruire convenzionato esteso all'intera area individuata secondo disposizioni integrative e prevalenti contenute nella seguente scheda:

Rif. R4	Prescrizioni specifiche per l'attuazione
1 Valsecchi	Capacità edificatoria = 1.500 m ²
	Contributo al sistema dei servizi Totale = Interno = 300 m ² – Parcheggio
	Sono ammessi accessi veicolari solo da via Valsecchi.

9. Con apposita simbologia grafica (#) è individuato nell'elaborato R4 il comparto nel quale è possibile il mantenimento della struttura esistente e la realizzazione di chiusure perimetrali in vetro al fine di creare uno spazio senza permanenza continuativa di persone da adibire a esposizione.
10. Negli elaborati R3 ed R4 è individuato lo stabilimento a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 334/1999. Per tale comparto valgono, oltre alle prescrizioni normative di carattere nazionale e regionale, le indicazioni contenute nell'elaborato D3.

Articolo 39 – Ambiti terziari - Stazione carburanti

1. Gli impianti di distribuzione di carburante sono disciplinati dalla legislazione e programmazione regionale che si intende richiamata per tutto quanto non specificamente indicato nel presente Articolo, con particolare riguardo alle definizioni, disposizioni procedurali e prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria, ambientale e stradale degli impianti.
2. Destinazione principale: Carburanti.
3. Destinazione integrativa: Servizi pubblici; Depositi esclusivamente connessi con la Destinazione principale.
4. Destinazione vietata: Agricoltura; Residenza; Ricettivo; Industria tranne le attività di officina leggera, elettrauto, gommista e lavaggio come definite dalla normativa regionale; Servizi privati diffusi, Commercio, Agenzie di servizi ed Esercizi pubblici tranne le attività integrative di cui alla normativa regionale; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Direzionale; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati.

5. Gli impianti possono essere installati su spazi pubblici e privati all'interno del presente Ambito e negli ambiti urbanistici che ammettono la destinazione Carburanti. In tutti gli insediamenti valgono le seguenti prescrizioni:
Slp per servizi accessori all'utente $\leq 100 \text{ m}^2$ per ogni impianto
 $R_c \leq 50\%$ riferito a edifici, pensiline e altre strutture fisse
 $H \leq 4,50 \text{ m}$ riferito agli edifici
Altezza massima $\leq 5,00 \text{ m}$ riferito all'intradosso delle pensiline
La Ds si applica alle strutture fisse escluse le pensiline che devono viceversa avere una Ds superiore a 2 m.
6. Gli impianti esistenti possono subire interventi solo a seguito di positiva verifica di conformità in materia di sicurezza stradale e igienico-ambientale ai sensi della normativa regionale.
7. Ai sensi della D.G.R. 9590/2009 le premialità sono applicate nella misura massima prevista dalla suddetta disposizione regionale.
8. Ogni impianto deve essere dotato di adeguate barriere vegetali sui lati non confinanti con strade.
9. Qualora all'interno di altri ambiti urbanistici siano realizzati autolavaggi o stazioni di distribuzione di carburante, in quanto consentiti all'interno della Destinazione principale o della Destinazione integrativa, si applicano le seguenti disposizioni:
 - la Slp relativa alle stazioni di distribuzione di carburante e agli autolavaggi concorre alla verifica della capacità edificatoria dell'ambito;
 - le attrezzature relative alle stazioni di distribuzione di carburante e agli autolavaggi devono rispettare gli indici, i parametri le altre disposizioni contenute nel presente Articolo.

Articolo 40 – Ambiti per servizi

1. Sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche, di uso pubblico e private che rivestono un interesse generale nei confronti dei cittadini e delle attività economiche.
2. Per questi ambiti si applicano le disposizioni contenute nelle corrispondenti norme di PS di cui al Titolo IV secondo la classificazione riportata nell'elaborato S2.
3. Con apposita simbologia nell'elaborato R4 è individuata l'area adibita al commercio al dettaglio su aree pubbliche (Area mercato) ai sensi del D.lgs. 114/98 e della legislazione regionale. La modifica di tale individuazione non comporta variante al PGT.

Articolo 41 – Infrastrutture e impianti

1. Sono le aree destinate a strutture e impianti afferenti le reti tecnologiche-energetiche nonché i cimiteri e relative fasce di rispetto.
2. Gli Ambiti tecnologici-civici sono distinti in:
 - Impianto tecnologico
 - Ambito cimiteriale
3. Per tali ambiti si applicano le disposizioni contenute nelle corrispondenti norme di PS di cui al Titolo IV secondo la classificazione riportata nell'elaborato S2 e, laddove ricorre il caso, le prescrizioni di cui all'Articolo 54.

Articolo 42 – Ambiti speciali – Generalità

1. Sono le aree soggette a normative specifiche non ricadenti nelle categorie precedenti.
2. All'interno di questi ambiti si applicano le normative generali puntualmente richiamate con le limitazioni contenute nei singoli articoli. Tali specificazioni sono da considerarsi prevalenti rispetto alle norme generali e applicabili solamente agli ambiti individuati.
3. Appartengono agli Ambiti speciali:
 - Ambito di riqualificazione urbana (di seguito ARU)
 - Piano attuativo in corso (PA)
 - Porta est

- Campeggio

Articolo 43 - Ambito di riqualificazione urbana (ARU)

1. Sono le parti del tessuto consolidato che presentano una o più delle seguenti caratteristiche: aree dismesse o sottoutilizzate; ambiti con funzioni non coerenti con il contesto; comparti che necessitano d'interventi di trasformazione funzionale ed edilizia finalizzati alla loro riattivazione in senso urbano e al potenziamento delle infrastrutture e dei servizi.
2. Per ogni Ambito di riqualificazione urbana il PR definisce, attraverso le schede di cui all'Allegato AN2, una regolamentazione di dettaglio finalizzata a garantire un assetto urbano organico, sostenibile e integrato con il territorio circostante.
3. Nelle suddette schede sono individuate e qualificate le aree per servizi connesse allo specifico ARU in coerenza con quanto dettato dal PS. La localizzazione riportata nello schema grafico della scheda è prescrittiva; la superficie è definita nella sezione Contributo al sistema dei servizi.
4. I Contributo al sistema dei servizi è distinto in:
 - Totale: superficie complessiva da cedere o asservire
 - Da reperire all'interno dell'Ambito: superficie minima da cedere o asservire e realizzare all'interno dell'Ambito a cura del soggetto proponente;
 - Da reperire obbligatoriamente all'esterno dell'ambito: superficie da cedere o asservire o da monetizzare secondo i disposti di cui all'Articolo 83 obbligatoriamente all'esterno dell'Ambito a cura del soggetto proponente.
5. Laddove nelle schede non sia indicata la quota di aree per servizi da reperire obbligatoriamente all'esterno è possibile reperire l'intero Contributo all'interno dell'Ambito.
6. Ai fini di una migliore individuazione, la scheda riporta l'elencazione delle particelle interessate dal piano attuativo.
7. Le particelle catastali non comprese nell'elenco di cui al comma precedente sono da intendersi interamente escluse dal perimetro di piano attuativo. Viceversa le particelle catastali indicate come Parte sono da intendersi comprese nel piano attuativo solo per la porzione individuata nello schema grafico della scheda, indipendentemente dal frazionamento fondiario.
8. La localizzazione della viabilità rappresentata nello schema grafico della scheda è da definire puntualmente in sede attuativa nel rispetto dell'obiettivo di funzionalità indicato nello schema medesimo.
9. L'attuazione dell'Ambito è subordinata alla previsione delle opere di smaltimento dei reflui.
10. L'agibilità degli edifici è subordinata all'esistenza delle opere di smaltimento dei reflui oppure alla realizzazione delle stesse a cura e spese del proponente.
11. Il PGT si attua attraverso Piano attuativo come prescritto nelle schede. L'attuazione è estesa all'intera Area oggetto di intervento indicata nella medesima scheda.
12. Alla fase attuativa è demandato il compito di definire i seguenti aspetti:
 - l'assetto urbanistico definitivo;
 - l'aspetto convenzionale tra soggetto attuatore e Amministrazione comunale
 - la definizione progettuale della componente paesistico-ambientale;
 - l'individuazione delle funzioni da insediare all'interno della Destinazione integrativa indicata;
 - la quantificazione definitiva, nel rispetto dei parametri di cui all'Articolo 82 delle aree per servizi in rapporto alle Destinazioni integrative effettivamente attuate. Tale quantificazione non può condurre ad una superficie inferiore a quella indicata nelle schede dell'Allegato AN2.
13. Gli strumenti attuativi articolano e precisano gli aspetti sopra elencati in osservanza alle prescrizioni contenute nelle schede.
14. Fino alla definitiva efficacia degli strumenti attuativi e indipendentemente dalla specifica normativa d'ambito, si applicano le seguenti disposizioni:
 - sono vietate le nuove costruzioni;

- gli edifici esistenti possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria;
 - le recinzioni sono ammesse qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto allo svolgimento o alla sicurezza delle attività esistenti e purché realizzate con tipologie e materiali facilmente removibili;
 - è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT;
 - in ogni caso gli interventi non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT;
 - non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.
15. Alla completa attuazione o decadenza dei piani attuativi si applicano le seguenti disposizioni:
- per le aree a destinazione residenziale si applicano le norme di cui all'Articolo 34;
 - per le aree per servizi di interesse pubblico, si applicano le corrispondenti norme contenute nel Titolo IV;

Articolo 44 – Piano attuativo in corso

1. Si tratta delle parti del territorio soggette a piani attuativi, o altri provvedimenti di tipo negoziale aventi valore di piano attuativo comunque denominati, vigenti o in corso di approvazione definitiva alla data di adozione del presente PGT, nei quali sono in corso gli interventi realizzativi.
2. L'individuazione delle aree contenuta nell'elaborato R4 è da ritenersi indicativa. La perimetrazione vincolante e prevalente è quella contenuta negli elaborati costituenti il piano attuativo approvato.
3. La realizzazione degli interventi avviene nel rispetto dei parametri e delle destinazioni fissate dallo strumento attuativo o dalle varianti approvati antecedentemente all'adozione del presente PGT.
4. La disciplina edilizia e urbanistica definita dagli strumenti attuativi di cui sopra costituisce riferimento normativo per ogni tipo di intervento, anche qualora rimandi allo strumento urbanistico generale previgente all'adozione del presente PGT; la modifica dei limiti massimi e minimi così definiti comporta variante al PGT.
5. Le obbligazioni, le pattuizioni e gli oneri assunti dai soggetti attuatori nei confronti del Comune permangono sino alla loro esplicitazione, indipendentemente dalla scadenza temporale definita in sede di convenzione.
6. Alla completa attuazione dello strumento attuativo se antecedente alla scadenza fissata in convenzione o alla decadenza dello strumento attuativo se sono state assolte tutte le obbligazioni previste dalla convenzione, si applicano le seguenti disposizioni:
 - a. per le aree a destinazione residenziale si applicano le norme di cui all'Articolo 34;
 - b. per le aree per servizi di interesse pubblico, si applicano le corrispondenti norme contenute nel Titolo IV;
 - c. per le aree a destinazione commerciale si applicano le seguenti disposizioni:
 - parametri urbanistici ed edilizi \leq esistente;
 - Destinazione principale: Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio Vicinato, Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato.
 - Destinazione integrativa: Ricettivo; Commercio all'ingrosso; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici; Depositi; Industria.
 - Destinazione vietata: Agricoltura; Residenza.
 - gli interventi di Nuova costruzione e Ristrutturazione edilizia si attuano mediante Permesso di costruire convenzionato.
7. Per le aree comprese nel piano di lottizzazione "Scola – Rii" approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 24 del 27/07/2001 si applicano le seguenti disposizioni specifiche e prevalenti:

- a. I lotti non ancora edificati mantengono le destinazioni ammesse e i parametri edilizi del piano attuativo approvato.
- b. L'edificazione è soggetta a permesso di costruire con pagamento dell'intero contributo di costruzione previsto dalla legislazione vigente.

Articolo 45 – Porta est

1. Comprende le aree di margine urbano poste a ridosso della viabilità sovracomunale ad est del territorio comunale che necessitano una riqualificazione in quanto porta di ingresso della città.
2. La Destinazione principale è articolata come segue:
 - a. Agricoltura = nella specifica fattispecie della orto-frutti-floricoltura esistente alla data di adozione del presente PGT;
 - b. Depositi = solo a cielo aperto; i materiali depositati non possono superare l'altezza di 4,5 m dal piano campagna; solo fino alla scadenza della convenzione in atto alla data di adozione del PGT;
 - c. Carburanti = nel rispetto dell'Articolo 39;
 - d. Servizi pubblici = nel rispetto del PS;
 - e. Funzioni specifiche = parcheggi privati non comportanti strutture in soprasuolo.
3. Destinazione vietata: Direzionale; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Locali di intrattenimento; Commercio; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Industria; Residenza; Ricettivo; Agenzie di servizi; Servizi privati diffusi.
4. Il PR si attua nel rispetto dei seguenti parametri:
$$U_f \leq 0,02 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$
$$R_c \leq 5\%$$
$$H \leq 4,50 \text{ m}$$
5. Ogni intervento o insediamento di attività o funzione deve prevedere la contestuale formazione di una quinta vegetale costituita da alberi di alto fusto lungo i margini del lotto che confinano con le strade. Le specie da utilizzare sono preventivamente concordate con il Comune.

Articolo 46 – Campeggio

1. Sono aree attrezzate per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti di tende e altri mezzi autonomi di pernottamento classificate come "Attività ricettive all'aria aperta – Campeggi ed aree di sosta" ai sensi della LR 15/2007 e del Regolamento Regionale 2/2003 che si intendono qui integralmente richiamati.
2. Fatti salvi i disposti prevalenti di cui alla legislazione regionale richiamata e le norme igienico-sanitarie definite dagli Enti competenti il PR si attua con intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri:
$$U_f \leq 0,05 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$
$$R_c \leq 10\%$$
$$H \leq 4,50 \text{ m}$$
3. Alle costruzioni si applicano tutti i parametri stabiliti dal presente PGT.
4. Nella fascia di 10 m dal limite dell'Ambito fluviale-lacustre relativo alla penisola di Isella è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto o struttura anche precaria o temporanea. Tale fascia è soggetta a servitù pubblica di passaggio ciclo-pedonale, di approdo e ormeggio temporaneo. E' ammessa la realizzazione di infrastrutture di interesse e uso pubblico a cura del Comune o di soggetti convenzionati.

Articolo 47 – Ambiti agricoli

1. Gli Ambiti agricoli sono destinati all'agricoltura intesa come funzione economica nonché come attività che concorre alla salvaguardia del paesaggio e dell'equilibrio ecologico con particolare riferimento alle aree interessate dalla rete ecologica indicata nell'elaborato S2.

