

P.G.T.

Comune di
Mezzana Bigli (PV)

PR 07

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Revisione: :Giugno 2014

EPTA S.R.L.
Via Monte Nero 10/C – 27020 Tromello (PV)
Tel. 0382-809100; Fax. 0382-809874
E-mail: amministrazione@eptasrl.it

Sindaco: Chiesa Angelo

*Autorità procedente: Responsabile Servizio Tecnico
Arch. Francesco Dondi*

Autorità competente: Ing. Ivan Borioli

Progettista responsabile:

Ing. Antonio Grandi

Collaboratori:

Ing. Silvia Garavaglia

Ing. Riccardo Tacconi

INDICE

TITOLO 1. DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI.....	7
Capo 1. Contenuti e finalità del Piano delle Regole	7
Art. 1.1.1 Elaborati del Piano delle Regole.....	7
Art. 1.1.2 Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT	7
TITOLO 2. DEFINIZIONI.....	8
Capo 1. Indici e parametri urbanistici ed edilizi	8
Art. 2.1.1 S_t = Superficie territoriale (mq).....	8
Art. 2.1.2 I_t = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)	8
Art. 2.1.3 U_t = Indice di Utilizzazione territoriale (mq/mq)	8
Art. 2.1.4 S_f = Superficie fondiaria (mq).....	8
Art. 2.1.5 I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq) massimo	8
Art. 2.1.6 U_f = Indice di utilizzazione fondiaria (mc/mq) massimo.....	8
Art. 2.1.7 S_c = Superficie coperta (mq).....	8
Art. 2.1.8 Q_c = Rapporto di copertura (%)	9
Art. 2.1.9 S_p = Superficie permeabile (mq)	9
Art. 2.1.10 I_p = Indice di permeabilità (%).....	9
Art. 2.1.11 S.l.p. Superficie lorda di pavimento.....	9
Art. 2.1.12 Volume	11
Art. 2.1.13 Altezza	11
Art. 2.1.14 Numero di piantumazioni	12
Art. 2.1.15 I_{ca} : Indice di consistenza arborea.....	12
Art. 2.1.16 I_{cb} : Indice di consistenza arbustiva.....	12
Capo 2. Distanze.....	13
Art. 2.2.1. Disposizioni generali per le distanze.....	13
Art. 2.2.3. D_c = Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (m).....	14
Art. 2.2.4. D_s = Distanze minime dei fabbricati dalle strade (m).....	15
Capo 3. Destinazioni d'uso.....	15
Art. 2.3.1 Destinazioni d'uso.....	15
Art. 2.3.2 Requisiti di abitabilità.....	16
Art. 2.3.3 Rapporti tra le destinazioni d'uso e controllo delle stesse.....	16
Art. 2.3.4 Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso.....	16
Art. 2.3.5 Classificazione delle destinazioni d'uso.....	17
Art. 2.3.6 Aree di pertinenza	19
Art. 2.3.7 Parcheggi di pertinenza.....	20

TITOLO 3. OPERE DI URBANIZZAZIONE	20
Capo I. Disposizioni generali.....	20
<i>Art. 3.1.1 Esecuzione delle opere di urbanizzazione.....</i>	<i>22</i>
<i>Art. 3.1.2 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria</i>	<i>22</i>
<i>Art. 3.1.3 Scomputo degli oneri di urbanizzazione.....</i>	<i>22</i>
<i>Art. 3.1.4 Monetizzazione.....</i>	<i>22</i>
TITOLO 4. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	23
Capo I. Disposizioni generali.....	23
<i>Art. 4.1.1. Definizione degli interventi edilizi.....</i>	<i>23</i>
Capo 2. Modalità di attuazione.....	25
<i>Art. 4.2.1 Interventi diretti.....</i>	<i>25</i>
<i>Art. 4.2.2 Interventi preventivi di attuazione – Piani attuativi.....</i>	<i>25</i>
<i>Art. 4.2.3 Utilizzazione degli indici e aggiornamento delle planimetrie.....</i>	<i>26</i>
TITOLO 5. SENSIBILITA' PAESISTICA.....	28
Capo I. Disposizioni generali.....	28
<i>Art. 5.1.1 Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico</i>	<i>28</i>
<i>Art. 5.1.2 Criteri per la determinazione della classe di sensibilità paesistica.....</i>	<i>28</i>
<i>Art. 5.1.3 Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto.....</i>	<i>30</i>
<i>Art. 5.1.4 Suddivisione del territorio comunale in classi di sensibilità paesistica</i>	<i>31</i>
TITOLO 6. TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....	33
Capo I. Disposizioni generali.....	33
<i>Art. 6.1.1 Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei</i>	<i>33</i>
Capo 2. Norme generali tessuto urbano consolidato	33
<i>Art. 6.2.1 Obiettivi del Piano delle Regole.....</i>	<i>33</i>
<i>Art. 6.2.2 Salvaguardia delle volumetrie residenziali esistenti.....</i>	<i>33</i>
<i>Art. 6.2.3 Ampliamenti e sopralzi.....</i>	<i>34</i>
<i>Art. 6.2.4 Incentivazione urbanistica</i>	<i>34</i>
Capo 3. Perimetro del Nucleo Storico	36
<i>Art. 6.3.1 Definizione.....</i>	<i>36</i>
<i>Art. 6.3.2 Obiettivi del Piano delle Regole.....</i>	<i>37</i>
<i>Art. 6.3.3 Destinazioni d'uso</i>	<i>37</i>
<i>Art. 6.3.4 Modalità di intervento</i>	<i>37</i>
<i>Art. 6.3.5 Prescrizioni comuni a tutti gli edifici ricadenti all'interno del Perimetro del Nucleo storico (da P.T.C.P.).....</i>	<i>42</i>
Capo 4. Zone a destinazione residenziale - esistente.....	49
<i>Art. 6.4.1 Definizione.....</i>	<i>49</i>

Art. 6.4.2	Obiettivi del Piano delle Regole.....	49
Art. 6.4.3	Destinazioni d'uso	49
Art. 6.4.4	Modalità di intervento	50
Art. 6.4.5	Classe di sensibilità paesistica	51
Capo 5.	Il tessuto urbano di più recente formazione	52
Art. 6.5.1	Zone a destinazione residenziale – COMPLETAMENTO -.....	52
Art. 6.5.1.1	Definizione.....	52
Art. 6.5.1.2	Obiettivi del Piano delle Regole.....	52
Art. 6.5.1.3	Destinazioni d'uso.....	52
Art. 6.5.1.4	Modalità d'intervento.....	53
Art. 6.5.1.5	Classe di sensibilità paesistica.....	53
Art. 6.5.2	Tessuto urbano residenziale consolidato con convenzione in corso - TUCC n.....	54
Capo 6.	Il tessuto urbano di carattere rurale.....	54
Art. 6.6.1	Zone a destinazione residenziale – CASE SPARSE -	54
Art. 6.6.1.1	Definizione.....	54
Art. 6.6.1.2	Obiettivi del Piano delle Regole.....	54
Art. 6.6.1.3	Destinazioni d'uso.....	54
Art. 6.6.1.4	Modalità d'intervento.....	55
Art. 6.6.1.5	Classe di sensibilità paesistica.....	55
Capo 7.	Zone consolidate per gli insediamenti artigianali.....	55
Art. 6.7.1	Zone a destinazione prevalentemente produttiva	55
Art. 6.7.1.1	Definizione.....	55
Art. 6.7.1.2	Obiettivi del Piano delle Regole.....	56
Art. 6.7.1.3	Destinazioni d'uso.....	56
Art. 6.7.1.4	Modalità d'intervento.....	57
Art. 6.7.1.5	Classe di sensibilità paesistica.....	58
Capo 8.	Tessuti sparsi.....	58
Art. 6.8.1	Definizione.....	58
Art. 6.8.2	Obiettivi del Piano delle Regole.....	58
Art. 6.8.3	Destinazioni d'uso	59
Art. 6.8.4	Modalità di intervento	59
TITOLO 7. LE AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA		59
Capo 1.	Zone agricole normali.....	59
Art. 7.1.1	Definizione.....	59
Art. 7.1.2	Destinazioni d'uso	59
Art. 7.1.3	Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio	60
Art. 7.1.4	Modalità d'intervento	61