6. Destinazione principale: Agricoltura
7. Destinazione integrativa: Servizi pubblici.
8. Destinazione vietata: Residenza; Ricettivo; Industria; Commercio, Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Carburanti; Depositi di attività extra-agricole.
9. Le attività di vendita dei prodotti agricoli di prima trasformazione sono ammesse:
 - se strettamente connesse con l'unità agricola locale che li produce direttamente in loco;
 - se lo spazio adibito è inferiore al 10% della SIp autorizzata.
10. Per le attività di orto-frutti-floricoltura si applicano le seguenti disposizioni:
 - lo spazio di vendita deve avere una SIp inferiore a 100 m² se la costruzione ha carattere autonomo e indipendente rispetto alle strutture di produzione;
 - lo spazio di vendita deve avere una SIp inferiore a 300 m² di SIp qualora la vendita sia effettuata all'interno di serre;
 - è prescritta l'individuazione di parcheggi di uso pubblico al servizio delle attività di vendita nella misura del 100% della superficie dello spazio di vendita di cui ai punti precedenti;
 - gli spazi di vendita di cui ai punti precedenti sono alternativi tra di loro e non cumulabili.
11. Gli edifici e le strutture esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione del presente PGT che non hanno destinazione conforme alle presenti norme sono subordinati alle prescrizioni di cui al presente comma:
 - è consentito il mantenimento degli usi in essere alla data di adozione del presente PGT;
 - le attività economiche esistenti alla data di adozione del presente PGT possono continuare ad esercitare l'attività medesima. Sono inoltre ammesse le modifiche di ditta finalizzate alla continuazione dell'attività medesima (subentro) purché ne siano mantenute le caratteristiche (spazi utilizzati, macchinari installati, materie prime e semilavorati stoccati o manipolati, orari di esercizio, indotto di traffico, ecc.) in relazione all'impatto sul contesto;
 - le costruzioni possono subire interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia nel rispetto di tutti i parametri edilizi e urbanistici esistenti;
 - le recinzioni devono avere un'altezza minore/uguale all'esistente; devono essere di tipo trasparente per almeno il 75% della superficie; devono essere associate ad una siepe di pari altezza composta da essenze autoctone.
12. Gli edifici e le strutture esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Regolamento edilizio con le seguenti prescrizioni prevalenti:
 - a) Gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia non comportanti cambio di destinazione d'uso rispetto a quanto esistente alla data di adozione del presente PGT:
 - possono essere richiesti anche da soggetti diversi da quelli indicati al comma 1 dell'art. 60 della LR 12/2005;
 - possono essere attuati anche mediante la presentazione di Denuncia di Inizio Attività.
 - b) In tutti i casi di mutamento di destinazione d'uso, sopralzo e ampliamento delle costruzioni gli interventi edilizi sono assentiti mediante Permesso di costruire.
13. Negli Ambiti agricoli il PR si attua mediante intervento diretto nel rispetto delle specifiche norme d'Ambito e, se ricorre il caso, di quanto contenuto nell'Articolo 54 che si intende prevalente qualora contrastante.
14. Tutti gli interventi devono rispettare le disposizioni del Regolamento edilizio e le seguenti prescrizioni:
 - la localizzazione di nuove strutture, anche realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione, deve sempre minimizzare il consumo di suolo coltivabile e formare organici complessi dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale;

- deve essere garantito un corretto rapporto con il reticolo delle strade interpoderali, la maglia agricola e la struttura morfologica del reticolo idrico superficiale;
 - ogni costruzione o struttura deve essere dotata di una adeguata schermatura vegetale che ne riduca l'impatto visivo rispetto al territorio aperto, alla rete dei percorsi e delle strade e ad eventuali coni visuali;
 - nel caso di serre dotate di fondazioni, la costruzione è considerata come infrastruttura produttiva agricola con conseguente applicazione del limite di copertura prescritto per legge.
15. L'edificazione negli Ambiti agricoli è regolamentata dal Titolo III della L.R. 12/2005 con le integrazioni di cui al presente comma.
- a) Per le residenze connesse all'attività agricola, per le attrezzature e le infrastrutture produttive agricole (con esclusione degli edifici per il ricovero degli animali, delle concimaie, vasche e altre strutture per la raccolta e il trattamento di deiezioni animali):
 $H \leq 6,50$ m
Si applicano le distanze previste dall'Articolo 22 delle presenti norme. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5,00 m.
- b) Per concimaie, vasche e altre strutture per la raccolta e il trattamento di deiezioni animali:
 $H \leq 2,50$ m salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche
Si applicano le distanze previste dall'Articolo 22 delle presenti norme purché sia rispettata una distanza prevalente ≥ 50 m da ambiti residenziali. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5,00 m.
Le strutture devono essere mascherate rispetto alle visuali aperte mediante quinte arboree o terrapieni.
- c) Per i nuovi edifici per il ricovero degli animali:
 $H \leq 6,5$ m salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche
Distanza dalle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda interne ed esterne all'azienda $\geq 50,00$ m
 $D_s \geq 50,00$ m riconducibile a 10,00 m per strade vicinali di uso agricolo
 $D_c \geq 1/2$ dell'altezza dell'edificio con minimo 5,00 m
Distanza dagli Ambiti non agricoli $\geq 100,00$ m
Distanza dagli edifici non agricoli esterni all'azienda $\geq 100,00$ m.
- d) Per le serre fisse e gli impianti di ortofrutticoltura, vivaistica e floricoltura:
 $H \leq 6,50$ m
Si applicano le distanze previste dall'Articolo 22 delle presenti norme. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5,00 m.
16. Le nuove recinzioni sono consentite limitatamente alle aree di pertinenza degli edifici che, ai soli fini del presente Articolo, sono quantificate pari a sette volte la Sc esistente.
17. Eventuali altre recinzioni, non riferibili alle aree pertinenziali di cui al comma precedente, sono consentite solo se ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione del fondo e purché realizzate in siepe di essenze autoctone e con altezza massima 1,50 m.
18. La distanza delle recinzioni dal confine delle strade deve essere di almeno 3,00 m. Nel caso di ingressi carrai, gli stessi devono osservare un arretramento minimo di 5,00 m dal confine stradale.
19. Sono vietati tutti gli interventi che riducano la percorribilità dei sentieri e percorsi esistenti e di progetto, anche attraverso la formazione di barriere, cancelli e ostacoli in generale.
20. Le strade di accesso ai fondi agricoli non possono essere pavimentate.
21. Ogni intervento di modificazione delle condizioni naturali del terreno, deve essere finalizzato alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio agro-forestale con particolare riferimento al mantenimento e alla ricostruzione di terrazzamenti.

22. Le pratiche colturali che possono avere ricadute negative o che riducono patrimonio arboreo devono essere conformi al Piano di Indirizzo Forestale e preventivamente assentite dall'Ente competente.
23. Sono vietate tutte le attività che incidono negativamente sul reticolo interpodereale, sulla viabilità agro-silvo-pastorale e sul sistema idrico superficiale.
24. La realizzazione di reti infrastrutturali deve privilegiare le soluzioni che consentono il maggior risparmio di superficie agricola e boscata evitando la frammentazione delle stesse.
25. Ai sensi dell'art. 62 comma 1 bis della L.R. 12/2005 è ammessa la realizzazione di Caselli montani come definiti all'Articolo 21.
26. Tutte le attività svolte nelle aree interessate dalla rete ecologica indicata nell'elaborato S2 devono concorrere al rafforzamento degli ecosistemi che garantiscono la funzionalità dei singoli corridoi, con particolare riferimento al mantenimento e rafforzamento del patrimonio arboreo e arbustivo.
27. Fanno parte degli Ambiti agricoli i seguenti ambiti urbanistici:
 - Area agricola
 - Boschi

Articolo 48– Area agricola

1. All'interno del presente Ambito sono compresi:
 - Gli Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (art. 56 delle norme di PTCP).
 - Gli Ambiti paesaggistici di interesse sovra-provinciale (art. 60 delle norme di PTCP) in larga parte coincidenti con i Boschi.
 - Gli Ambiti paesaggistici di interesse provinciale (art. 60 delle norme di PTCP).
 - Gli Ambiti paesaggistici di interesse per la continuità della rete verde (art. 60 delle norme di PTCP).
 - Le aree agricole definite dal PGT non comprese nelle categorie precedenti.
2. Gli interventi di trasformazione, le attività e le pratiche colturali sono soggette oltre che alla presenti norme di PR anche alle prescrizioni prevalenti degli strumenti di pianificazione riportati al comma precedente.
3. Nella fascia di 10 m dal limite dell'Ambito fluviale-lacustre relativo alla penisola di Isella è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto o struttura anche precaria o temporanea. Tale fascia è soggetta a servitù pubblica di passaggio ciclo-pedonale, di approdo e ormeggio temporaneo. E' ammessa la realizzazione di infrastrutture di interesse e uso pubblico a cura del Comune o di soggetti convenzionati.
4. Con apposita simbologia grafica (*) è individuato l'insediamento esistente in via Stella Diana per il quale valgono le seguenti disposizioni specifiche prevalenti:
 - a. è possibile mantenere la destinazione produttiva attuale e l'insediamento di funzioni di cui alle categorie Industria Artigianato e Industria Manifattura;
 - b. sono escluse tutte le altre funzioni non ammesse dalla disciplina d'ambito;
 - c. sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto dei parametri edilizi esistenti;
 - d. nel caso di mutamento d'uso verso destinazioni compatibili sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

Articolo 49 – Bosco

1. All'interno del presente Ambito sono compresi:
 - I Boschi individuati dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) e rettificati dal presente PGT in corrispondenza dell'edificato urbano esistente ai sensi dell'art. 97 delle norme del PIF.
2. Gli interventi di trasformazione, le attività e le pratiche colturali sono soggette oltre che alla presenti norme di PR anche alle prescrizioni prevalenti degli strumenti di pianificazione riportati al comma precedente.

3. Nella fascia di 10 m dal limite dell'Ambito fluviale-lacustre relativo alla penisola di Isella è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto o struttura anche precaria o temporanea. Tale fascia è soggetta a servitù pubblica di passaggio ciclo-pedonale, di approdo e ormeggio temporaneo. E' ammessa la realizzazione di infrastrutture di interesse e uso pubblico a cura del Comune o di soggetti convenzionati.

Articolo 50 – Altri ambiti - Generalità

1. Si tratta dei seguenti ambiti:
 - Ambito fluviale-lacustre;
 - Ambito di trasformazione (AT);
 - Ambiti della mobilità (Viabilità – Ferrovia).
2. Per gli AT valgono le disposizioni di cui all'Articolo 7, le schede di cui all'Allegato AN1 e la disciplina transitoria di cui all'Articolo 16.

Articolo 51 – Ambito fluviale-lacustre

1. Sono le aree costituenti l'alveo e le sponde dei corsi d'acqua nonché le superfici lacustri individuate con riferimento allo zero idrometrico definito dall'Ente competente.
2. L'individuazione areale degli ambiti riferiti ai corsi d'acqua riportata nell'elaborato R4 è indicativa e non esaustiva. Si rimanda allo Studio reticolo per l'individuazione esatta delle singole aste idriche e allo stato di fatto per la determinazione geometrica delle sezioni e delle fasce di tutela.
3. Gli interventi all'interno di questo Ambito:
 - sono regolati dalla normativa nazionale;
 - sono disciplinati dallo Studio reticolo;
 - sono attuati dagli enti competenti o dai soggetti autorizzati mediante le procedure di legge;
 - sono volti alla al miglioramento dei livelli di sicurezza idrogeologica e alla salvaguardia dei manufatti idraulici di interesse storico;
 - devono concorrere alla rinaturalizzazione delle aste fluviali e del lago, salvaguardare la varietà e la molteplicità delle biocenosi riparie e non compromettere le funzioni biologiche del corso d'acqua, del lago e degli ecosistemi ripariali, con particolare riferimento agli ambiti interessati dalla rete ecologica indicata nell'elaborato S2;
 - devono garantire la fruibilità pubblica delle sponde.
4. Gli interventi infrastrutturali interferenti sono definiti e progettati tenendo conto della funzionalità idraulica, della valenza paesistica e naturalistica delle aste fluviali.

Articolo 52 – Ambiti della mobilità

1. Sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche, di uso pubblico e private al servizio della mobilità veicolare, ciclabile, pedonale e ferroviaria.
2. Gli Ambiti della mobilità sono distinti in:
 - Viabilità
 - Ferrovia
3. Per tali ambiti si applicano le disposizioni contenute nelle corrispondenti norme di PS di cui al Titolo IV secondo la classificazione riportata nell'elaborato S2.

Articolo 53 – Ambito non soggetto a trasformazione

1. Ai sensi della legislazione regionale il presente Ambito comprende le parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura che, in base ad oggettive condizioni di fatto o in forza di pianificazioni sovraordinate, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto oppure siano totalmente o parzialmente inidonee agli usi urbanistici.

2. Gli immobili, compresi impianti e strutture, interessati da prescrizioni di tutela e salvaguardia di carattere idro-geologico sono soggetti alle disposizioni prevalenti di cui al Titolo V.
3. Nella fascia di 10 m dal limite dell'Ambito fluviale-lacustre relativo alla penisola di Isella è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto o struttura anche precaria o temporanea. Tale fascia è soggetta a servitù pubblica di passaggio ciclo-pedonale, di approdo e ormeggio temporaneo. E' ammessa la realizzazione di infrastrutture di interesse e uso pubblico a cura del Comune o di soggetti convenzionati.

CAPO V – AREE SOTTOPOSTE A TUTELA

Articolo 54 – Aree di tutela e fasce di rispetto

1. Nell'elaborato R3 sono individuati con apposito segno grafico le aree di tutela che risultano interessate da specifiche disposizioni normative nonché le fasce di rispetto prescritte dalla legislazione vigente.
2. Le aree e le fasce tutelate in forza di specifiche normative connesse con la materia idro-geologica e non riportate nell'elaborato R3 sono rimandati allo Studio geologico e allo Studio reticolo.
3. Le componenti individuate sono:
 - a) Bene di interesse paesaggistico-ambientale (art. 142 del D.Lgs. 42/2004): Lago, Fiume Bosco.
 - b) Parco Locale di Interesse Sovracomunale San Pietro al Monte e San Tomaso (LR 86/1983).
 - c) Area di notevole interesse pubblico ai sensi del D.M. del 5 giugno 1967 che interessa la penisola di Isella e tutta la fascia lago.
 - d) Ambito di elevata naturalità ai sensi dell'art. 17 della Normativa del Piano territoriale Regionale – Piano paesaggistico, corrispondente al territorio al di sopra della linea di livello di 800 m s.l.m..
 - e) Beni di interesse storico-artistico come di seguito articolati:
 - gli immobili di interesse storico-artistico-archeologico assoggettati a tutela, ai sensi dell'art. 10 comma 3 del D.Lgs. 42/2004, mediante specifico provvedimento emesso dalla competente autorità;
 - i beni aventi le caratteristiche di cui all'art. 10, commi 1 e 5, del D.Lgs. 42/2004 che il PGT ha ritenuto meritevoli di particolare evidenza in funzione delle loro caratteristiche storico-architettoniche; tali beni sono individuati in via preliminare fermo restando l'applicazione della disposizione legislativa anche nei casi non rappresentati cartograficamente;
 - gli immobili individuati dal PTCP ai quali si applicano le disposizioni di verifica e tutela previste dal D.Lgs. 42/2004.
 - f) Elettrodotto (D.P.C.M. 08/07/2003 - D.M. 29/05/2008 – LR 36/2001).
 - g) Fascia di rispetto cimiteriale (R.D. 1265/1934, D.P.R. 285/1990 e Regolamento regionale n. 6/2004).
 - h) Fascia di rispetto ferroviario (D.P.R. 753/1980).
 - i) Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture ferroviarie (D.P.R. 459/1998).
 - j) Aree di particolare tutela per gli impianti radiotelevisivi e di telecomunicazione ai sensi dell'Articolo 13 e della LR 11/2001.
 - k) Classe 4 di fattibilità geologica come definita dallo Studio geologico.
 - l) Vincolo minerario definito dal Ministero dell'industria (R.D. 1443/1927).
 - m) Vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267/1923).
 - n) Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico individuati ai sensi dell'art. 56 del PTCP.
 - o) Industria a rischio di incidente rilevante (D.Lgs. 334/1999).

4. Le Area a rischio archeologico individuate dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia sono: all'interno del centro storico e dei nuclei di antica formazione; all'interno e in prossimità di chiese ed edifici di culto isolati; luoghi d'altura. I progetti preliminari relativi a interventi che comportino scavi devono essere assoggettati a valutazione del rischio archeologico al fine di raccogliere le misure di tutela a cura della competente Soprintendenza.
5. Per quanto concerne le fasce di rispetto stradale si applicano le seguenti norme:
 - a) Le definizioni e disposizioni generali di cui al D.Lgs. 285/1992 e D.P.R. 495/1992 si intendono qui integralmente richiamate.
 - b) All'esterno del centro abitato si applicano le distanze prescritte dalla legislazione vigente e dall'ente gestore della strada.
 - c) All'interno del centro abitato le distanze dal confine stradale, da rispettare negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione conseguente a demolizione integrale e negli ampliamenti di edifici e manufatti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quanto stabilito all'Articolo 22 e dalle specifiche norme d'ambito laddove sono previste distanze diverse e prevalenti rispetto alla disciplina generale.
 - d) Nelle fasce di rispetto conseguenti all'applicazione delle distanze di cui sopra:
 - sono ammessi impianti e allacciamenti alle reti tecnologiche, percorsi pedonali e ciclabili;
 - sono vietati interventi di Nuova costruzione fuori ed entro terra, Ampliamento e Sopralzo degli edifici esistenti;
 - per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT sono ammessi interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia.

Articolo 55 – Rete ecologica

1. Il PGT all'interno dell'elaborato S2:
 - assume l'individuazione geografica e tematica della Rete Ecologica Regione (RER) così come dettagliata dalla Rete Ecologica Provinciale (REP) all'interno del PTCP.
 - prevede una ulteriore articolazione a livello comunale al fine di costruire la Rete Ecologica Comunale (REC).
2. Le disposizioni operative volte al raggiungimento degli obiettivi regionali e provinciali sono recepite nelle norme degli ambiti urbanistici direttamente interessati dagli elementi componenti la Rete ecologica e nello specifico:
 - Ambito residenziale diffuso di cui all'Articolo 35;
 - Ambito agro-forestale di interesse paesistico-ambientale di cui all'Articolo 48;
 - Ambito fluviale-lacustre di cui all'Articolo 51;
 - Verde urbano di cui all'Articolo 67;
 - Viabilità di cui all'Articolo 79.
 - Ambito non soggetto a trasformazione di cui all'Articolo 53.

CAPO VI – COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT

Articolo 56 – Valenza paesistica

1. Il PGT assume la definizione di paesaggio così come contenuta nella convenzione Europea del Paesaggio: *"... una determinata parte del territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni"*.
2. Il PGT costituisce atto di maggiore definizione delle previsioni e degli elementi contenuti nella pianificazione regionale e provinciale.
3. Il PGT in ossequio alle disposizioni dei piani sovraordinati di cui al comma precedente:
 - nell'elaborato Q1 – *Relazione illustrativa* descrive, anche attraverso una lettura diacronica, il sistema paesistico comunale sia mediante i singoli elementi sia attraverso il riconoscimento

- di sistema relazionali; nella medesima Relazione sono contenuti i riferimenti di ordine sovracomunale per l'inserimento dello specifico territorio nel contesto generale;
- nell'elaborato Q9 – *Evoluzione storica* riconosce la stratificazione dell'urbanizzato, le preesistenze e le persistenze ancor oggi leggibili anche in termini di percorsi storici e di luoghi di identità locale;
 - nell'elaborato Q11 – *Carta condivisa del paesaggio comunale* identifica gli elementi caratterizzanti il paesaggio, descrive la condizione di stato attuale (indicando i fattori di degrado, pressione e resistenza degli elementi) e individua le relazioni intercorrenti;
 - nell'elaborato D1 – Relazione illustrativa descrive la metodologia e i programmi d'azione strategici in materia paesistica;
 - nell'elaborato D2 – *Azioni di piano* definisce le politiche paesistiche di carattere generale nonché le iniziative puntuali su specifici ambiti;
 - nell'elaborato R1 – *Relazione illustrativa* descrive le unità di paesaggio e i loro caratteri dominanti e le classi di sensibilità come sintesi della valutazione dei caratteri strutturanti il territorio e quale strumento di gestione degli interventi di tutela, salvaguardia, conservazione e trasformazione.
 - nell'elaborato R2 – *Unità di paesaggio e sensibilità paesistica* suddivide e classifica il territorio secondo ambiti paesistici omogenei come sintesi della lettura degli elementi che lo compongono, del giudizio di rilevanza e di integrità, dell'analisi delle emergenze e del degrado;
 - nell'elaborato R3 – *Salvaguardie e tutele* individua puntualmente gli ambiti e gli elementi sottoposti a tutela;
 - nell'elaborato R5.2 – *Modalità di intervento Ambito Storico* definisce in dettaglio le possibilità di trasformazione del patrimonio edilizio storico con specifico riferimento alla tutela e valorizzazione del paesaggio storico urbano;
 - nell'elaborato N1 – *Norme di attuazione* definisce la specifica disciplina paesistica finalizzata alla tutela e valorizzazione degli elementi e degli ambiti di cui sopra.

Articolo 57 – Unità di paesaggio

1. Sulla base della classificazione di cui alle Unità paesistico-territoriali del PTCP, il PR individua, le unità di paesaggio descritte nel presente Articolo quale riferimento per l'insieme delle indicazioni programmatiche del PGT:
2. Tali Unità sono individuate nell'elaborato R2.
3. Le disposizioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi paesistici afferenti a ciascuna Unità sono contenute nelle specifiche norme d'ambito.
4. Gli obiettivi di qualità paesistica di cui ai successivi commi costituiscono disposizioni orientative per tutti gli interventi di trasformazione del territorio.
5. Città storica: conservazione, ricostruzione o miglioramento del paesaggio urbano percepito in forma diffusa dagli spazi di uso pubblico, con particolare riferimento agli elementi tipologici e morfologici degli edifici che costituiscono le cortine edilizie.
6. Città moderna:
 - valorizzazione del verde privato anche mediante un adeguato equilibrio tra spazi costruiti e spazi scoperti;
 - migliore inserimento paesistico degli edifici privi di valore architettonico con particolare riferimento alle relazioni visuali dagli spazi aperti montani e lacustri;
 - nei casi di ambiti confinanti con tessuti produttivi devono essere migliorate le relazioni fra le diverse funzioni.
7. Superstrada: miglioramento delle visuali dalla strada verso gli spazi della città e del lago e alla conservazione delle visuali libere.

8. Città industriale: riduzione dell'impatto visivo derivante dall'edificazione e alla riqualificazione dei fronti che si affacciano sugli spazi aperti e sugli spazi pubblici (le strade); nei casi di ambiti confinanti con tessuti residenziali devono essere migliorate le relazioni fra le diverse funzioni.
9. Tessuto frammentato: mitigazione delle interferenze e alla ricomposizione del paesaggio anche al fine di dare un ordine alle diverse porzioni seppur all'interno di un tessuto misto.
10. Lago: gli interventi nelle aree inedificate devono essere finalizzati alla valorizzazione paesistica-ambientale delle sponde; nel tessuto edificato di Isella devono essere garantiti gli obiettivi definiti per la Città storica, mantenute le visuali libere, migliorate le relazioni spaziali e visuali dal lago.
11. Territorio montano e pedemontano:
 - conservazione delle aree boscate;
 - salvaguardia degli elementi morfologici paranaturali (terrazzamenti);
 - mantenimento delle aree agricole;
 - tutela degli elementi storico-paesistici di origine rurale;
 - valorizzazione dei punti visuali.

Articolo 58 – Classi di sensibilità paesistica

1. Il PR, coerentemente con i disposti della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 e del PTCP individua le seguenti classi:
 - sensibilità bassa – Classe 2;
 - sensibilità media – Classe 3;
 - sensibilità elevata – Classe 4;
 - sensibilità molto elevata – Classe 5.
2. Tali classi sono individuate nell'elaborato R2.

Articolo 59 – Disciplina paesistica

1. Nel rispetto delle norme autorizzative previste dalla legislazione vigente il PR:
 - a) Rimanda al Regolamento edilizio per le indicazioni di natura morfologica, tipologica, materica, tecnologica, estetico-visuale che devono orientare le trasformazioni edilizie.
 - b) Per i Beni di interesse storico-artistico di cui all'Articolo 54 detta le seguenti prescrizioni:
 - le destinazioni ammesse sono quelle indicate nelle relative norme d'ambito purché compatibili con la tutela dei valori storico-architettonici del bene stesso definita dalla Soprintendenza;
 - gli interventi edilizi compresi nel raggio di 50 m dal perimetro dell'elemento indicato dal PGT devono garantire la visibilità e la fruibilità del bene stesso.
2. Tutti gli interventi, non ricadenti negli ambiti soggetti ad Autorizzazione paesaggistica, sono sottoposti alla Valutazione paesistica del progetto ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 ad eccezione di:
 - opere che non incidono sull'aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi;
 - attività edilizia libera, gli interventi di Manutenzione ordinaria e Demolizione;
 - interventi di Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo e la realizzazione di recinzioni, se previsti su immobili ricadenti nella classe di sensibilità 2);
 - la posa di cartelli o altri mezzi pubblicitari (insegne) se previsti su immobili ricadenti nella classe di sensibilità 2);
 - le normali pratiche colturali che non prevedano alterazione degli elementi del paesaggio indicati nell'elaborato Q11.
3. Tutti gli interventi di:
 - sistemazione morfologica del terreno;
 - regimazione idraulica;
 - strutturazione di zone umide;
 - imboschimento e gestione forestale;

- compensazione ambientale;
 - mitigazione paesistico-ambientale riferiti a insediamenti, reti energetiche, impianti tecnologici e infrastrutture;
 - recupero ambiti di cava;
- assumono come riferimento i repertori e i regolamenti emanati da Regione e Provincia.
4. La disciplina per la riduzione del degrado e per la riqualificazione degli elementi detrattori è contenuta nelle specifiche norme d'ambito con particolare riferimento alle aree maggiormente connotate da fenomeni di dequalificazione paesistica.
 5. Le trasformazioni antropiche poste nel raggio di 50 m dai luoghi individuati nell'elaborato Q11 come "Punto visuale privilegiato" devono garantire che la linea di colmo del tetto, il punto più alto di eventuali strutture in copertura (volumi tecnici, camini, abbaini, antenne, ecc.), le alberature e le recinzioni siano più bassi del punto di veduta del tratto di linea di visuale, su cui essi sono proiettabili ortogonalmente.
 6. Gli interventi di trasformazione devono dimostrare attraverso la "Modalità di ricognizione speditiva del contesto" di cui al PTCP lo stato dei luoghi dal punto di vista paesistico con l'obiettivo di garantire un inserimento armonico dei nuovi elementi o la trasformazione degli esistenti.

CAPO VII – EFFICIENZA ENERGETICA

Articolo 60 – Obiettivi e campo di applicazione

1. Il PR individua i seguenti obiettivi finalizzati al contenimento dei consumi energetici e alla riduzione degli impatti ambientali nel processo edilizio:
 - migliorare le prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico;
 - ridurre i consumi energetici e idrici nelle costruzioni;
 - diminuire le emissioni inquinanti;
 - indirizzare gli interventi verso scelte sostenibili dal punto di vista ambientale anche in assenza di specifici obblighi di legge;
 - introdurre innovazioni tecnologiche nel campo dell'edilizia volte a migliorare la condizione abitativa e la qualità delle costruzioni;
 - diffondere un atteggiamento progettuale attento alle tematiche ambientali;
 - incentivare le iniziative virtuose.
2. Al fine di rispondere a tali obiettivi si definiscono in via prioritaria i seguenti principi guida:
 - a. Le fonti energetiche da utilizzare in via prioritaria per ogni tipo di impianto sono quelle rinnovabili ovvero le risorse che hanno la capacità di riprodursi in un tempo minore di quello in cui vengono consumate. Fra di esse vi sono: energia solare; energia geotermica; energia eolica.
 - b. Tutti gli edifici devono progressivamente migrare verso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla riduzione del consumo di combustibili fossili.
 - c. Devono essere incentivati e assicurati comportamenti individuali e collettivi nonché accorgimenti tecnici che consentano un uso razionale dell'acqua e la riduzione degli sprechi.
 - d. Il progetto edilizio e impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio energetico della costruzione e in particolare:
 - la localizzazione;
 - la morfologia del lotto di intervento;
 - la forma dell'edificio;
 - l'uso;
 - le abitudini degli utenti;
 - le tecnologie e i materiali impiegati.

- e. Il progetto definisce, sulla base dei fattori di cui sopra, la migliore soluzione energetica (edilizia e impiantistica) scegliendo opportunamente:
- la fonte, il generatore, il sistema di trasmissione e diffusione per la climatizzazione estiva e invernale, preferibilmente combinata;
 - i sistemi di gestione dell'illuminazione;
 - i meccanismi di gestione e controllo delle acque (potabile e reflue).
- f. In ogni caso il progetto deve fornire soluzioni atte a garantire adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno (progettazione integrata caldo-freddo).
3. Le modalità applicative, parametri, i limiti e i requisiti prestazionali sono definiti dal Regolamento edilizio.