Art. 7.1.5 Disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame.....	63
Art. 7.1.6 Reflui zootecnici.....	63
Art. 7.1.7 Edifici rurali	64
Art. 7.1.8 Ambito agricolo strategico con valenza paesaggistica	65
Art. 7.1.9 Ambito agricolo strategico di interazione con il sistema ecologico e naturalistico	65
Art. 7.1.10 Classe di sensibilità paesistica.....	66
Capo 2. Zone a destinazione prevalente agricola speciale	67
Art. 7.2.1 Definizione.....	67
Art. 7.2.2 Destinazioni d'uso	67
Art. 7.2.3 Modalità d'intervento	67
Capo 3. Cascine a normative speciali.....	67
Art. 7.3.1 Definizione.....	67
Art. 7.3.2 Modalità d'intervento	67
Capo 1. Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche.....	69
Art. 8.1.1 Caratteri generali.....	69
Art. 8.1.2 Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici	69
Art. 8.1.3 Emergenze naturalistiche	71
Art. 8.1.4 Aree di elevato contenuto naturalistico.....	71
Art. 8.1.5 Foreste e boschi	72
Art. 8.1.6 Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi.....	73
Art. 8.1.7 Viabilità storica principale.....	73
Art. 8.1.8 Percorsi di fruizione panoramica e ambientale.....	74
Art. 8.1.9 Componente geologica – FASCE PAI.....	76
TITOLO 9. LE AREE AMBIENTALI CON PARTICOLARI PRESCRIZIONI.....	77
Capo 1. Disposizioni generali.....	77
Art. 9.1.1 Definizione.....	77
Art. 9.1.2 Obiettivi del Piano delle Regole	77
Art. 9.1.3 Zone a verde privato	77
Art. 9.1.4 Elenco delle specie arboree ed arbustive autoctone.....	77
Art. 9.1.5 Aree agricole di valorizzazione ecosistemica	78
TITOLO 10. LE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	79
Capo 1. Disposizioni generali.....	79
Art. 10.1.1 Definizione	79
Art. 10.1.2 Obiettivi del Piano delle Regole.....	79
Art. 10.1.3 Fasce di rispetto stradale.....	79
Art. 10.1.4 Fascia di rispetto cimiteriale.....	80

<i>Art. 10.1.5 Zone di rispetto dell'abitato</i>	<i>80</i>
<i>Art. 10.1.6 Linee elettriche e fasce di rispetto.....</i>	<i>81</i>
<i>Art. 10.1.7 Fascia di rispetto oleodotto, metanodotto ed ossigenodotto.....</i>	<i>81</i>
<i>Art. 10.1.8 Fascia di rispetto impianto di depurazione.....</i>	<i>81</i>
TITOLO 11. NORME FINALI E TRANSITORIE.....	82
Capo 1. Disposizioni generali.....	82
<i>Art. 11.1.1 Aree di salvaguardia delle risorse idriche</i>	<i>82</i>
<i>Art. 11.1.2 Salvaguardia dei corsi d'acqua superficiali</i>	<i>83</i>
<i>Art. 11.1.3 Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi.....</i>	<i>84</i>
<i>Art. 11.1.4 Norme per le stazioni di servizio e rifornimento carburante</i>	<i>84</i>
<i>Art. 11.1.5 Norme per le recinzioni delle aree edificabili.....</i>	<i>85</i>
<i>Art. 11.1.6 Eliminazione delle barriere architettoniche.....</i>	<i>85</i>
<i>Art. 11.1.7 Ambiti estrattivi</i>	<i>86</i>
<i>Art. 11.1.8 Norme per edifici civili ricadenti nelle fasce di rispetto.....</i>	<i>86</i>
<i>Art. 11.1.9 Costruzioni preesistenti.....</i>	<i>86</i>
<i>Art. 11.1.10 Ambiti sottoposti a tutela</i>	<i>86</i>
<i>Art. 11.1.11 Aspetti commerciali</i>	<i>87</i>
<i>Art. 11.1.12 Periodo di salvaguardia del PGT.....</i>	<i>87</i>
<i>Art. 11.1.13 Tutela e decoro dell'ambiente urbano.....</i>	<i>87</i>
<i>Art. 11.1.14 Prevenzione inquinamento acustico</i>	<i>88</i>
<i>Art. 11.1.15 Aspetti viabilistici.....</i>	<i>89</i>
<i>Art. 11.1.16 Nuove costruzioni: aspetti energetici.....</i>	<i>89</i>

TITOLO 1. DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI**Capo 1. Contenuti e finalità del Piano delle Regole*****Art. 1.1.1 Elaborati del Piano delle Regole***

Il Piano delle Regole disciplina, in base alla vigente legislazione statale e regionale, le parti del territorio comunale riguardanti:

- Gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- Le aree destinate all'attività agricola;
- Le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche;
- Le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta nelle Tav. PR 01–Azzonamento del territorio comunale (Scala 1:10000) e nelle Tav. PR 02 - Azzonamento del tessuto urbano consolidato (Scala 1:2000)

Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli orientamenti espressi nella Relazione Tecnico Illustrativa di Piano.

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

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del Piano delle Regole soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, secondo quanto stabilito dalla legge.

Art. 1.1.2 Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT

Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi).

TITOLO 2. DEFINIZIONI

Capo 1. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Per parametri ed indici urbanistici si intendono le grandezze di distanza, superfici, volumi, ecc. cui si riferiscono le prescrizioni del Piano di Governo del Territorio.

Art. 2.1.1 *St = Superficie territoriale (mq)*

Superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi di pianificazione; è comprensiva delle aree fondiari destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Sono da escludere ai fini del suo computo gli spazi già acquisiti alla proprietà pubblica, destinati ad attrezzature pubbliche, le aree destinate alla rete principale della viabilità e dei trasporti previsti dal PGT e le aree soggette a vincolo paesistico-forestale a norma di legge.

Art. 2.1.2 *It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)*

Volume massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

Art. 2.1.3 *Ut = Indice di Utilizzazione territoriale (mq/mq)*

Superficie lorda di pavimento massima ammessa per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

Art. 2.1.4 *Sf = Superficie fondiaria (mq)*

Nelle zone sottoposte a pianificazione esecutiva la superficie delle aree destinate alla realizzazione degli interventi a costituire pertinenze degli stessi. La Sf è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità e delle aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 2.1.5 *If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq) massimo*

Volume costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

Art. 2.1.6 *Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mc/mq) massimo*

Esprime la S.l.p., espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Art. 2.1.7 *Sc = Superficie coperta (mq)*

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra,

delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili non superiori a 1,50 m di aggetto e delle scale di sicurezza.