TITOLO IV – NORME DEL PIANO DEI SERVIZI

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 61 – Natura e contenuti del Piano dei Servizi

1. Il PS concorre al raggiungimento degli obiettivi e dell’assetto territoriale strategico definito dal DP, con particolare riferimento alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche, alla loro accessibilità e all’integrazione del sistema dei servizi con il tessuto edificato esistente o previsto.
2. Il PS disciplina:
 - gli Ambiti per servizi
 - le Infrastrutture e impianti
 - gli Ambiti della mobilità
3. Il PS, nel rispetto delle disposizioni contenute nel DP:
 - individua i soggetti deputati alla attuazione delle previsioni;
 - definisce i requisiti prestazionali delle attrezzature e delle strutture di interesse pubblico;
 - stabilisce la dotazione di aree per servizi da reperire negli interventi soggetti a pianificazione attuativa e a Permesso di costruire convenzionato;
 - disciplina le modalità di cessione o di monetizzazione delle aree per servizi;
 - individua i servizi di tipo immateriale (fornitura di prestazioni e beni mobili) che possono sostituire le cessioni di aree per servizi;
 - disciplina l’attuazione degli interventi nelle aree di cui al comma precedente.
4. Le disposizioni di cui al presente TITOLO costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT e per la verifica di conformità degli atti di pianificazione attuativa e dei procedimenti abilitativi comunque denominati.

Articolo 62 – Campo di applicazione

1. Le presenti norme si applicano:
 - agli ambiti di cui all’Articolo 61;
 - agli interventi soggetti a pianificazione attuativa e agli atti di programmazione negoziata con valore di piano attuativo anche se non espressamente indicati dal DP e dal PR;
 - agli interventi soggetti a Permesso di costruire convenzionato anche se non espressamente indicati dal PR;
 - alle forniture di prestazioni e alla realizzazione di attrezzature riconosciute come servizi ai sensi dell’Articolo 64.

Articolo 63 – Definizioni in materia di servizi

1. Le seguenti definizioni valgono per ogni progetto, iniziativa e atto all’interno delle materie di competenza del PS.

63.1 Abitante teorico insediabile

1. Un abitante teorico insediabile corrisponde a 60 m² di Slp residenziale.

63.2 Requisiti prestazionali

1. Sono le caratteristiche qualitative e quantitative minime richieste per la fornitura di prestazioni o per la realizzazione di attrezzature riconosciute di interesse pubblico.
2. I requisiti sono definiti, per tipologia di servizio, dalle disposizioni specifiche di cui ai successivi articoli.

63.3 Servizi immateriali

1. I servizi immateriali sono rappresentati dall'insieme di prestazioni riconosciute di interesse pubblico che non vengono svolte all'interno di una struttura fisicamente individuata, ma che viceversa sono fornite a domicilio o tramite reti.

63.4 Cessione e asservimento all'uso pubblico

1. Ai fini del presente PS la cessione gratuita al Comune e l'asservimento all'uso pubblico di aree e opere sono equiparati.

CAPO II – DISPOSIZIONI SPECIFICHE**Articolo 64 – Riconoscimento di interesse pubblico**

1. Sono riconosciuti come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale le aree, gli edifici, le strutture e le attrezzature che permettono lo svolgimento di attività in risposta ai fabbisogni collettivi della popolazione e delle attività economiche. Assumono lo stesso riconoscimento le prestazioni intellettuali o d'opera e le forniture di beni mobili che soddisfano i medesimi criteri di utilità collettiva e comunitaria.
2. L'efficacia del riconoscimento di cui sopra avviene mediante approvazione, da parte della Giunta Comunale, di atto di accreditamento, asservimento o convenzione nonché regolamento d'uso, in conformità alle disposizioni di cui al presente PS.
3. Sulle aree individuate dal PS come Ambito per servizi di interesse pubblico, la realizzazione di strutture ed attrezzature riconosciute di interesse pubblico non è soggetta al pagamento del contributo di costruzione.
4. Al di fuori dei suddetti ambiti l'onerosità del titolo abilitativo è stabilita dall'atto di riconoscimento di cui al presente articolo.

Articolo 65 – Classificazione dei servizi

1. Il PS classifica le aree per servizi nell'elaborato S2 secondo la seguente suddivisione:

Ambiti per servizi	Ambito per servizi di interesse pubblico	- Verde urbano - Parcheggio - Attrezzatura civica - Attrezzatura scolastica - Attrezzatura sportiva - Attrezzatura religiosa - Attrezzatura turistica
	Ambito sanitario - assistenziale	
Infrastrutture e impianti	Impianto tecnologico	
	Ambito cimiteriale	
Ambiti della mobilità	Viabilità	
	Ferrovia	

Articolo 66 – Ambito per servizi di interesse pubblico - Generalità

1. Sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico ai sensi della L.R. 12/2005.
2. Salvo diversa e puntuale specificazione nelle singole norme d'ambito si applicano le seguenti prescrizioni in materia di destinazioni:
Destinazione principale: Servizi pubblici.
Destinazione vietata: Agricoltura; Residenza; Ricettivo; Industria; Commercio; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Carburanti; Depositi.

3. Le norme d'ambito disciplinano puntualmente e in via prevalente i limiti e le modalità per l'ammissibilità di specifiche funzioni anche vietate in via generale.
4. L'attuazione delle previsioni spetta al Comune o agli enti istituzionalmente competenti. Sulle stesse aree è inoltre consentito l'intervento da parte di altri soggetti pubblici o privati sulla base dell'atto di riconoscimento di cui all'Articolo 64.
5. L'elaborato S2 riporta per ciascuna area la specifica destinazione secondo la classificazione sopra indicata. Tale indicazione può essere cambiata in sede di approvazione di specifico progetto, senza che ciò costituisca variante al PGT, purché ne venga ribadito l'interesse pubblico.
6. Gli indici ed i parametri per ciascuna area sono quelli risultanti dai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale salvo quanto indicato nei successivi articoli.
7. Gli interventi sugli edifici e nelle aree interne al perimetro dell'Ambito Storico devono essere conformi alle modalità di intervento indicate nell'elaborato R5.2.
8. Fino alla realizzazione della struttura specificamente prevista sull'area si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) sono vietate le nuove costruzioni;
 - b) gli edifici esistenti possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Demolizione
 - c) le recinzioni sono ammesse qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione o alla sicurezza del fondo e purché realizzate con tipologie e materiali facilmente rimovibili;
 - d) è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT a condizione che non vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche dei suoli;
 - e) in ogni caso gli interventi attuati in via transitoria non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT.

Articolo 67 – Verde urbano

1. Si tratta delle aree destinate a giardini e parchi di uso pubblico nonché gli spazi posti all'interno del tessuto urbano o al margine dello stesso che svolgono una funzione di riequilibrio ambientale.
2. In queste aree è consentita l'installazione delle strutture funzionali alla fruizione dell'area quali attrezzature scoperte e liberamente fruibili per il gioco e lo sport, elementi di arredo, pergolati, gazebo, ecc..
3. E' ammessa la realizzazione di una struttura da destinare ad Esercizi pubblici con il limite massimo di 50 m² di SIp per ogni area di Verde urbano.
4. La progettazione delle aree a verde deve tenere conto, oltre che delle esigenze ricreative, anche della valenza ambientale e della funzione ecologica da queste svolta.
5. Le aree interessate dalla rete ecologica indicata nell'elaborato S2 devono concorrere al mantenimento e rafforzamento della funzionalità ecosistemica dei corridoi di riferimento attraverso opportune azioni di potenziamento del patrimonio arboreo-arbustivo, la predisposizione di elementi che favoriscono la biodiversità, l'eliminazione di barriere, ecc..

Articolo 68 – Parcheggio

1. Sono le aree pubbliche o ad uso pubblico, al di fuori delle piazze e delle sedi stradali, adeguatamente attrezzate per accogliere la sosta degli autoveicoli.
2. I parcheggi possono essere realizzati a livello stradale, in elevazione o nel sottosuolo.
3. In queste aree è vietata qualsiasi forma di edificazione permanente ad esclusione delle strutture per il personale di custodia, con l'esclusione di spazi residenziali, e delle autorimesse private eventualmente previste dalla convenzione di attuazione e gestione.

4. Le superfici all'aperto destinate a parcheggi devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 80,00 m² di parcheggio).
5. Nel caso di aree private ad uso pubblico le modalità di uso e gestione degli spazi sono regolati mediante apposita convenzione da stipularsi a cura e spese del privato con il Comune.

Articolo 69 – Attrezzatura civica

1. Sono le aree destinate ad accogliere le attrezzature ricreative, culturali, amministrative, le strutture per la sicurezza, i depositi, ecc..
2. Destinazione integrativa: Esercizi pubblici con il limite massimo di 150 m² di SIp per ogni struttura; Residenza per il personale di custodia con il limite massimo di 100 m² di SIp.
3. L'insediamento di nuove attrezzature deve prevedere aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima del 50% della SIp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 80 m² di parcheggio).

Articolo 70 – Attrezzatura scolastica

1. Sono le aree destinate agli asili nido, alle scuole di ogni ordine e grado nonché alle relative strutture e impianti complementari (mensa, palestra, auditorium, laboratorio, ecc.).
2. Destinazione integrativa: Residenza per il personale di custodia con il limite massimo di 100 m² di SIp.
3. L'insediamento di nuove attrezzature deve prevedere aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima del 30% della SIp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 80 m² di parcheggio).

Articolo 71 – Attrezzatura sportiva

1. Sono le aree destinate allo svolgimento delle attività sportive di ogni genere e grado, comprendono sia le strutture coperte e scoperte dove si svolgono le attività sia i relativi spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, uffici amministrativi, locali tecnici, depositi, ecc.). All'interno dell'impianto di via Basalone sono ammesse anche le attrezzature connesse alla protezione civile.
2. Destinazione integrativa: Esercizi pubblici con il limite massimo di 100 m² di SIp per ogni struttura; Residenza per il personale di custodia con il limite massimo di 100 m² di SIp.
3. Per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti degli impianti esistenti devono essere individuate aree per parcheggi nella misura minima del 10% della Sf. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 80 m² di parcheggio).

Articolo 72 – Attrezzatura religiosa

1. Sono le aree destinate agli edifici di culto e alle attrezzature per lo svolgimento di attività educative, culturali, sociali, ricreative, sportive e di ristoro.
2. Destinazione integrativa: Residenza per i ministri del culto e il personale di servizio; esercizi pubblici; locali di intrattenimento.
3. Si applicano i seguenti parametri:
 $U_f \leq 0,3 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
 $R_c \leq 30\%$
 $H \leq 7,50 \text{ m}$ esclusi edifici di culto ed elementi decorativi o simbolici
4. Almeno il 50% della superficie non occupata dagli edifici e dalle strutture scoperte di servizio deve essere adeguatamente piantumata.
5. L'insediamento di nuove attrezzature deve prevedere aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima del 30% della SIp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 80 m² di parcheggio).

Articolo 73 – Attrezzatura turistica

1. Comprende le aree di Isella prospicienti il lago da attrezzare ai fini turistico-ricreativi.
2. Destinazione principale: Servizi pubblici
3. Destinazione integrativa: Esercizi pubblici; Locali di intrattenimento.
4. Destinazione vietata: Agenzie di servizi; Agricoltura; Carburanti; Commercio; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Depositi; Direzionale; Industria; Residenza eccetto una abitazione di Slp inferiore a 100 m² da adibire a custodia o al titolare dell'attività insediata; Ricettivo; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi.
5. Gli interventi a cura di soggetti privati sono sottoposti a Permesso di costruire convenzionato.
6. Si applicano i seguenti parametri:
Slp massima ≤ esistente maggiorata di 100 m²
Sc ≤ esistente maggiorata di 100 m²
H ≤ il maggior valore tra l'esistente e 6,50 m nel caso di costruzione su due piani
H ≤ 4 m nel caso di costruzione su un piano
7. L'insediamento di nuove attrezzature deve prevedere aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima del 100% della Slp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 80 m² di parcheggio).
8. La riorganizzazione degli spazi deve garantire la permeabilità pubblica e continua dell'itinerario perilacuale individuato nell'elaborato S2.

Articolo 74 – Infrastrutture e impianti - Generalità

1. Sono le aree destinate a strutture e impianti afferenti le reti tecnologiche-energetiche nonché i cimiteri e relative fasce di rispetto.
2. Le disposizioni operative e programmatiche relative alle reti tecnologiche sono contenute nel PUGSS che costituisce parte integrante del PS.
3. L'elaborato S2 riporta la destinazione delle aree secondo la distinzione indicata all'Articolo 65.
4. Destinazione principale: Servizi pubblici.
5. Destinazione vietata: Agricoltura; Residenza; Ricettivo; Industria; Commercio; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Locali di intrattenimento; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Carburanti; Depositi.
6. Gli interventi possono essere realizzati esclusivamente da enti o da soggetti istituzionalmente competenti per l'erogazione o l'esercizio dei servizi in funzione dei quali vengono posti in essere gli interventi medesimi.
7. Fino alla realizzazione della struttura specificamente prevista sull'area si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) sono vietate le nuove costruzioni;
 - b) gli edifici esistenti possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Demolizione
 - c) le recinzioni sono ammesse qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione o alla sicurezza del fondo e purché realizzate con tipologie e materiali facilmente rimovibili;
 - d) è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT a condizione che non vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche dei suoli;
 - e) in ogni caso gli interventi attuati in via transitoria non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT.
8. Appartengono alla presente categoria:
 - Impianto tecnologico;
 - Ambito cimiteriale;

Articolo 75 – Impianto tecnologico

1. Le aree classificate come Impianto tecnologico sono destinate a strutture e impianti connessi con le reti energetiche o di urbanizzazione.
2. Le previsioni si attuano per intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri:
Rc ≤ 40%
H ≤ 7,50 m salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche
3. Gli interventi sugli edifici e nelle aree interne al perimetro dell'Ambito Storico devono essere conformi alle modalità di intervento indicate nell'elaborato R5.2.
4. Per gli edifici e le attrezzature esistenti aventi destinazione conforme sono ammessi tutti gli interventi previsti dal Regolamento edilizio.

Articolo 76 – Ambito cimiteriale

1. Sono le aree destinate ai cimiteri e relativa fascia di rispetto salvo le parti specificamente classificate come Parcheggio e Viabilità.
2. Le aree comprese nella fascia di rispetto sono soggette ai disposti di cui all'Articolo 54.
3. Non sono ammessi interventi che possano incidere negativamente sulle condizioni sanitarie e di decoro del cimitero o che aumentino il carico insediativo esistente alla data di adozione del presente PGT, compreso il recupero abitativo dei sottotetti.