I box, gli accessori, le autorimesse, le pensiline, le tribune sportive rientrano sempre nel calcolo della superficie coperta.

Art. 2.1.8 $Q_c =$ Rapporto di copertura (%)

Rapporto massimo ammesso tra superficie coperta (S_c) e superficie fondiaria (S_f).

Art. 2.1.9 $S_p =$ Superficie permeabile (mq)

Superficie scoperta e drenante libera da qualsivoglia costruzione sottostante non sottoposta ad alcuna opera edilizia e/o intervento che possa modificarne le caratteristiche naturali di permeabilità e di filtrazione.

Art. 2.1.10 $I_p =$ Indice di permeabilità (%)

Rapporto minimo ammesso tra superficie permeabile (S_p) e superficie fondiaria (S_f).

Art. 2.1.11 *S.l.p.* Superficie lorda di pavimento

E' la somma delle superfici di pavimento entro il profilo esterno di chiusura dell'edificio.

Comprende:

- a) la superficie di ogni singolo piano abitabile o agibile inclusi i soppalchi ed i piani seminterrati ed interrati se destinati a residenza, ufficio od attività produttive o commerciali e comunque se agibili con permanenza anche temporanea di persone;
- b) la superficie degli aggetti chiusi;
- c) le superfici dei sottotetti qualora abbiano i requisiti prescritti per l'abitabilità e comunque quando le altezze dei locali sono superiori rispetto alle altezze previste per gli spazi accessori e di servizio dal Regolamento Locale d'Igiene;

Esclude:

- d) le superfici nette dei porticati pubblici o privati, delle logge rientranti, dei balconi, dei terrazzi, dei cavedi, degli spazi aperti a pilotis e le tettoie aperte su tre lati;
- e) le superfici nette degli androni d'ingresso, delle scale comuni condominiali e dei relativi pianerottoli, delle scale di sicurezza, dei vani corsa degli ascensori e dei montacarichi;
- f) le superfici nette degli spazi comuni condominiali destinati al ricovero dei cicli e motocicli, alle carrozzine per bambini, ai mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, alle attività comuni quali sale riunioni, sale ricreative comuni, palestre, compresi i relativi servizi igienici;

- g) le superfici lorde dei piani sottotetto che non presentano i requisiti di abitabilità, compresi relativi servizi igienici, pari o inferiori alla superficie dell'ultimo piano;
- h) le superfici nette dei volumi tecnici, cioè dei vani degli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, etc;), comprese le superfici nette degli spazi d'accesso;
- i) le superfici lorde dei cappotti termici, delle pareti ventilate e di tutti gli accorgimenti per il risparmio energetico dell'edificio;
- j) le superfici lorde e gli spazi strettamente inerenti all'edificio quali locali caldaia, cantine, lavanderie, depositi ed altri spazi accessori dell'edificio compresi i relativi servizi igienici, qualora siano esistenti alla data di adozione del PGT o per nuove costruzioni siano sottostanti al piano abitabile (interrati, seminterrati, piani terra), condizione che non abbiano i requisiti di abitabilità che l'intradosso della soletta non ecceda i $m = 2,50$ dal piano di utilizzo;
- k) le superfici lorde degli spazi destinati al ricovero delle autovetture, nei limiti delle quote fissate dalla legislazione vigente o dal PGT per le singole zone, compresi gli spazi d'accesso e di manovra, qualora siano esistenti la data di adozione del PGT o per le nuove costruzioni siano sottostanti al primo piano abitabile (interrati, seminterrati, piani terra), a condizione che l'altezza interna (soletta esclusa) non ecceda quelle previste dalle vigenti norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e che l'intradosso della soletta non ecceda i $m = 2,50$ dal piano di utilizzo;
- l) le superfici lorde delle serre chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, purché tali superfici non eccedano il 30% della superficie del terrazzo o del giardino interessato;
- m) le superfici lorde delle serre aziendali chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, poste a livello del suolo;

Inoltre esclude le seguenti superfici lorde di pavimento riferito a:

- n) le superfici lorde degli spazi strettamente inerenti l'edificio principale, quali locali caldaia, cantine, lavanderie, depositi ed altri spazi accessori dell'edificio, compresi i relativi servizi igienici, realizzati in edifici secondari (costruzioni accessorie) contigui o indipendenti dal principale, anche esistenti (rustici, purché la loro superficie lorda di pavimento non superi il 30% di quella risultante dalla sommatoria dei precedenti punti a), b), c) e l'altezza, per gli edifici di nuova costruzione, non sia superiore a $m = 2,50$ misurati dal piano di utilizzo al punto più alto dell'intradosso della soletta di copertura;

- o) le superfici lorde degli spazi destinati al ricovero delle attrezzature nei limiti delle quote fissate dalla legislazione vigente o dal PGT per le singole zone, realizzati in edifici secondari (costruzioni accessorie) indipendenti dal principale, a condizione che abbiano altezza non superiore a $m=2,50$ misurata dal piano di utilizzo al punto più alto dell'intradosso della soletta di copertura;
- p) gli spazi destinati al ricovero delle autovetture realizzati in edifici esistenti (rustici) nei limiti delle quote fissate dalla legislazione vigente o dal PGT per le singole zone;
- q) gli edifici rustici esistenti alla data di adozione del PGT e ricadenti nelle zone prevalentemente residenziali esistenti e di completamento.

Le disposizioni contenute nei punti j) e n) relative alla realizzazione degli spazi strettamente inerenti all'edificio quali locali caldaia, cantine, lavanderie, depositi ed altri spazi accessori dell'edificio, compresi i relativi servizi igienici, non sono cumulabili tra di loro.

Le disposizioni contenute nei punti k), o) e p) relative alla realizzazione degli spazi destinati al ricovero delle autovetture, sono cumulabili tra di loro nei limiti delle quote fissate dalla legislazione vigente o dal PGT per le singole zone.

Art. 2.1.12 Volume

E' pari alla somma dei prodotti della Superficie lorda di pavimento dei singoli piani per le rispettive altezze reali computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

Per gli edifici su pilotis il volume si calcola a partire dall'intradosso della soletta di copertura dei pilotis stessi.

Nel caso di locali con soffitto inclinato si tiene conto dell'altezza media ponderale.

Non vengono considerati ai fini del calcolo dei volumi, i sottotetti praticabili che abbiano un'altezza media $< 1,60$ m e tutti gli elementi posti sopra la copertura e destinati ad accogliere gli impianti tecnici e gli extra-corse degli ascensori, che non dovranno essere in contrasto estetico con l'architettura tradizionale.

I volumi tecnici impiantistici non sono computati ai fini della verifica degli indici volumetrici.

Art. 2.1.13 Altezza

L'altezza massima fra quella delle varie fronti, misurata dal piano di utilizzo all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, se orizzontale, o nel punto medio dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, se inclinato.

Per piano di utilizzo s'intende la quota del marciapiede pubblico o, nel caso di sua inesistenza, la quota della strada maggiorata di cm 12.

Nel caso di marciapiedi o strade poste in pendenza, il piano di utilizzo è determinato nel punto medio dell'intersezione del fabbricato con gli stessi.

Con piano di utilizzo si fa riferimento alla strada di accesso o al marciapiede da cui avviene l'accesso.

Dal piano di utilizzo sono escluse:

- depressioni per la creazione di rampe e spazi di manovra per consentire l'accesso ad autorimesse interrato o seminterrate;
- depressioni per la creazione di rampe o scale per consentire l'accesso all'esterno dei piani interrati o seminterrati;
- depressioni per consentire l'utilizzo del piano di carico al servizio di edifici artigianali, industriali e commerciali.

Per costruzioni destinate ad autorimesse ed accessori da realizzarsi a confine, l'altezza massima misurata all'estradosso del colmo non potrà superare m 3,00, pari all'altezza consentita dal Codice Civile per quanto riguarda la costruzione dei muri di confine.

Art. 2.1.14 Numero di piantumazioni

Si intende il numero di essenze arbustive da impiantare in una nuova superficie, definito per zona, in rapporto ai mq dell'area in oggetto.

Art. 2.1.15 Ica: Indice di consistenza arborea

Si intende il numero di essenze arboree da impiantare in una nuova superficie, in rapporto ai mq della superficie lorda di pavimento prevista.

Art. 2.1.16 Icb: Indice di consistenza arbustiva

Si intende il numero di essenze arbustive da impiantare in una nuova superficie, in rapporto ai mq della superficie lorda di pavimento prevista.

Capo 2. Distanze**Art. 2.2.1. Disposizioni generali per le distanze**

Le distanze si misurano a partire dalla sagoma determinata dalla Superficie coperta (S_c). Nei casi in cui vi siano parti eccedenti la misura di metri 1,50 la misura della distanza sarà computata tenendo conto della sola parte eccedente.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei successivi paragrafi, nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica quando le stesse siano relative alle previsioni interne all'intervento.

Art. 2.2.2. D_f = Distanze minime tra i fabbricati (m)

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici esistenti le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

In caso di allineamento della linea di gronda, al fine esclusivo di conseguire altezze interpiano abitabili, è ammesso il mantenimento delle distanze esistenti.

Nelle zone interne alla zona del "Nucleo di Antica Formazione" in caso di ampliamento è ammessa la costruzione in aderenza o a confine, sempre che la distanza minima tra le pareti finestrate non sia inferiore a m 3 previa convenzione registrata e trascritta tra i privati.

La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti prospicienti entrambe finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di 10 m.

Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12 m; qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo inferiore a 12 m tra una parete finestrata e una non finestrata si deve osservare solo la distanza minima di 5 m.

Qualora le pareti antistanti non siano parallele tra loro, le distanze di cui ai punti precedenti, vanno misurate considerando il punto degli edifici in condizioni più sfavorevoli.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti punti, solamente in caso di intervento urbanistico preventivo quando le stesse risultano da progetto planivolumetrico facente parte integrante degli elaborati richiesti e limitatamente ai fabbricati interni all'intervento.

Tale minimo può essere ridotto a 0,00 m se trattasi di pareti non finestrate o se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del presente P.G.T., la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente

paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di 5 m.

Tra pareti entrambe non finestrate, se non sono costruite in adiacenza, si osserva la distanza minima di 3 m, purché si tratti di ampliamento o soprizzo di edifici esistenti e che non fuoriescono dal perimetro esistente dell'edificio medesimo.

Nel caso di costruzioni accessorie la cui altezza al colmo non sia superiore a 3,00 m è ammessa la costruzione a confine, purché la parete di fondo sia cieca, senza altre limitazioni per quanto riguarda la distanza dell'edificio principale.

Le distanze oggetto del presente articolo si misurano al lordo di eventuali sporti (balconi aperti, scale a giorno, gronde, etc.), purché di sporgenza inferiore a 1,50 m. Qualora la sporgenza sia superiore a 1,50 m, le distanze dovranno essere maggiorate di un valore pari all'eccedenza.

Sono in ogni caso fatti salvi i disposti in materia di cui al Codice Civile.

Art. 2.2.3. Dc = Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (m)

Per le nuove costruzioni è prescritta una distanza dai confini del lotto determinati dai limiti di zona o dai confini di proprietà pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di 5 m, salvo per ampliamento o soprizzo di edifici esistenti per i quali la distanza minima è ridotta a 3 m purché non fuoriescano dal perimetro esistente dell'edificio medesimo.

E' inoltre ammessa la costruzione in confine del lotto di proprietà in caso di presentazione di progetto unitario e contestualità dell'edificazione su lotti contermini.

Nelle zone residenziali esistenti sono tuttavia consentite distanze minime di 1,50 m in caso di ampliamento e di sopraelevazione degli edifici esistenti purché non fuoriescano dal perimetro esistente; nelle stesse zone, esclusivamente nel caso di sopraelevazioni finalizzate alla realizzazione di altezze interpiano abitabili, è ammesso il mantenimento delle distanze esistenti; sempre nelle stesse zone è ammessa inoltre la costruzione a confine ove risulti da atto registrato e trascritto l'impegno del confinante a costruire a confine, purché l'altezza dell'edificio non superi quella dell'edificio preesistente.

Nel caso di costruzioni accessorie la cui altezza al colmo non sia superiore a 3,00 m riferita al suo piano cortile, è ammessa la costruzione a confine, come già specificato precedentemente.

Nelle zone artigianali-produttive la distanza tra i fabbricati ed il confine di proprietà o i limiti di zona, non può essere inferiore a m 5; tale limite può essere ridotto a m 0,00 nei confronti del lato confinante con eventuali aree libere di pertinenza dell'insediamento.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate ai precedenti punti solamente in caso di intervento urbanistico preventivo quando le stesse siano relative ai confini interni all'intervento e quando risultino da progetto planivolumetrico facente parte integrante degli elaborati richiesti.

Le distanze oggetto del presente articolo si misurano al lordo di eventuali sporti (balconi aperti, scale a giorno, gronde, etc.), purché di sporgenza inferiore a 1,50 m. Qualora la sporgenza sia superiore a 1,50 m, le distanze dovranno essere maggiorate di un valore pari all'eccedenza.

Sono in ogni caso fatti salvi i disposti in materia di cui al Codice Civile.

Art. 2.2.4. D_s = Distanze minime dei fabbricati dalle strade (m)

Distanza minima tra l'edificio ed ogni opera fuori terra dal limite di pubblica proprietà ovvero dal ciglio stradale.

Lungo le strade destinate al traffico autoveicolare, gli edifici devono sorgere in arretramento dal ciglio stradale nelle seguenti misure:

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
- 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7 m e 15 m;
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Nel caso di viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, la distanza minima tra fabbricati è in tutti i casi pari alla larghezza stradale maggiorata di 5 m per lato.

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

Nelle zone residenziali esistenti, in caso di demolizione e ricostruzione o di sopralzi e ampliamenti, la distanza dal ciglio della strada potrà essere mantenuta secondo gli allineamenti esistenti.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti punti, solamente in caso di intervento urbanistico preventivo quando le stesse risultano da progetto planivolumetrico facente parte integrante degli elaborati richiesti e limitatamente alle strade interne all'intervento.