Articolo 77 – Ambito sanitario-assistenziale

1. Comprende le aree destinate alle attrezzature private per l'assistenza agli anziani, ai disabili e alle utenze deboli in generale. Sono parte integrante della funzione gli spazi di servizio alla struttura principale quali uffici amministrativi, depositi, mense. E' ammessa la residenza per il personale di custodia con il limite massimo di 100 m² di Slp.
2. E' ammesso quale Destinazione integrativa l'insediamento di Servizi privati strutturati purché ne sia garantito l'uso e l'interesse pubblico attraverso apposita convenzione.
3. Per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti degli impianti esistenti devono essere individuate aree per parcheggi nella misura minima del 30% della Slp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 80 m² di parcheggio).
4. In alternativa alla corresponsione in tutto o in parte del contributo di costruzione è ammessa la sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune per la fornitura di servizi e prestazioni di valore equivalente al contributo di costruzione non versato.

Articolo 78 – Ambiti della mobilità - Generalità

1. Sono le aree esistenti e previste destinate ad infrastrutture pubbliche, di uso pubblico e private al servizio della mobilità veicolare, ciclabile, pedonale e ferroviaria.
2. Gli interventi possono essere realizzati esclusivamente dai proprietari, da enti o da soggetti istituzionalmente competenti o da essi autorizzati.
3. Fino alla realizzazione delle previsioni si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) sono vietate le nuove costruzioni;
 - b) gli edifici esistenti possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Demolizione
 - c) le recinzioni sono ammesse qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione o alla sicurezza del fondo e purché realizzate con tipologie e materiali facilmente rimovibili;
 - d) è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT a condizione che non vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche dei suoli;
 - e) in ogni caso gli interventi attuati in via transitoria non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT.
4. Appartengono alla presente categoria gli ambiti denominati:

- Viabilità
 - Ferrovia
5. Con apposita normativa sono regolate le previsioni e gli interventi relativi alla Rete ciclopedonale.

Articolo 79 – Viabilità

1. Sono le strade, le aree di intersezioni, le piazze e ogni altro spazio pubblico o privato, esistenti e previsti, destinati esclusivamente alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale. Non è ammessa altra destinazione.
2. Le aree di cui al presente Ambito non hanno capacità edificatoria.
3. La rappresentazione grafica riportata negli elaborati R4 e R5.1 indica il massimo ingombro dell'infrastruttura comprensiva della carreggiata e delle opere complementari quali marciapiedi, banchine, schermature vegetali, arredo urbano, ecc..
4. Con la medesima indicazione grafica sono individuati gli allargamenti stradali e le aree necessarie per la regolamentazione delle intersezioni.
5. Per ogni intervento devono essere:
 - verificati i punti di intersezione fra la viabilità veicolare e la rete dei percorsi ciclopedonali esistenti o previsti al fine di organizzarne in modo adeguato l'utilizzo;
 - valutati e valorizzati i coni visuali;
 - realizzate opere di mitigazione e inserimento paesistico-ambientale;
 - previste opere di arredo urbano e piantumazioni coerenti con il contesto;
 - valutate le condizioni per l'inserimento di percorsi attrezzati per la mobilità ciclopedonale;
 - verificati gli effetti sulla rete ecologica indicata nell'elaborato S2 al fine di garantire la compatibilità tra le due infrastrutture; nel tratto della SS36 individuato come Barriera interferente devono essere realizzate opere che migliorino la permeabilità ecologica in senso trasversale con particolare riferimento agli spostamenti della fauna terrestre.
6. L'elaborato S2 individua con apposito simbolo grafico gli Interventi viabilistici prioritari di potenziamento e nuova costruzione di tratti stradali o riorganizzazione delle intersezioni della rete viaria.

Articolo 80 – Ferrovia

1. Sono destinate esclusivamente alla linea ferroviaria ed alle attrezzature e impianti esistenti e previsti necessari allo svolgimento del servizio.
2. Sono consentite tutte le strutture legate al trasporto nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R. 753/1980, nonché le attrezzature di interscambio collegate.
3. L'edificazione è ammessa solo in funzione delle effettive esigenze degli impianti da realizzare.

Articolo 81 – Rete ciclopedonale

1. La realizzazione della rete ciclopedonale urbana e extraurbana concorre al raggiungimento dei seguenti obiettivi di PGT:
 - incentivare l'uso di mezzi alternativi a quelli veicolari al fine di realizzare un sistema sostenibile di mobilità;
 - incrementare l'accessibilità del territorio con particolare riferimento ai luoghi di interesse paesaggistico ambientale, al sistema degli spazi verdi e, in generale, al sistema dei servizi;
 - incrementare la fruizione del territorio e la valorizzazione degli elementi di interesse storico-testimoniale.
2. La rete indicata nell'elaborato S2 individua i percorsi prioritari esistenti e di progetto. I tratti rappresentati indicano solo gli itinerari che devono essere definiti dal punto di vista areale in sede di elaborazione del progetto senza che ciò costituisca variante al PS.

3. Qualora gli itinerari individuati coincidano con strade veicolari si deve procedere alla riorganizzazione della circolazione al fine di creare uno spazio sufficiente alla realizzazione della pista stessa.

Articolo 82 – Disposizioni per i piani attuativi e strumenti equipollenti

1. Le presenti disposizioni si applicano ai piani attuativi, agli strumenti di programmazione negoziata, agli altri strumenti comunque denominati aventi valore di piano attuativo e ai permessi di costruire convenzionati.
2. Per gli strumenti di cui al comma 1 individuati dal PGT deve essere prevista:
 - a) L'asservimento all'uso pubblico delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e delle aree costituenti il Contributo al sistema dei servizi previste dalle schede di cui all'AN1 e AN2;
 - b) la realizzazione a cura del soggetto proponente delle opere di urbanizzazione primaria nonché delle aree interne al perimetro dell'Ambito costituenti il Contributo al sistema dei servizi così come previste dalle schede di cui agli allegati AN1 e AN2.
3. La manutenzione ordinaria (sfalcio delle aree a prato, potatura delle alberature, ripristino del manto d'asfalto in corrispondenza di buche, rimessa in quota dei chiusini, ecc.) delle aree e delle opere realizzate ai sensi del comma precedente è a carico del soggetto privato attuatore e dei suoi aventi causa.
4. Fatte salve le disposizioni prevalenti di cui agli allegati AN1 e AN2, qualora l'acquisizione delle aree di cui sopra non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali si applica l'Articolo 83.
5. Per gli strumenti di cui al comma 1 non individuati dal PGT si devono localizzare, attrezzare e cedere gratuitamente le aree per opere di urbanizzazione primaria necessarie all'attuazione. Devono inoltre localizzare, attrezzare e cedere gratuitamente aree per opere secondaria in misura non inferiore a:
 - 1 m² per 1 m² di SIp con destinazione Residenza, Direzionale e Commercio Vicinato, Commercio all'ingrosso, Ricettivo, Servizi privati diffusi, Agenzie di servizi, Servizi privati strutturati;
 - 0,3 m² per 1 m² di SIp con destinazione Industria, Carburanti e Deposito;
 - 0,5 m² per 1 m² di SIp con destinazione Commercio specializzato;
 - 1,3 m² per 1 m² di SIp con destinazione Commercio Medie strutture;
 - 2 m² per 1 m² di SIp con destinazione Commercio Grandi strutture, Centro commerciale, Parco commerciale, Esercizi pubblici e Locali di intrattenimento.
6. Le aree di cui al comma precedente possono essere localizzate in tutto o in parte all'interno del perimetro di intervento a giudizio dell'Amministrazione comunale.
7. Gli strumenti di cui al comma 1 devono prevedere l'attuazione della capacità edificatoria massima indicata nelle norme d'ambito in misura minima pari a:
 - 90% nel caso di destinazioni residenziali;
 - 85% negli altri casi.
8. La quantità di aree per servizi predeterminata dal PGT nelle specifiche norme d'ambito è da ritenersi vincolante e fissa, indipendentemente dall'eventuale minor edificazione realizzata.
9. In caso di accesso carraio verso proprietà private prospicienti aree destinate o da destinare a parcheggio, il computo della dotazione di aree per servizi non considera le superfici il cui utilizzo pubblico è pregiudicato dalla presenza dei medesimi accessi.
10. L'edificazione sulle aree cedute dallo strumento attuativo deve avvenire nel rispetto delle norme relative ai corrispondenti Ambiti per servizi.

Articolo 83 – Monetizzazione delle aree per servizi

1. Fatto salvo quanto puntualmente disposto dal DP o dal PR per specifici interventi, il ricorso alla monetizzazione delle aree per servizi è possibile nei seguenti casi:
 - negli ARU e AT per le quantità da reperire non obbligatoriamente all'interno degli ambiti individuati, secondo i disposti delle specifiche schede;
 - per gli interventi diretti convenzionati o i mutamenti di destinazione d'uso quando le aree da reperire sono complessivamente inferiori a 50 m²;
 - per gli interventi sottoposti a pianificazione attuativa quando le aree da reperire sono inferiori a 100 m²;
 - al di sopra delle soglie definite ai punti precedenti, la monetizzazione è ammessa nell'Ambito Storico, qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento;
 - nelle aree soggette a intervento urbanistico preventivo non individuato dal PGT fino ad una quota massima pari al 50%; tale monetizzazione è possibile esclusivamente qualora non siano cedute e realizzate opere ritenute utili e necessarie per il corretto sviluppo del sistema dei servizi.
2. Il valore unitario di monetizzazione è determinato annualmente dal Consiglio Comunale sulla base del reale costo di acquisizione e attrezzatura delle aree suddivise secondo le tipologie di servizio.
3. Le risorse finanziarie acquisite dall'Amministrazione a seguito della monetizzazione devono essere impiegate per:
 - il miglioramento delle condizioni di accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale;
 - il reperimento di parcheggi pubblici;
 - la costruzione di infrastrutture verdi di interesse naturalistico e paesistico-ambientale;
 - la creazione o il mantenimento di strutture o di attività di utilità collettiva e comunitaria.

Articolo 84 – Servizi immateriali

1. In alternativa a quanto disposto agli articoli precedenti in materia di aree per servizi da reperire o cedere negli interventi edilizi e urbanistici è possibile fornire un servizio immateriale quantificato secondo il seguente criterio di equivalenza.

Importo derivante dalla monetizzazione della superficie equivalente
$\frac{\text{Importo derivante dalla monetizzazione della superficie equivalente}}{\text{costo annuo del servizio fornito}} = \text{numero anni di fornitura del servizio}$

2. Il valore del costo annuo è determinato annualmente mediante apposito atto sulla base dei reali costi sostenuti per l'attivazione e il mantenimento in esercizio del servizio.
3. Il servizio è fornito previa stipula di apposito atto di cui all'Articolo 64 che regola:
 - i requisiti della fornitura;
 - la durata del servizio;
 - le penali in caso di inosservanza dei patti stipulati;
 - le procedure di termine del servizio.
4. I servizi forniti in ottemperanza al presente articolo sono equiparati alle opere di urbanizzazione secondaria.
5. Il ricorso alla fornitura del servizio immateriale è prevista esclusivamente in alternativa alla monetizzazione o al reperimento delle aree per servizi all'esterno dell'ambito di intervento.

Articolo 85 – Requisiti prestazionali delle attrezzature di interesse pubblico

1. Per ciascuna categoria di servizio sono definiti, mediante apposito atto, i valori quantitativi che contraddistinguono i requisiti prestazionali minimi necessari per il riconoscimento dell'interesse pubblico di cui all'Articolo 64.

2. Le tematiche oggetto di regolamentazione sono:
 - orari di apertura;
 - tariffe riservate all'utenza convenzionata;
 - fasce orarie o spazi ad uso esclusivo per l'utenza convenzionata;
 - ripartizione degli oneri di gestione e manutenzione;
 - durata della concessione d'uso e attribuzione dei diritti di proprietà al termine della convenzione;
 - ammontare del canone di gestione a favore dell'Amministrazione Comunale;
 - rapporto proporzionato tra addetti al servizio e utenti.
3. Altre tematiche possono essere determinate dall'Amministrazione Comunale.
4. Gli interventi di nuova costruzione e di adeguamento degli edifici esistenti destinati a pubblici servizi devono essere finalizzati al risparmio energetico e idrico e alla riduzione delle emissioni inquinanti.

Articolo 86 – Multifunzionalità delle aree a verde

1. Le aree destinate alla formazione di parchi e giardini di cui all'Articolo 67 possono essere oggetto di specifica convenzione tra soggetti privati e l'Amministrazione Comunale al fine di dotarle dal punto di vista arboreo.
2. Tali convenzioni possono prevedere l'impianto di alberi in via temporanea o permanente comunque finalizzati alla creazione di aree ad elevata dotazione arborea o boscate rinnovate nel tempo attraverso opportune tecniche di governo selvicolturale anche di tipo flori-colturale. Le stesse convenzioni possono essere sottoscritte anche da soggetti diversi rispetto a quelli indicati all'art. 60 della L.R. 12/2005.
3. In ogni caso non è possibile stabilire convenzioni a tempo indeterminato.
4. La convenzione non produce alcun diritto di natura urbanistica e, nello specifico, non ha effetti sulla commercializzazione dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione della perequazione sulla aree per servizi.
5. Le attività di cui ai precedenti commi non possono prevedere la realizzazione di strutture, impianti e manufatti a carattere permanente.
6. La commercializzazione dei prodotti e dei frutti è regolata dalla convenzione di cui al primo comma.
7. Le presenti aree devono contribuire alla funzione di riequilibrio ecologico. A tale scopo sono riconosciute quali ambiti prioritari per gli interventi di forestazione.
8. Gli interventi agroforestali nelle aree facenti parte di ecosistemi articolati e complessi (PLIS, corridoio ecologico, ecc.) devono relazionarsi e coordinarsi con eventuali altri progetti interessanti il medesimo ecosistema.
9. La progettazione delle aree deve coniugare le esigenze ricreative con la valenza ambientale ed ecologica.

TITOLO V – NORME GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E SISMICHE

Articolo 87 – Norme geologiche di attuazione

1. PREMESSA

Le seguenti pagine, unitamente alla carta della fattibilità geologica per le azioni di piano, alla carta dei vincoli e alla carta della pericolosità sismica locale costituiscono “Le Norme Geologiche di Attuazione”, parte integrante del Piano delle Regole.

Si tratta della normativa di uso del suolo risultato dello studio della componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale. La normativa è composta da due parti: la prima riguardante le condizioni di dissesto e vulnerabilità presenti sul territorio con la sovrapposizione delle situazioni di pericolosità sismica locale e le relative prescrizioni per studi di approfondimento; la seconda dipendente dalla vincolistica sovraordinata.

2. CARTA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO E CLASSI DI FATTIBILITA'

La Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano e classi di fattibilità, è stata realizzata in scala 1: 5.000 (1:10.000 supporto informatico).

La Carta ottenuta rappresenta una sintesi delle problematiche legate al territorio insieme alla situazione urbanistico - ambientale dell'area, in cui viene proposta una classificazione costituita da 4 classi diverse in relazione alle possibili destinazioni d'uso del territorio.

Dagli elementi geologici, geomorfologici, ed idrogeologici ricavati nelle precedenti fasi, sono state individuate le seguenti classi di fattibilità geologica nel Comune di Civate:

CLASSE 1	Fattibilità senza particolari modificazioni
CLASSE 2	Fattibilità con modeste limitazioni
CLASSE 3	Fattibilità con consistenti limitazioni
CLASSE 4	Fattibilità con gravi limitazioni

Per ogni classe di fattibilità sono descritte le caratteristiche principali e si forniscono i criteri tecnico-esecutivi da adottare in fase di realizzazione delle opere, inoltre si definiscono le indagini e gli studi necessari per affrontare le singole problematiche che esistenti. Per la classe 4 caratterizzata da gravi limitazioni vengono anche indicati gli interventi necessari alla riduzione del rischio idrogeologico.

Si specifica che tutte le aree, indipendentemente dalla classe di fattibilità geologica, sono sottoposte:

- a quanto prescritto dal D.M. 14-01-2008: “Norme tecniche per le costruzioni”;
- ad effettuare, in ottemperanza alla D.G.R. 8/7374 del 28.05.2008, un'analisi sismica locale di II°livello negli scenari PSL Z3 e Z4 nel caso di costruzioni di edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o n.19904 del 21.11.2003;
- ad effettuare, sempre in ottemperanza alla D.G.R. 8/7374 del 28.05.2008, un'analisi sismica locale di III°livello:
 - o quando a seguito dell'applicazione del II°livello si dimostra l'inadeguatezza della normativa sismica locale all'interno degli scenari PSL Z3 e Z4;
 - o negli scenari PSL Z1 e Z2 nel caso di costruzioni di edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o n.19904 del 21.11.2003.

2.1 - FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI CLASSE 1 (COLORE BIANCO)

Comprende quelle aree che non presentano particolari problematiche idrogeologiche e geotecniche, per lo più caratterizzate da modesta acclività. All'interno del comune la Classe 1 comprende la parte meridionale della zona urbanizzata, ed il nucleo centrale della penisola di Isella.

Gli interventi a scopi edificatori e/o alla modificazione d'uso dovranno ottemperare a quanto prescritto dalle norme tecniche per le costruzioni contenute nel D.M. 14.01.08 e pertanto si dovrà predisporre la relazione geologica per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti con modifiche di sagoma degli edifici esistenti, per le demolizioni con ricostruzione, per le sopraelevazioni e per opere di consolidamento di fondazioni esistenti, facendo particolare attenzione all'individuazione dello scenario sismico locale che si imposta sul lotto edificatorio.

2.2 - FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI CLASSE 2 (COLORE GIALLO)

Comprende zone che presentano limitati fattori di rischio che possono essere superati mediante modesti accorgimenti tecnico - costruttivi. Vi rientrano aree di versante ad acclività variabile, per lo più da media a moderata, ed aree a caratteristiche geotecniche estremamente variabili.

Si individuano le seguenti aree:

- la quasi totalità del versante meridionale del Monte Cornizzolo e la costa che comprende le località da San Pietro al Monte, Cascina Oro sino a Scola.
- parte dell'area urbanizzata di Barzagutta e Mulini di Toscio.
- i pianori di Funtanet.
- località Borima.
- l'area di pertinenza della SS.36.
- la zona pertinente tutta la costa lacuale della penisola di Isella.
- parte centro-occidentale dell'ambito comunale comprendente sia nuclei abitativi (loc.Cascina Perpicada, Cariolo, Cerscera), sia porzione settentrionale non antropizzata
- porzione di conoide urbanizzata lungo il confine comunale orientale.

Si dovrà predisporre la relazione geologica per verificare la compatibilità degli interventi di cui alla precedente classe I. Gli approfondimenti dovranno riguardare:

Aree di versante

- le condizioni di stabilità dei versanti e le eventuali opere necessarie a garantire tale stabilità;
- la regimazione delle acque superficiali derivanti da ruscellamento di carattere meteorico;
- la verifica di non interazione dell'intervento con falde sospese;
- la caratterizzazione geomeccanica e/o geotecnica del substrato roccioso/detritico.

Aree subpianeggianti e/o di fondovalle

- caratteristiche geotecniche dei terreni fondali, nel caso di caratteristiche mediocri/scadenti valutazione delle idonee opere fondali;
- verifica di non interazione dell'intervento con falde idriche superficiali;
- nel caso di interazione di cui al punto precedente valutazione delle opere di bonifica e di drenaggio necessarie.

Gli approfondimenti dovranno essere accompagnati da indagini specifiche quali:

- prove penetrometriche e/o pozzetti esplorativi nei terreni incoerenti/coesivi.
- analisi geomeccaniche dell'ammasso roccioso.
- prove di percolazione per lo smaltimento delle acque nel sottosuolo nelle aree non servite da pubblica fognatura.

2.3 - FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI CLASSE 3 (COLORE ARANCIO)

Comprende zone che presentano fattori di rischio consistenti per il superamento dei quali sono necessari approfondimenti di indagine ed accorgimenti tecnico - costruttivi realizzabili nel singolo lotto edificatorio.

Sono comprese aree di versante acclive, aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero captato ad uso idropotabile e/o interessate da bassa soggiacenza della falda, aree di possibile ristagno e/o paludose, aree a caratteristiche geomeccaniche/geotecniche mediocri.

In questa classe rientrano le seguenti aree del territorio comunale e precisamente:

1. parziale area urbana di nord-est
2. vallata del Torrente Toscio (Valle dell'Oro).

3. versante meridionale del M.te Cornizzolo e del Monte Rai.
4. tutta la zona di costa lacuale.
5. le aree al di fuori della fascia di tutela assoluta del torrente Toscio e Rio Sole.
6. aree che corrispondono alla quasi totale delimitazione delle fasce di rispetto delle opere di captazione idrica (pozzi e sorgenti pubbliche) nonché alla zona di ricarica della falda idrica riconosciuta nella piana di Cascina Oro e caratterizzata dalla presenza di depositi fluvioglaciali molto permeabili.
7. Sono ubicate essenzialmente sul versante meridionale del Monte Cornizzolo e del promontorio di Mombello; i movimenti franosi interessano a vario titolo sia i depositi della copertura che gli affioramenti del substrato roccioso (generalmente le Unità della Dolomia a Conchodon e della Scaglia Variegata).
8. I litotipi presentano localmente mediocri caratteristiche geotecniche e/o geomeccaniche (classe IV-V di Bieniawsky).

Gli approfondimenti geologici ed idrogeologici, nonché le indagini, sono identici a quelli riassunti sopra per la classe II, con verifica finale della compatibilità dell'intervento in relazione ai dissesti presenti. In aggiunta, per le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto dei pozzi, si dovranno prevedere accorgimenti tecnico-costruttivi che permettano la salvaguardia delle sotterranee acque di falda in relazione alla potenziale vulnerabilità dell'acquifero, e per tali fasce si dovrà attenersi alle prescrizioni indicate D.lgs.152/2006, art. 94 e dalla D.G.R. n.7/12693 del 10.04.2003.

2.4 - FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI CLASSE 4 (COLORE ROSSO)

Comprende aree che presentano fattori di rischio gravi che escludono nuove edificazioni e cambi di destinazione d'uso, e che limitano notevolmente le opere sugli edifici esistenti (art. 27 comma 1 lettere a) b) c) delle L. R. 12/2005). Inoltre eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate se non altrimenti localizzabili e dovranno essere puntualmente valutate in funzione del dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal proposito, alle istanze per l'approvazione dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità tra gli interventi previsti e la situazione di grave rischio idrogeologico.

Sono comprese aree di versante fortemente acclivi, aree soggette a fenomeni franosi e contraddistinte da caratteristiche geomeccaniche/geotecniche scadenti del sottosuolo superficiale, comprese le aree interessate da eventi alluvionali a medio-alto grado di intensità, le aree già potenzialmente soggette ad esondazione lacustre o torrentizia.

In particolare molte delle aree inserite in classe 4 sono dovute alle seguenti perimetrazioni PAI inserite nella carta del dissesto in scala 1:10.000 e soggette a livello normativo al rispetto dei seguenti commi dell'articolo 9 delle Nda del PAI e dei relativi interventi consentiti ivi espressi:

- aree interessate da frane attive (Fa), art.9 comma 2
- aree interessate da frane quiescenti (Fq), art.9 comma 3
- aree interessate da fenomeni torrentizi a pericolosità molto elevata (Ee), art.9 comm. 5
- aree interessate da fenomeni torrentizi a pericolosità elevata (Eb), art.9 comma 6
- aree interessate da fenomeni a pericolosità media o moderata (Em), art.9 comm. 6 bis

Si rammenta che all'interno della aree in classe 4 ricadono altre aree soggette a specifiche normative qui di seguito elencate ed alle quali si rimanda in dettaglio nel capitolo 7:

- fasce di tutela assoluta delle captazioni idriche ad uso idropotabile (D.Lgs 152/2006) riferibili ai pozzi n.1 e n.2
- fasce di rispetto del reticolo idrografico (Norme di polizia idraulica riferibili alla D.G.R. n.7/7868 del 25.01.2002 ed al R.D.523/1904)
- aree a rischio idrogeologico molto elevato, inserite all'interno del quadro attuale PAI consultabile presso S.I.T. regionale (NdA art.50,52).

Si ribadisce infine che per le zone già inserite nel quadro PAI (zona 1 e zona 2 della Carta di Fattibilità Geologica allegata), ed inserite nelle aree a rischio idrogeologico molto elevato (PS 267) si sono mantenute le prescrizioni del P.R.G. vigente.

3. VINCOLI E RELATIVA CARTA

La carta dei vincoli è stata redatta su tutto il territorio comunale di Civate alla scala 1:5.000; sono in essa indicate tutte le limitazioni d'uso del territorio derivanti da normative e piani sovraordinati in vigore che presentano contenuto principalmente geologico con riferimento a:

- Vincoli derivanti dalla pianificazione di bacino, con riferimento per Civate al PAI e PS267.
- Vincoli di polizia idraulica ai sensi della D.G.R. 25 Gennaio 2002 n° 7/7868 e s.m.i.
- Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile ai sensi del D.lgs 152/2006 art.94 e della D.G.R. lombarda n.7/12693 del 10.04.2003

Si segnala che non è stato individuato alcun geosito (bene geologico già soggetto a forme di tutela) nel territorio comunale. La consultazione dell'elenco presente nell'allegato 14 alla D.G.R. n° 8/7374 del 28-05-2008 individua erroneamente il Sasso Malascarpa nel comune di Civate, mentre in realtà tale geosito ricade nei comuni di Valmadrera e Canzo.

3.1 VINCOLI DERIVANTI DAL PAI (TITOLO 4° NdA) E PS267 (PIANO STRAORDINARIO AREE RME).

Nel territorio comunale è individuabile un'area inserita nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Po (PAI) approvato con D.P.C.M. del 24.05.2001, area ricompresa nel Piano Straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato, denominato PS 267.

L'area è visibile sulla cartografia PAI aggiornata del S.I.T. regionale ed è suddivisa in due zone: zona 1 poste all'estremità Nord-Ovest ed Est, entrambe poco estese, e zona 2 nella rimanente porzione maggiore. Entrambe le zone sono sottoposte a livello normativo a quanto prescritto dagli art.50 e 52 delle Norme di Attuazione del PAI che sotto si riportano.

Art.50 *Aree a rischio molto elevato in ambito collinare e montano*

comma 1 *"nella porzione contrassegnata come ZONA 1 delle aree, sono esclusivamente consentiti:*

- *gli interventi di demolizione senza ricostruzione;*
- *gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b), c) dell'art.31 della legge 5 agosto 1978, n.457, senza aumenti di superficie e volume, salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge;*
- *le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;*
- *gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali;*
- *gli interventi volti alla tutela ed alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 29.10.99 n.490 e s.m.i., nonché quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;*
- *gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico e idraulico presente e per il monitoraggio dei fenomeni;*
- *la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.*

comma 2: *per gli edifici ricadenti nella zona 1 già gravemente compromessi nella stabilità strutturale per effetto dei fenomeni di dissesto in atto sono esclusivamente consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione e quelli temporanei volti alla tutela della pubblica incolumità.*

comma 3: nella porzione contrassegnata come ZONA 2..... sono esclusivamente consentiti, oltre agli interventi di cui ai precedenti commi:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art.31 della legge 5 agosto 1978, n.457;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-funzionale, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- la realizzazione di nuove attrezzature ed infrastrutture rurali compatibili con le condizioni di dissesto presente; sono comunque escluse le nuove residenze rurali;
- gli interventi di adeguamento e ristrutturazione delle reti infrastrutturali.

Art.52 Misure di tutela per i complessi ricettivi all'aperto

comma 1: ai fini del raggiungimento di condizioni di sicurezza per i complessi ricettivi turistici all'aperto esistenti, nonché per le costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione nelle aree a rischio idrogeologico molto elevato, i Comuni sono tenuti a procedere a una verifica di compatibilità rispetto alle condizioni esistenti. A seguito di tale verifica l'Amministrazione comunale è tenuta ad adottare ogni provvedimento di competenza atto a garantire la pubblica incolumità.

In aggiunta al quadro PAI esistente per il comune di Civate (consultabile su S.I.T. regionale), sono stati inseriti i seguenti elementi dissestivi (descritti in dettaglio al capitolo 8.2) sottoposti ai relativi articoli delle NdA del PAI:

Aree di frana attiva (Fa): aree a pericolosità molto elevata sottoposte all'art.9 comma 2:

" Fatto salvo quanto previsto dall'art.3 ter del D-L.12.10.2000 n.279, convertito in legge 11.12.2000, n.365, nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art.31 della legge 5 agosto 1978, n.457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere".

Aree di frana quiescente (Fq): aree a pericolosità elevata sottoposte all'art.9 c.2 e c.3:

" oltre gli interventi di cui al precedente comma, sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art.31 della legge 5 agosto 1978, n.457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;

- *gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art.18, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;*
- *la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 Febbraio 1997, n.22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art.6 del suddetto decreto legislativo".*

Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua:

- Aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata (Ee) aree a pericolosità molto elevata sottoposte all'art.9 comma 5:

" Fatto salvo quanto previsto dall'art.3 ter del D-L.12.10.2000 n.279, convertito in legge 11.12.2000, n.365, nelle aree Ee sono esclusivamente consentiti:

- *gli interventi di demolizione senza ricostruzione;*
- *gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alla lettera a), b) e c) dell'art.31 della legge 5 agosto 1978, n.457;*
- *gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;*
- *gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;*
- *i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;*
- *gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;*
- *le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;*
- *la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche esistenti";*
- *l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;*
- *l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 Febbraio 1997, n.22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art.31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di*

compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art.6 del suddetto decreto legislativo".

- Aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata (Eb) sottoposte all'art.9 comma 6:

" nelle aree Eb, oltre gli interventi di cui al precedente comma 5, sono consentiti:

- *gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti alle lettere d) dell'art.31 della legge 5 agosto 1978, n.457, senza aumenti di superficie e volume;*
- *gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;*
- *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 all'art.19 bis".*

- Aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità medio-moderata (Em) sottoposte all'art.9 c.6 bis:

si tratta delle aree costituenti la fascia lacustre che si affaccia sulle sponde del Lago d'Annone e che risultano potenzialmente esondabili, pertanto interamente inserite in classe 4 di fattibilità geologica: si escludono pertanto nuove costruzioni di qualsiasi manufatto, posa o realizzazione di strutture temporanee/precarie e cambi di destinazione d'uso.

I limitati interventi consentiti all'interno di queste aree:

- *sono le opere su edifici esistenti ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettere a) b) c) della L.R. 12/2005 (interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo);*
- *sono volti al miglioramento dei livelli di sicurezza idrogeologica e alla salvaguardia dei manufatti idraulici;*
- *devono concorrere alla rinaturalizzazione del lago, salvaguardare la varietà e la molteplicità delle biocenosi e non compromettere le funzioni biologiche del lago;*
- *devono garantire la fruibilità pubblica delle sponde;*
- *eventuali interventi infrastrutturali di pubblica utilità non altrimenti localizzabili, definiti e progettati a cura del Comune o di soggetti convenzionati tenendo conto degli aspetti idraulici, della valenza paesistica e naturalistica dell'ambito lacustre.*

3.2 VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA AI SENSI DELLA DGR 25 GENNAIO 2002 N° 7/7868 E S.M.I.

In conformità a quanto previsto dalla D.G.R. sopra indicata il Comune di Civate è provvisto di un "Reticolo idrico minore" comunale approvato dagli organi competenti.

Tale reticolo nel presente studio è stato analizzato per lo più mediante rilievi in sito necessari a valutare le condizioni attuali e le potenziali situazioni di criticità, valutando attentamente tutti gli elementi necessari a definire una fascia di rispetto congrua rispetto al grado di rischio esistente ed ai dissesti presenti.

I fenomeni/processi emersi principalmente in corrispondenza del reticolo sono i seguenti:

- *accentuati fenomeni di erosione laterale e/o di fondo, con tratti di alveo in approfondimento e con scalzamenti al piede di argini riconducibili a processi caratterizzati da un grado di energia da elevato a molto elevato, con relativa formazione di sponde/scarpate a rischio d'instabilità;*
- *depositi di sovralluvionamento significativi concentrati in particolare nel Torrente Toscio, associati a danneggiamenti di tratti di argini esistenti a conferma di un'energia molto*

elevata dei fenomeni ed a capacità di trasporto elevata delle acque in presenza di eventi di piena tipo l'evento del Luglio 2009.

A tali fenomeni si associa sia la presenza di alcune sezioni idrauliche insufficienti in corrispondenza di alcuni attraversamenti o di opere di tombinatura che rappresentano punti di tracimazione dei corsi d'acqua all'interno delle aree urbanizzate, sia le ingenti quantità d'acqua che possono riversarsi nel bacino in esame con eventi di elevata intensità in tempi brevi, come nel caso dell'evento del Luglio 2009, che non permettono il deflusso regolare delle correnti.

Come sopra accennato, nel Novembre 2004 è stato redatto dal Dott. Geologo De Maron e successivamente approvato dallo STER lo "studio per l'individuazione del reticolo idrico minore secondo quanto previsto dalla D.G.R. n° 7/7868 del 25/01/2002". In base al suddetto studio si è delimitata la fascia di rispetto dei corsi d'acqua adottando in generale un criterio geometrico sull'intero territorio comunale: tale fascia si estende fino a 4 metri dal ciglio o dal piede esterno delle opere di arginatura su quasi l'intero reticolo, fino a 10 metri solo nei tratti d'asta inseriti nelle Zone 1 e 2 delle aree RME del P.A.I. e nel tratto della Valle Borima (Ovest comunale) da Via Borima (Sud) alla quota di monte di circa 450 m s.l.m.

In riferimento alle fasce di rispetto del reticolo idrografico, si sottolinea che nella redazione degli elaborati cartografici geologici è stata utilizzata la base topografica fornita dall'amministrazione comunale all'atto dell'incarico (luglio 2010) diversa dalla base topografica recentemente approvata (Agosto 2011) dalla Provincia di Lecco (Data Base Topografico provinciale) e utilizzata successivamente per la redazione della tavola finale delle Azioni del Documento di piano sulla quale sono stati sovrapposti i tematismi geologici.

In relazione a una diffusa incongruenza geometrica delle due diverse basi topografiche si è deciso di non modificare tutti gli elaborati geologici cartografici già approvati dal settore regionale competente in materia ma di effettuare un'attenta verifica durante la trasposizione delle fasce di rispetto del reticolo idrografico sulla tavola finale delle Azioni del Documento di Piano. Tuttavia, per tale motivazione, si dovrà verificare in sede d'intervento di ogni singolo lotto interessato e prossimo al reticolo idrografico l'esatta corrispondenza di tali fasce di rispetto effettuando un attento rilievo di dettaglio in sito da allegare alla documentazione da produrre durante l'iter autorizzativo.

All'interno di tale fascia di rispetto sono applicate le seguenti norme di polizia idraulica (Allegato B punto 5.2. della D.G.R. n° 7/7868 del 25-01-2002):

- è vietato occupare o ridurre le aree di espansione o di divagazione dei corsi d'acqua al fine della moderazione delle piene;
- dovranno comunque essere vietate le nuove edificazioni e i movimenti terra in una fascia non inferiore ai 4 metri dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine;
- vige il divieto di tombinatura dei corsi d'acqua ai sensi del D.Lgs. 152/2006;
- è 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 idrauliche dell'Autorità di Bacino e della Regione; in ogni caso i manufatti di attraversamento non dovranno:
 - o restringere la sezione mediante spalle e rilevati di accesso;
 - o avere l'intradosso a quota inferiore al piano campagna;
 - o comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo;
- Non è ammesso il posizionamento di infrastrutture longitudinalmente in alveo che riducano la sezione; in caso di necessità e di impossibilità di diversa localizzazione le stesse dovranno essere interrate;
- 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.

Nella fascia di rispetto possono essere consentiti alcuni interventi, previa relazione geologica ed ottenimento della concessione (autorizzazione idraulica) necessaria a garantire che gli stessi non comportino conseguenze negative sul corso d'acqua (Allegato B punto 5.2. della DGR n° 7/7868 del 25-01-2002):

1. gli interventi che non siano suscettibili di influire né direttamente né indirettamente sul regime del corso d'acqua;
2. le difese radenti (ossia senza restringimento della sezione d'alveo e a quota non superiore al piano campagna), realizzate in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti d'alveo; queste 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 dovrà essere consentita unicamente all'interno del perimetro del centro abitato, e comunque dove non siano possibili alternative di intervento a causa della limitatezza delle aree disponibili; tali interventi devono essere progettati e realizzati anche in funzione della salvaguardia e della qualità dell'ambiente, con preferenza per i progetti che prevedono tecniche di ingegneria naturalistica a basso impatto ambientale, laddove possibile;
3. gli attraversamenti con ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere, con le seguenti distinzioni:
 - con luce superiore a 6 metri: dovranno essere realizzati secondo la direttiva dell'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);
 - opere con luce inferiore a 6 metri: il progetto dovrà essere accompagnato da apposita relazione idrologico-idraulica attestante che gli stessi sono stati dimensionati per una piena con tempo di ritorno di almeno 100 anni e un franco minimo di 1 metro;
 - per infrastrutture di modesta importanza su corsi d'acqua di piccole dimensioni possono essere assunti tempi di ritorno inferiori, in relazione a esigenze tecniche specifiche adeguatamente motivate.

Gli scarichi nei corpi idrici saranno disciplinati da apposito Regolamento Comunale in attuazione dei criteri regionali approvati con D.G.R. IX/4287 del 25.10.2012.

In generale ai fini dell'autorizzazione allo scarico in corsi d'acqua dovrà essere verificata la capacità del corpo idrico a smaltire le portate scaricate.

Il manufatto di recapito dovrà essere realizzato in modo tale che lo scarico avvenga nella medesima direzione di flusso e si prevedano accorgimenti tecnici atti a favorire la dissipazione dell'energia e ad evitare l'insorgere di fenomeni erosivi nel corso d'acqua.

Nel caso di scarichi in reticolo idrico minore l'ente comunale dovrà far riferimento ai canoni regionali indicati nell'allegato C alla D.G.R. IX/4287 del 25.10.2012 e all'allegato E, punto 1.4 della medesima Delibera, per i limiti di scarico, con riferimento al regolamento regionale n.3/2006 per gli scarichi reflui domestici e assimilabili e al regolamento regionale n.4/2006 per le acque di prima pioggia/di dilavamento delle superfici di pertinenza di attività produttive (limiti di emissione sono quelli riportati in tabella 3 All.5 parte terza del D.Lgs.152/2006) e di seconda pioggia nei casi previsti.

Per i tratti appartenenti al reticolo idrografico principale e individuabili all'interno del territorio di Civate, tratto del T.Toscio a partire dalla quota di 430 m s.l.m. di Valle dell'Oro fino alla confluenza nel Fiume Rio Torto e tratto del Fiume Rio Torto a partire dal Lago d'Annone, il rilascio del provvedimento autorizzativo spetta alla Regione Lombardia previo rilascio di parere idraulico obbligatorio da parte dell'ente competente AIPO.

A) Nella fascia di rispetto sono inoltre vietati gli interventi definiti come:

- ricostruzione edilizia;

- nuova costruzione di qualsiasi tipo.
- B) Nella fascia di rispetto gli interventi definiti come:
- manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia (esclusa la ricostruzione)
 - pertinenze
- sono consentiti solo qualora:
- si esplichino all'interno della sagoma preesistente dei fabbricati e quindi non determinino aumento né di Superficie Coperta, né di Altezza H;
 - non comportino comunque maggiori ingombri fisici, anche interrati, nella sezione idraulica di massima piena, calcolata con tempi di ritorno di 200 anni.
 - non determinino aumento di carico antropico
- C) Nella fascia di rispetto sono altresì vietate (R.D.523/1904):
- le piantagioni di alberi e siepi;
 - lo sradicamento di alberi;
 - qualunque intervento che possa alterare lo stato e la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini;
 - la formazione di pescaie, chiuse e petraie;
 - il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari;
 - gli scavi e i movimenti di terra per una distanza non inferiore ai 4 metri dalle sponde, salvo che siano finalizzati alle opere sopra elencate al punto B); in tal caso gli scavi dovranno essere temporanei e, al termine dei lavori, si dovranno ripristinare le condizioni morfologiche preesistenti all'intervento;
 - le recinzioni a distanze inferiori ai 4 metri di qualunque materiale in modo tale da permettere la percorribilità a fini ispettivi e manutentivi dei corsi d'acqua; nella fascia compresa tra 4 m e 10 m di distanza dal ciglio o dagli argini sono consentite esclusivamente recinzioni con paletti e rete tali da permettere la divagazione naturale delle acque in caso di piene eccezionali, non costituendo ostacolo ai flussi idrici (non sono permesse recinzioni in muratura).
- D) Nella fascia di rispetto sono inoltre consentiti:
- opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, alla regimazione delle acque e al consolidamento dei versanti;
 - gli interventi di manutenzione idraulica che comportano l'asportazione di materiale litoide dall'alveo, purché conformi alla direttiva approvata con DPCM 24.07.98;
 - opere pubbliche non altrimenti localizzabili riferibili a viabilità ed impianti di depurazione delle acque.

3.3 AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

Sono riportate le aree di salvaguardia dei pozzi e delle sorgenti comunali a uso idropotabile, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, art. 94, e della D.G.R. n.7/12693 del 10.04.03.

L'area di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante la captazione: essa deve avere una estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta (recinzioni; sistemi di allontanamento delle acque meteoriche; impermeabilizzazione del terreno superficiale; difesa da esondazioni di corpi idrici superficiali) e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

L'area di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta; nel caso dei pozzi e delle sorgenti del Comune di Civate è stata perimetrata con il criterio geometrico: questo prevede una zona di tutela compresa nel raggio di 200 metri dalla captazione.

Quest'area deve essere sottoposta a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a. dispersione di fanghi ed 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 possano 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 della 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. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività di cui ai punti precedenti, 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.

All'interno delle zone di rispetto le seguenti strutture od attività:

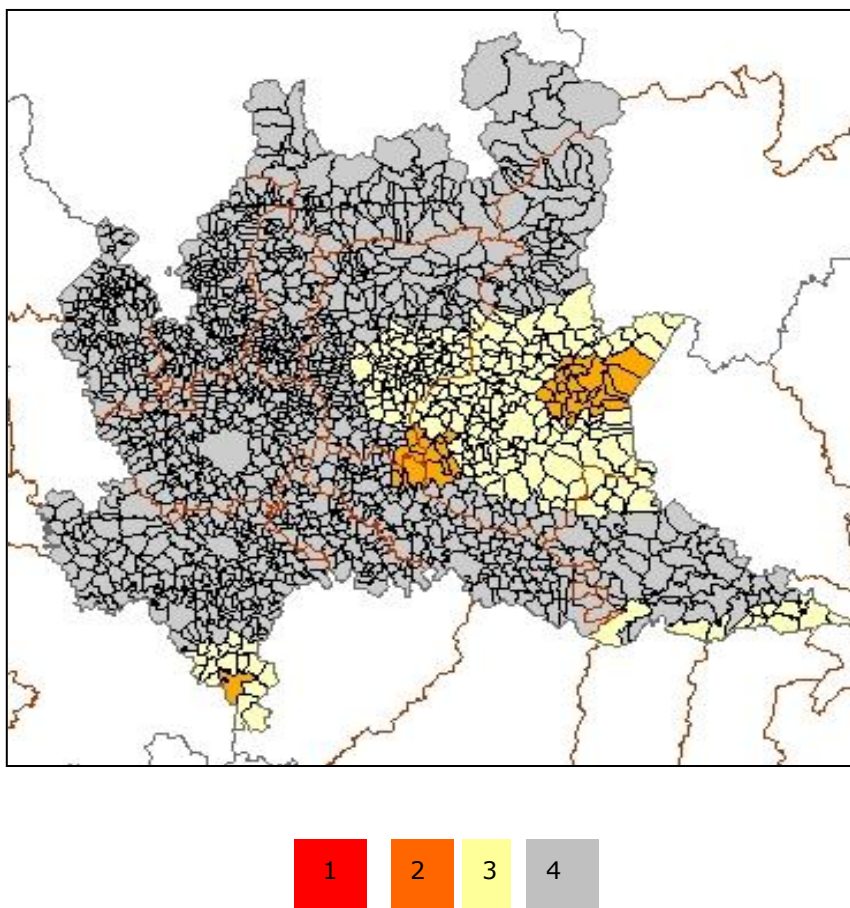
- a. fognature;
- b. edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c. opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- d. le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 5.

sono disciplinate dalla D.G.R. 10 aprile 2003, n. 7/12693: "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto"

4. RISCHIO SISMICO

Con l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica" vengono individuate in prima applicazione le zone sismiche sul territorio nazionale, e fornite le normative tecniche da adottare per le costruzioni nelle zone sismiche stesse.