Sono in ogni caso fatti salvi i disposti in materia di cui al Codice Civile.

Capo 3. Destinazioni d'uso

Art. 2.3.1 Destinazioni d'uso

Il Piano delle Regole, in ottemperanza alle disposizioni degli art. 10 e 51 della L.R. 12/05 e s.m.i., definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie e quelle escluse.

In generale, ove non diversamente stabilito nelle disposizioni relative alle singole aree, si devono considerare come destinazioni complementari o accessorie tutte le destinazioni d'uso non esplicitamente escluse.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati dovrà essere espressamente indicata nei progetti, sia che si proceda con piani esecutivi, sia con intervento edilizio specifico. La destinazione d'uso dei suoli o dei fabbricati dovrà risultare con atto scritto in sede di richiesta di concessione ed in base ad esso dovrà essere verificata la sua conformità con gli usi e le funzioni previste nella zona dello strumento urbanistico. I cambiamenti di destinazione d'uso dovranno avvenire nel rispetto delle norme di zona dietro corresponsione del contributo di concessione ove previsto dalle vigenti disposizioni legislative.

Art. 2.3.2 Requisiti di abitabilità

L'altezza minima fra pavimento e soffitto per i vani abitabili ad uso residenziale è stabilita in m 2,70 nei locali di servizio e nei locali accessori (quali bagni, gabinetti, spogliatoi, lavanderie, box) è stabilita in m 2,40, mentre nei restanti spazi di servizio (quali corridoi, luoghi di passaggio in genere, ripostigli, cantine) è stabilita in m 2,10.

Nel caso di soffitti inclinati, la minima altezza tra pavimento e soffitto è stabilita in m 2,10 ed i locali con soffitto inclinato sono considerati abitabili quando la loro altezza media ponderale è pari a m 2,70. I piani destinati ad uso abitazione possono avere l'estradosso del solaio a quota cortile, o ad una quota superiore rispetto alla sistemazione del piano cortile, o possono essere posti al disopra di un piano con funzioni accessorie, o sopra a locali destinati ad altre funzioni compatibili con la residenza. Nei vani ad uso diverso da quello abitativo le altezze devono corrispondere alle normative vigenti in materia.

Sono in ogni caso fatti salvi i disposti in materia di cui al Regolamento d'Igiene

Art. 2.3.3 Rapporti tra le destinazioni d'uso e controllo delle stesse

La verifica dei rapporti tra le destinazioni d'uso insediabili prescritti per le varie zone dalle presenti norme deve essere effettuata in sede di richiesta di titolo abilitativo edilizio, con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'intero edificio interessato, anche parzialmente, dall'intervento e in caso di piani urbanistici esecutivi con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento dagli stessi prevista.

Art. 2.3.4 Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso

In merito alla disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili e delle variazioni essenziali si fa riferimento al Capo VI della L.R. n. 12/2005 e sue s.m.i

I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature collettive e di interesse pubblico o generale nei seguenti casi:

- a. passaggio tra le categorie delle destinazioni d'uso;

b. passaggio nell'ambito della categoria del terziario da un'altra funzione alla funzione commerciale, qualora lo stesso sia preordinato all'insediamento di esercizi aventi dimensioni superiori all'esercizio di vicinato.

I mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature collettive e di interesse pubblico o generale esclusivamente nei casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114. Detti mutamenti debbono quindi considerarsi ammissibili in base alle presenti norme solo alla condizione che risultino risolti i problemi di dotazione di aree per servizi e attrezzature collettive e di interesse pubblico o generale da essi indotti.

Art. 2.3.5 Classificazione delle destinazioni d'uso

Per ogni diversa zona omogenea individuata nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole, le norme elencano le categorie di destinazione d'uso ivi ammesse, omogenee fra loro compatibili. Le principali destinazioni d'uso sono le seguenti:

1) Attività residenziali:

Residenza di civile abitazione;

2) Attività ricettive

Alberghi, collegi, pensionati; attrezzature attinenti al funzionamento dell'attività (residenza custode e/o titolare, uffici, ecc.)

3) Attività turistiche

Campeggi, spazi per la sosta ed il soggiorno dei turisti con tenda od altro mezzo di pernottamento; attrezzature attinenti al funzionamento dell'attività (custode, direzione, ecc.)

4) Attività produttive

Tutti gli impianti produttivi di qualsiasi natura dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici, dei materiali solidi e liquidi di rifiuto con certificazioni che attestino il non superamento dei limiti imposti dalle vigenti leggi in materia.

a) Artigianato di servizio eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio, riparazione di beni di consumo, non superiore a mq 200 di Slp;

b) Attività artigianale ed industriale di produzione; attrezzature strettamente attinenti al funzionamento dell'attività (residenza custode e/o titolare, uffici, ecc.)

c) Deposito al coperto o all'aperto di qualsiasi natura, deposito di relitti e attrezzature per la compattazione;

d) Magazzini per deposito di materiali infiammabili e comunque non pericolosi.

5) Attività commerciali

- a) Attività al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, non superiore a mq. 200 di SIp;
- b) Attività commerciali fino ad un massimo di 1 500 mq di SIp, esclusi magazzini e depositi;
- c) Attività commerciali per la grande distribuzione
- d) Attività di commercio all'ingrosso.

Per le voci b), c), d) attrezzature attinenti al funzionamento dell'attività (residenza custode e/o titolare, uffici, ecc.)

6) Attività terziarie

- a) Uffici privati quali studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, laboratori sanitari, ecc;
- b) Servizi privati per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione e la cultura, la pratica sportiva, l'assistenza sociale e le attività associative per il culto, politiche, sindacali, ricreative, comprese le attrezzature attinenti al funzionamento dell'attività (residenza custode e/o titolare, uffici, ecc.)
- c) Attività direzionali private, sedi di attività amministrative, bancarie, finanziarie, di istituzioni, di organi decentrati statali, attrezzature attinenti al funzionamento dell'attività (residenza custode e/o titolare, ecc.)

7) Attrezzature espositive, attività congressuali comprese le attrezzature strettamente necessarie all'attività (residenza custode e/o titolare uffici).

8) Attività di servizio pubblico

- a) Istruzione inferiore fino al compimento dell'obbligo: scuola materna, elementare, media
- b) Attrezzature di servizi per anziani (ricoveri, servizi costruiti per ospedali e cliniche); servizi oratori, case vacanze, ecc.); loro fini istituzionali;
- c) Verde pubblico e di uso collettivo: parco pubblico, parco a verde naturale ed attrezzato per il gioco e lo sport, attrezzato con impianti sportivi al coperto e/o all'aperto, servizi per spettacoli temporanei, di cultura e sportivi;
- d) Parcheggi pubblici e di uso pubblico;
- e) Servizi per l'industria ed il commercio (servizi costruiti, parcheggi a verde);
- f) Servizi pubblici per l'istruzione superiore comprese le attrezzature per le attività sperimentali e di ricerca sul campo; centri di ricerca ed attività legate alla formazione professionale;

- g) Servizi pubblici per la sanità: ospedali e cliniche sanitarie;
 - h) Parchi urbani e territoriali compresi i parchi agricoli;
 - i) Uffici pubblici di istituzioni decentrate dello Stato che forniscono servizi nell'ambito del territorio comunale (Tribunale, Vigili del Fuoco, Carabinieri, Poste, ecc.), servizi sanitari di volontariato, Croce Rossa, associazioni varie;
 - j) Cimiteri comunali, impianti tecnologici, di depurazione, di smaltimento rifiuti, ecc.
- 9) Attività agricole
- a) Residenza agricola;
 - b) Fabbricati ed impianti per la prima conservazione, trasformazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici;
 - c) Fabbricati ed attrezzature, anche esterne, per la raccolta dei prodotti agricoli e per la custodia degli attrezzi e degli automezzi;
 - d) Fabbricati ed impianti per l'allevamento di animali;
 - e) Attività agrituristiche

Per la corretta interpretazione della classificazione sopra descritta si deve intendere che per ogni destinazione sono compresi gli accessori, le pertinenze e gli impianti tecnologici strettamente attinenti alla funzione medesima e al suo normale svolgimento. Le destinazioni eventualmente non comprese nell'elenco devono essere classificate secondo criteri di analogia.

Art. 2.3.6 Aree di pertinenza

Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria.

Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una superficie lorda di pavimento (SLP) o per volume (V) pari a quelli massimi consentiti dal piano.

Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

E' consentito il trasferimento dei diritti volumetrici da un lotto edificabile ad altro lotto adiacente. In questo caso occorrerà che i promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino il titolo allo sfruttamento delle capacità edilizia delle proprietà adiacenti tramite apposita convenzione che dovrà essere trascritta nei Registri Immobiliari a cura del richiedente il titolo abilitativi.

Art. 2.3.7 Parcheggi di pertinenza

Indipendentemente dalla dotazione di spazi pubblici di parcheggio previsti dal Piano dei Servizi, negli interventi edilizi di nuova edificazione e negli interventi di ristrutturazione comportanti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione su altro sedime, si devono prevedere spazi per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, in ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89, salvo quanto più oltre specificato.

Per la verifica di detta dotazione, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di 3 m.

Le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate sia entro che fuori terra. Tali parcheggi possono essere realizzate anche all'esterno del lotto asservito, purché il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari.

Fermo restando le disposizioni di cui ai precedenti comma, per le destinazioni d'uso di seguito indicate si applicano le seguenti, più specifiche, prescrizioni:

- a) per la residenza 1 mq per ogni 10 mc di volume
- b) per le attività ricettive: 2 mq per ogni 10 mq di SLP
- c) per le attività produttive: 3 mq per ogni 10 mq di SLP

Nel caso di ampliamenti di fabbricati o di attività esistenti, dette prescrizioni vanno verificate solamente con riferimento alla SLP o al volume aggiunti in ampliamento.

Le dotazioni di spazi per parcheggi di pertinenza comprendono quelle richieste ai sensi della legge 122/89, richiamate nel presente articolo.

E' consentito in caso d'impossibilità reale la monetizzazione delle aree a parcheggio. Nei casi di allargamento della sede stradale i costi sopportati potranno essere dedotti dagli oneri di urbanizzazione se esistono interventi edilizi.

TITOLO 3. OPERE DI URBANIZZAZIONE**Capo I. Disposizioni generali**

Sono opere di urbanizzazione tutte le attrezzature necessarie per dotare il territorio delle infrastrutture, ivi comprese le opere di ogni tipo qualora siano necessarie, in via diretta o mediata, per allacciare le singole zone ai pubblici servizi o per il potenziamento di questi ultimi, indicate dalle Leggi 847/64 e 865/71.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree ed opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area.

Esse sono, ai sensi dell'articolo 4 della legge 29.9.1964, n.847:

- a) Strade di lottizzazione o di quartiere al servizio delle zone residenziali ed artigianali e/o industriali, eventuali piazze e relativi marciapiedi;
- b) Spazi di sosta e di parcheggio pubblico o di uso pubblico a diretto servizio dei lotti edificabili;
- c) Fognature;
- d) Rete idrica;
- e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e cabine di trasformazione;
- f) Rete di distribuzione del gas;
- g) Pubblica illuminazione a diretto servizio dei quartieri o nelle aree lottizzate;
- h) Spazi a verde attrezzato al diretto servizio degli edifici nei quartieri e nelle lottizzazioni;
- i) Impianti cimiteriali;
- j) Reti telefoniche.

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche, che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva della città e dei suoi quartieri.

Esse sono, ai sensi dell'articolo 44 della legge 22.10.1971, n. 865:

- a) Asili nido e scuole materne;
- b) Scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;
- c) Mercati di quartiere;
- d) Delegazioni comunali;
- e) Chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) Impianti sportivi di quartiere;
- g) Centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate (art. 266, comma 1, D.Lgs. n. 152 del 2006)
- h) Aree verdi di quartiere.

Art. 3.1.1 Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

Art. 3.1.2 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Tutti gli interventi urbanistici preventivi e tutte le concessioni sono subordinate alla corresponsione al Comune di contributi per la realizzazione ed il potenziamento dell'urbanizzazione primaria e secondaria. In merito agli oneri di urbanizzazione si fa riferimento all'art. 44 della L.R. n. 12/2005 e sue s. m. ed al verbale di deliberazione della Giunta Comunale in merito.

Art. 3.1.3 Scomputo degli oneri di urbanizzazione

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Il comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico - economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del comune, sono cedute allo stesso.

In merito allo scomputo degli oneri di urbanizzazione si fa riferimento all'art. 45 della L.R. n. 12/2005 e sue s.m.

Art. 3.1.4 Monetizzazione

In merito alla cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria si fa riferimento alla L.R. n.12/2005 e sue s.m.

Nel caso di piano di lottizzazione, di piano di recupero e di altro piano attuativo è ammessa la monetizzazione come indicato nelle Norme Tecniche di attuazione del Documento di Piano, qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento.

TITOLO 4. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**Capo I. Disposizioni generali****Art. 4.1.1. Definizione degli interventi edilizi**

Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale in particolare si fa riferimento all'art. 27 della L.R. 12/2005 e sue s.m.i:

a) **interventi di manutenzione ordinaria**: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;

b) **interventi di manutenzione straordinaria**: le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;

c) **interventi di restauro e di risanamento conservativo**: gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) **interventi di ristrutturazione edilizia**: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) **interventi di nuova costruzione**: quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- 7-bis) 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;

Capo 2. Modalità di attuazione

In merito alla disciplina dei piani attuativi comunali si fa riferimento all'art. 12 della L.R. n.12/2005 e s.m.i.

Sono previste le seguenti modalità di attuazione:

- Interventi diretti di attuazione;
- Interventi preventivi di attuazione - piani attuativi

Art. 4.2.1 Interventi diretti

Rientrano a far parte di codesta categoria i seguenti interventi: Permesso di Costruire (disciplinato dalla legislazione nazionale e regionale agli artt. 35,36,37,38,40 della L.R. n, 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni), Denuncia di Inizio Attività (disciplinata agli artt. 41, 42 della L.R. n, 12/2005 e s.m.i.).

Nei casi di titolo abilitativo oneroso gli oneri si calcoleranno sul volume complessivo escluso le sole autorimesse realizzate ai sensi della L. 122/89 per le zone residenziali e sulla superficie utile e accessoria complessiva per tutte le altre zone.