La Regione Lombardia, con D.G.R. n. 14964 del 7 novembre 2003, ha preso atto della classificazione fornita in prima applicazione dalla citata Ordinanza 3274/03 (Fig. 5.1) ove il territorio comunale di Civate è inserito in zona sismica 4.



(zone sismiche)

Fig. 4.1 Classificazione sismica dei Comuni della Lombardia.

Ai fini di un'analisi più dettagliata, come riportato nella parte I della D.G.R. n° 8/7374 del 28-05-2008, "Le particolari condizioni geologiche e geomorfologiche di una zona (condizioni locali) possono influenzare, in occasione di eventi sismici, la pericolosità sismica di base producendo effetti diversi che devono essere considerati nella valutazione generale della pericolosità sismica dell'area.

Tali effetti vengono distinti in funzione del comportamento dinamico dei materiali coinvolti; pertanto gli studi finalizzati al riconoscimento delle aree potenzialmente pericolose dal punto di vista sismico sono basati, in primo luogo, sull'identificazione della categoria di terreno presente in una determinata area. In funzione, quindi, delle caratteristiche del terreno presente, si distinguono due grandi gruppi di effetti locali: quelli di sito o di amplificazione sismica locale e quelli dovuti ad instabilità.

Effetti di sito o di amplificazione sismica locale: interessano tutti i terreni che mostrano un comportamento stabile nei confronti delle sollecitazioni sismiche attese; tali effetti sono rappresentati dall'insieme delle modifiche in ampiezza, durata e contenuto in frequenza che un moto sismico (terremoto di riferimento), relativo ad una formazione rocciosa di base (bedrock), può subire, durante l'attraversamento degli strati di terreno sovrastanti il bedrock, a causa dell'interazione delle onde sismiche con le particolari condizioni locali.

Tali effetti si distinguono in due gruppi che possono essere contemporaneamente presenti nello stesso sito:

- 1) effetti di amplificazione topografica: si verificano quando le condizioni locali sono rappresentate da morfologie superficiali più o meno articolate e da irregolarità topografiche in generale; tali condizioni favoriscono la focalizzazione delle onde sismiche in prossimità della cresta del rilievo a seguito di fenomeni di riflessione sulla superficie libera e di interazione fra il

campo d'onda incidente e quello diffratto; se l'irregolarità topografica è rappresentata da substrato roccioso (bedrock) si verifica un puro effetto di amplificazione topografica, mentre nel caso di rilievi costituiti da materiali non rocciosi l'effetto amplificatorio è la risultante dell'interazione (difficilmente separabile) tra l'effetto topografico e quello litologico di seguito descritto;

- 2) effetti di amplificazione litologica: si verificano quando le condizioni locali sono rappresentate da morfologie sepolte (bacini sedimentari, chiusure laterali, corpi lenticolari, eteropie ed interdigitazioni, gradini di faglia ecc.) e da particolari profili stratigrafici costituiti da litologia con determinate proprietà meccaniche; tali condizioni possono generare esaltazione locale delle azioni sismiche trasmesse dal terreno, fenomeni di risonanza fra onda sismica incidente e modi di vibrare del terreno e fenomeni di doppia risonanza fra periodo fondamentale del moto sismico incidente e modi di vibrare del terreno e della sovrastruttura;
- 3) Effetti d'instabilità: interessano tutti i terreni che mostrano un comportamento instabile o potenzialmente instabile nei confronti delle sollecitazioni sismiche attese e sono rappresentati in generale da fenomeni di instabilità consistenti in veri e propri collassi e talora movimenti di grandi masse di terreno incompatibili con la stabilità delle strutture; tali instabilità sono rappresentate da fenomeni diversi a seconda delle condizioni presenti nel sito:
 - nel caso di versanti in equilibrio precario (in materiale sciolto o in roccia) si possono avere fenomeni di riattivazione o neoformazione di movimenti franosi (crolli, scivolamenti rotazionali e/o traslazionali e colamenti), per cui il sisma rappresenta un fattore d'innescio del movimento sia direttamente a causa dell'accelerazione esercitata sul suolo, sia indirettamente a causa dell'aumento delle pressioni interstiziali;
 - nel caso di aree interessate da particolari strutture geologiche sepolte e/o affioranti in superficie tipo contatti stratigrafici o tettonici quali faglie sismogenetiche si possono verificare movimenti relativi verticali ed orizzontali tra diversi settori areali che conducono a scorrimenti e cedimenti differenziali interessanti le sovrastrutture;
 - nel caso di terreni particolarmente scadenti dal punto di vista delle proprietà fisicomeccaniche si possono verificare fenomeni di scivolamento e rottura connessi a deformazioni permanenti del suolo; per terreni granulari sopra falda sono possibili cedimenti a causa di fenomeni di densificazione ed addensamento del materiale, mentre per terreni granulari fini (sabbiosi) saturi di acqua sono possibili fluisamenti e colamenti parziali o generalizzati a causa dei fenomeni di liquefazione;
 - nel caso di siti interessati da carsismo sotterraneo o da particolari strutture vacuolari presenti nel sottosuolo si possono verificare fenomeni di subsidenza più o meno accentuati in relazione al crollo parziale o totale di cavità sotterranee.

4.1 ANALISI DELLA SISMICITA' DEL TERRITORIO

L'analisi della sismicità locale è stata condotta secondo la metodologia presentata nell'Allegato 5 della D.G.R. n. 8/7374 del 28-05-08. La metodologia utilizzata si fonda sull'analisi di indagini dirette e prove sperimentali effettuate su alcune aree campione della Regione Lombardia, i cui risultati sono contenuti in uno "Studio-Pilota" redatto dal Politecnico di Milano - Dip. di Ingegneria Strutturale, reso disponibile sul SIT regionale.

Tale metodologia prevede tre livelli di approfondimento, di seguito sintetizzati:

1° livello: riconoscimento delle aree passibili di amplificazione sismica sulla base sia di osservazioni geologiche (cartografia di inquadramento), sia di dati esistenti.

Questo livello, obbligatorio per tutti i Comuni, prevede la redazione della Carta della pericolosità sismica locale, nella quale deve essere riportata la perimetrazione areale delle diverse situazioni tipo, individuabili nella Tabella 1 dell'Allegato 5 ed in grado di determinare gli effetti sismici locali (aree a pericolosità sismica locale - PSL).

2° livello: caratterizzazione semi-quantitativa degli effetti di amplificazione attesi nelle aree perimetrate nella carta di pericolosità sismica locale, che fornisce la stima della risposta sismica dei terreni in termini di valore di Fattore di Amplificazione (Fa).

L'applicazione del 2° livello consente l'individuazione delle aree in cui la normativa nazionale risulta insufficiente a salvaguardare dagli effetti di amplificazione sismica locale (Fa calcolato superiore a Fa di soglia comunali forniti dal Politecnico di Milano). Per queste aree si dovrà procedere alle indagini ed agli approfondimenti di 3° livello o, in alternativa, utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale per la categoria di suolo superiore. Il secondo livello è obbligatorio, per i Comuni ricadenti nelle zone sismiche 2 e 3, nelle aree PSL, individuate attraverso il 1° livello, suscettibili di amplificazioni sismiche morfologiche e litologiche (zone Z3 e Z4 della Tabella 1 dell'Allegato 5) e interferenti con l'urbanizzato e/o con le aree di espansione urbanistica. Per i Comuni ricadenti in zona sismica 4, come nel caso del Comune di Civate, tale livello deve essere applicato nelle aree PSL Z3 e Z4, per le sole costruzioni (classe 3 N.T.C. 2008) il cui uso prevede affollamenti significativi, industrie con attività pericolose per l'ambiente, reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza o costruzioni (classe 4 N.T.C. 2008) con funzioni pubbliche o strategiche importanti, sociali essenziali, fermo restando la facoltà dei Comuni di estenderlo anche alle altre categorie di edifici.

3° livello: definizione degli effetti di amplificazioni tramite indagini e analisi più approfondite. Tale livello si applica in fase progettuale nei seguenti casi:

- quando, a seguito dell'applicazione del 2° livello, si dimostra l'inadeguatezza della normativa sismica nazionale all'interno degli scenari PSL caratterizzati da effetti di amplificazioni morfologiche e litologiche (zone Z3 e Z4 della Tabella 1 dell'Allegato 5);
- in presenza di aree caratterizzate da effetti di instabilità, cedimenti e/o liquefazione e zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico meccaniche molto diverse (zone Z1, Z2 e Z5).

Gli approfondimenti di 2° e 3° livello non devono essere eseguiti in quelle aree che, per situazioni geologiche, geomorfologiche e ambientali o perché sottoposte a vincolo da particolari normative, siano considerate inedificabili, fermo restando tutti gli obblighi derivanti dall'applicazione di altra normativa specifica.

4.2 CARTA DELLA PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE (PSL)

La carta della pericolosità sismica locale (Tav. n. 3/A) rappresenta il risultato di un'analisi di 1° livello, di tipo qualitativo, che permette l'individuazione, all'interno del territorio comunale, di aree omogenee sulla base delle caratteristiche stratigrafiche, geomorfologiche e disesive dello stesso. Nella Carta della pericolosità sismica locale viene riportata la perimetrazione areale delle diverse situazioni tipo (Tab. n. 5.1) in grado di determinare gli effetti sismici locali.

In particolare nel comune di Civate, sulla base delle precedenti analisi, sono state riconosciute le seguenti aree di pericolosità sismica locale (PSL):

Sigla	SCENARIO PERICOLOSITÀ - SISMICA LOCALE	EFFETTI
Z1a	Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi	Instabilità
Z1b	Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti	
Z1c	Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana	
Z2	Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riporti poco addensati, terreni granulari fini con falda superficiale)	Cedimenti e/o liquefazioni

Z3a	Zona di ciglio H > 10 m (scarpata con parete subverticale, bordo di cava, nicchia di distacco, orlo di terrazzo fluviale o di natura antropica)	Amplificazioni topografiche
Z3b	Zona di cresta rocciosa e/o cocuzzolo: appuntite - Arrotondate	
Z4a	Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi	Amplificazioni litologiche e geometriche
Z4b	Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre	
Z4c	Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (compresi le coltri loessiche)	
Z4d	Zone con presenza di argille residuali e terre rosse di origine eluvio-colluviale	
Z5	Zona di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse	Comportamenti differenziali

Tab. n. 4.1 Scenari di pericolosità sismica locale
(in **grassetto** gli scenari individuati per il territorio di Civate).

Z1a) Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi: comprende dissesti frequenti sviluppatasi in prossimità del tratto di asta di monte del Torrente Toscio, dissesti in corrispondenza dell'affioramento dolomitico in vicinanza della località Mulini Toscio, oltre a rari dissesti puntuali (area comunale centro occidentale).

Z1b) Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti: comprende le aree nelle quali i rilievi effettuati hanno evidenziato la presenza di fenomeni di dissesto. Si tratta di aree a franosità diffusa con piccoli scivolamenti superficiali e crolli che per lo più si trovano lungo la fascia settentrionale del territorio comunale caratterizzate da substrato roccioso affiorante, in subordine lungo i versanti detritici digradanti verso il Lago di Annone.

Z1c) Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana: si è evidenziata una singola zona posta appena al di sopra della viabile S.S.36 e caratterizzata nella porzione inferiore da substrato roccioso intensamente fratturato con caratteristiche geomeccaniche scadenti.

Z2) Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti: comprende la fascia lacustre a sud dell'abitato che si affaccia sulle sponde del lago di Annone; si tratta di aree caratterizzate dalla presenza di limi sabbiosi e sabbie limose con argille e torbe, da limi argillosi con sabbia, sabbie limose e argille limose con torbe; l'acquifero è spesso prossimo al piano campagna.

Z3a) Zona di ciglio: comprende i bordi di cava dell'unica attività estrattiva dismessa, una serie di nicchie di distacco, e nella parte meridionale del comune orli di terrazzo/scarpata fluvio-glaciale.

Z3b) Zona di cresta: si trova a nord in corrispondenza del confine comunale collegante le creste del Monte Cornizzolo, Monte Rai e Corno Birone e in corrispondenza dell'alto roccioso dolomitico in prossimità della località Mulini di Toscio. Tali zone sono evidenziate sulla cartografia da un elemento lineare (color arancio).

Z4a) Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi: in questa zona è compreso l'alveo del T. Toscio e, nella parte meridionale comunale, dalla porzione di origine alluvionale della penisola di Isella.

Z4b) Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre: comprende una fascia di falda detritica ai piedi degli ammassi rocciosi settentrionali, due conoidi, una presente ad est dell'abitato principale (conoide del T. Toscio), e l'altra presente a sud-ovest dell'abitato (loc. Borima). Entrambe le conoidi sono caratterizzate dalla presenza di depositi detritici eterogenei originatisi sia per le disgregazioni dei versanti, sia per l'azione delle acque incanalate che incidono il versante.

Z4c) Zone morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (compresi le coltri loessiche): questa estesa zona si trova nella fascia compresa tra la falda di detrito e il fondovalle fluviolacustre ed è caratterizzata da depositi glaciali, i quali sono caratterizzati da spessori variabili, da ridotti a plurimetri.

La carta della pericolosità sismica locale permette anche l'assegnazione diretta della classe di pericolosità e dei successivi livelli di approfondimento necessari:

- A) Per i comuni ricadenti in zona 4, il 2° livello è obbligatorio negli scenari PSL Z3 e Z4 (a cui corrispondono la classe di pericolosità H2 ricavata da Tab. 2 paragr 5.1.2.1. D.G.R. n° 8/7374 del 28-05-2008) nel caso della costruzione di nuovi edifici strategici rilevanti di cui al d.d.u.o. n°19904 del 21 Novembre 2003,
- B) Per le aree invece caratterizzate da scenari PSL Z1 e Z2 (a cui corrispondono la classe di pericolosità H3) non è prevista l'applicazione degli studi di 2° livello ma il passaggio diretto a quelli di 3° livello.

All'interno delle aree definite come suscettibili di amplificazione sismica ed in prossimità delle linee di ciglio e di cresta (entro una distanza pari a circa l'altezza complessiva della relativa scarpata), nel caso di costruzioni il cui uso preveda affollamenti significativi, industrie 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, sociali essenziali (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03), devono essere sviluppati anche i livelli di approfondimento 2° e 3° (in fase progettuale nel caso di costruzioni con strutture flessibili e sviluppo verticale indicativamente compreso tra 5 e 15 piani).

Si consiglia inoltre che per costruzioni residenziali ed industriali di particolare estensione venga applicato il 2° livello.

ALLEGATI