Per interventi diretti si intendono quelli realizzabili direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale o regionale in materia il cui rilascio o la cui formazione non risultano subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo, si applica l'intervento diretto.

Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.

Art. 4.2.2 Interventi preventivi di attuazione – Piani attuativi

I piani attuativi comunali sono costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

L'intervento indiretto costituisce la modalità attuativa ordinaria negli **Ambiti di Trasformazione**, individuati nel Documento di Piano.

Per interventi indiretti si intendono quelli subordinati all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, come previsto dalla legislazione nazionale e regionale.

Gli strumenti urbanistici esecutivi comprendono tutti gli strumenti attuativi del PGT: (Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione Convenzionata, Piano di Recupero, Programma integrato d'intervento).

Piani Particolareggiati di esecuzione (P.P.) di cui all'art. 13 della legge 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni;

Piani di Lottizzazione convenzionata: di cui all'art. 28 della legge 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni;

Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 e 30 della legge 457/1978 e successive modificazioni ed integrazioni;

Piano Integrato d'Intervento di cui all'art. 16 della legge 179/1992 e successive modificazioni ed integrazioni.

Fatte salve le indicazioni e le prescrizioni contenute nella L.R. 12/05 e s.m.i.

In sede di elaborazione degli strumenti urbanistici preventivi, le linee grafiche, che sugli elaborati di P.G.T. delimitano e suddividono le aree incluse o da includere in detti strumenti, qualora cadano in prossimità ma non coincidano con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, limiti di fasce o di zone di rispetto obbligatorie, ecc.), possono essere portate a coincidere con detti elementi di suddivisione reale.

Art. 4.2.3 Utilizzazione degli indici e aggiornamento delle planimetrie

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione previsti nel PGT su una determinata area esclude successiva richiesta di altre concessioni sulla medesima area, tese ad utilizzare nuovamente l'edificabilità consentita da tali indici (salvo il caso di demolizione e ricostruzione) indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà dell'area stessa.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni del piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Qualora venga richiesta concessione di cambiamento di destinazione d'uso relativamente agli edifici ospitanti attività in contrasto con la normativa della zona in cui sorgono, è necessario che il richiesto cambiamento avvenga nel rispetto degli indici urbanistici propri della zona.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona o di uso, nonché fra aree non contermini, ad eccezione delle zone agricole all'interno di ogni singola azienda produttiva.

Al fine di applicare tale principio l'Amministrazione Comunale verificherà per ciascuna richiesta di concessione se la superficie fondiaria oggetto della medesima risulta compresa, in parte o in tutto, nell'area di pertinenza di costruzioni precedentemente autorizzate che vengono conservate. In caso affermativo gli indici previsti dal PGT dovranno essere rispettati sia per le nuove costruzioni,

rispetto alla superficie fondiaria dell'intervento, sia per l'insieme delle nuove costruzioni e di quelle esistenti che vengono conservate, rispetto all'area di pertinenza originaria.

Qualora invece la superficie fondiaria oggetto dell'intervento non risulti compresa in alcuna area di pertinenza relativa a precedenti autorizzazioni edilizie, l'Amministrazione Comunale verificherà l'eventuale esistenza di aree contigue che, alla data di dotazione del PGT appartenessero alla medesima ditta intestataria dell'area in oggetto.

Qualora ciò si verifichi, il rispetto degli indici del PGT dovrà essere verificato sia con riferimento alla sola area oggetto dell'intervento sia all'insieme degli edifici e della aree contigue che risultavano non frazionate alla data suddetta.

Le aree di pertinenza relative alle concessioni rilasciate sono assoggettate a specifico vincolo planimetrico e volumetrico totale o parziale a mezzo di atto di identificazione da riportare nelle mappe catastali.

Tale identificazione viene verificata in fase istruttoria o dalla Commissione Edilizia in sede di parere preventivo.

TITOLO 5. SENSIBILITA' PAESISTICA**Capo I. Disposizioni generali****Art. 5.1.1 Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico**

Troveranno applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale.

Il Piano delle Regole promuove la costruzione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse.

Art. 5.1.2 Criteri per la determinazione della classe di sensibilità paesistica

Il giudizio complessivo circa la sensibilità di un paesaggio è determinato tenendo conto di tre differenti modi di valutazione:

- Morfologico – strutturale;
- Vedutistico;
- Simbolico.

La valutazione del grado di incidenza paesistica del progetto è strettamente correlata alla definizione della classe di sensibilità paesistica del sito.

Vi dovrà infatti essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni da sviluppare nel progetto relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza.

1) Modo di valutazione: Morfologico – strutturale:**Appartenenza/contiguità a sistemi paesistici:****- di interesse naturalistico:**

elementi naturalistico - ambientali significativi per quel luogo, ad esempio: alberature, monumenti naturali, fontanili, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde.

- di interesse storico agrario:

ad esempio: filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (chiuse, ponticelli), percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali..;

- di interesse storico-artistico:

centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche..;

- di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica):

ad esempio: percorsi –anche minori- che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari –verdi o d’acqua- che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico - ambientali significative, “porte” del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria.

Appartenenza/vicinanza ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine:

- quartieri o complessi di edifici;
- edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti;
- edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via.

Appartenenza/ vicinanza ad un luogo contraddistinto da uno scarso livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine meritevole di riqualificazione

2) Vedutistico:

- Interferenza con punti di vista panoramici

il sito interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico;

-Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale

il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (la pista ciclabile, il sentiero naturalistico ...);

-Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale

il sito interferisce con le relazioni visuali storicamente consolidate e rispettate tra punti significativi di quel territorio.

-Interferenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza

adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, tracciati ferroviari .

3) Simbolico:

-Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale

- luoghi che pur non essendo oggetto di celebri citazioni rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell’identità locale (luoghi celebrativi o simbolici).

- luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi processionali, cappelle votive) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata).

Il Valore di giudizio complessivo è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi di valutazione alle chiavi di lettura e in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati:

1 = Sensibilità paesistica molto bassa

2 = Sensibilità paesistica bassa

3 = Sensibilità paesistica media

4 = Sensibilità paesistica alta

5 = Sensibilità paesistica molto alta

Art. 5.1.3 Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto

1) Incidenza morfologica e tipologica:

Alterazione dei caratteri morfologici del luogo:

Il progetto comporta modifiche:

- dell'altezza degli allineamenti degli edifici,
- dell'andamento dei profili,
- dei profili di sezione urbana;
- dei prospetti pieni/vuoti: rapporti e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene, tenendo conto anche della presenza di logge, portici, bow-window e balconi;
- dell'articolazione dei volumi

Adozione di tipologie costruttive non affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali:

Il progetto prevede:

- tipologie di coperture (piane, a falde, relativi materiali etc.) differenti da quelle prevalenti in zona;
- introduzione di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali di tipologia differente da eventuali soluzioni storiche o comunque presenti in aree limitrofe.

Alterazione della continuità delle relazioni tra elementi architettonici e/o tra elementi naturalistici

2) Incidenza linguistica: stile, materiali, colori:

Conflitto del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato

3) Incidenza visiva:***Ingombro visivo*****Occultamento o di visuali rilevanti*****Prospetto su spazi pubblici*****4) Incidenza simbolica:****Interferenza con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo**

Il giudizio complessivo è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione e ai parametri di valutazione:

- 1 = Incidenza paesistica molto bassa
- 2 = Incidenza paesistica bassa
- 3 = Incidenza paesistica media
- 4 = Incidenza paesistica alta
- 5 = Incidenza paesistica molto alta

Nel caso di lotti confinanti con classi di sensibilità paesistica differente occorre porre attenzione agli intereventi ammessi nei lotti con sensibilità paesistica più alta, per tutelarli anche nell'eventualità che confinino con luoghi a sensibilità paesistica di molto inferiore.

Art. 5.1.4 Suddivisione del territorio comunale in classi di sensibilità paesistica

L'intero territorio comunale è stato suddiviso in cinque classi di sensibilità paesistica secondo metodi morfologici-strutturali, vedutistici e simbolici.

Per una suddivisione più accurata si è proceduto ad un'analisi mirata del nucleo di antica formazione e del tessuto urbano consolidato, ponendo attenzione alle tipologie edilizie diffuse, al livello di qualità e di coerenza dell'edificato, ai caratteri morfologici-strutturali.

I criteri secondo cui si è proceduto alla suddivisione hanno perseguito i seguenti obiettivi:

- individuazione con tentativo di tutela per le aree di maggiore sensibilità ed interesse storico - artistico e paesistico;
- tutela delle aree destinate all'attività agricola;
- tutela degli impianti rurali storici;

Nel dettaglio la suddivisione individua:

-
- classe di sensibilità paesistica molto bassa: aree destinate alle attività artigianali-produttive;
 - classe di sensibilità paesistica bassa: tessuto urbano di recente edificazione;
 - classe di sensibilità paesistica media: aree destinate all'attività agricola;
 - classe di sensibilità paesistica alta: edifici all'interno del tessuto urbano di interesse storico, edifici rurali, aree di interesse naturalistico;
 - classe di sensibilità paesistica molto alta: nucleo di antica formazione, cimitero e relativa area di rispetto, aree di interesse paesaggistico naturale, corsi d'acqua vincolati..

Il tutto è indicato nell'elaborato grafico "PdR – 05 – Carta della sensibilità paesistica".

TITOLO 6. TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**Capo I. Disposizioni generali****Art. 6.1.1 *Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei***

Il Piano delle Regole individua, all'interno del tessuto urbano consolidato, i seguenti ambiti aventi caratteristiche omogenee per morfologia, densità edilizie, destinazioni d'uso:

Zone prevalentemente residenziali

- Perimetro del Nucleo storico;
- Zone a destinazione residenziale – esistente;
- Zone a destinazione residenziale – completamento;
- Zone a destinazione residenziale – case sparse;
- Tessuto urbano consolidato con convenzione in corso;
- Zona soggetta a permesso di costruire convenzionato;
- Verde privato

Zona produttiva

- Zona a destinazione prevalentemente produttiva;

Aree per servizi

Disciplinate nel Piano dei Servizi

Tessuti sparsi

Zona delle casotte

Capo 2. Norme generali tessuto urbano consolidato**Art. 6.2.1 *Obiettivi del Piano delle Regole***

Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolari qualità ambientali;
- il recupero delle aree degradate od in disuso;
- il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione o con riedificazioni coerenti coi caratteri morfologici, tipologici ed architettonici dell'edificato.

Art. 6.2.2 *Salvaguardia delle volumetrie residenziali esistenti*

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, è ammesso il mantenimento delle volumetrie e dei rapporti di copertura esistenti prima

della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascun ambito, salvo diversa specifica prescrizione o vincolo.

In ogni caso dovrà essere asseverata la volumetria esistente prima degli interventi di demolizione e dovranno essere salvaguardati i valori ambientali ed il patrimonio arboreo esistenti.

Art. 6.2.3 Ampliamenti e sopralzi

Gli ampliamenti degli edifici esistenti sono consentiti fino al raggiungimento della volumetria ammessa in base all'applicazione dell'indice volumetrico attribuito all'area, fatto salvo il rispetto degli altri indici e parametri di zona.

Art. 6.2.4 Incentivazione urbanistica

Il presente Piano recepisce il principio dell'incentivazione volumetrica, così come previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. e dalle Delibere Regionali contenenti gli indirizzi applicativi D.G.R. VIII/3951 del 27.12.2006 e s.m.i.

Il Documento di Piano prevede una disciplina di incentivazione, in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa, ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico per gli ambiti di Trasformazione: ATR 01, ATR 02, ATR 03, ATR 04 come disciplinato all'interno delle NTA del DdP.

Il medesimo principio è valido per tutte le nuove costruzioni disciplinate all'interno del Piano delle Regole ricadenti in "zona a destinazione residenziale – completamento.

I diritti edificatori posseduti possono essere incrementati fino ad un massimo del 15 %, superando pertanto l'If-Indice di fabbricabilità fondiaria, derivante dalla seguente somma:

a. 6% nel caso di diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale superiore al 30% rispetto al valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006 e s.m.i., da rendersi su modelli di cui agli Allegati A e B della D.d.g. 19 agosto 2009, n. 8554 e s.m.i.;

b. 4% nel caso di interventi che assicurino il Risparmio idrico ed il recupero delle acque piovane e/o reflue per successivi usi non potabili, garantendo contemporaneamente durata e facile manutenzione dei materiali utilizzati, secondo le modalità contenute all'Allegato C - Criteri relativi al risparmio idrico e recupero acque meteoriche e/o reflue delle Norme di Attuazione del Documento di Piano.

c. 5% nel caso di interventi che permettano di classificare gli edifici in edilizia bioclimatica.

Oltre ai casi sopra descritti è possibile l'incremento totale del 15% dei diritti edificatori qualora venga raggiunta la classe energetica A.

Nei progetti edilizi dovranno obbligatoriamente essere indicate le SLP derivanti dall'applicazione dei diritti edificatori da incentivazione; dette SLP dovranno essere accorpate a formare una o più singole unità immobiliari o, qualora non fosse possibile per comprovati motivi, parte di una sola singola unità immobiliare.

E' inoltre prevista una seconda forma di incentivazione in termini di riduzione degli oneri di urbanizzazione (art. 44, comma 18 della L.R. 12/2005 e s.m.i.), come contenuta nella D.G.R. VIII/3951 del 27.12.2006 e s.m.i. e di seguito esplicitata.

Ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, delle aree degradate o dismesse, della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 è prevista una riduzione degli oneri di urbanizzazione per tutti quegli interventi di recupero, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia ricadenti nelle seguenti zone: "Nucleo storico", "Zone a destinazione prevalentemente agricola speciale", "Cascine a normativa speciale" "Edifici soggetti a vincoli di tutela" volti all'utilizzo di un'edilizia bioclimatica e al risparmio energetico,

L'entità della riduzione degli oneri di urbanizzazione è definita in apposita Delibera Consiliare e troverà applicazione solo in seguito all'entrata in vigore del PGT.

Interventi obbligatori e facoltativi sui temi dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico:

Interventi obbligatori:

- Protezione dal sole;
- Isolamento termico dell'involucro;
- Prestazione serramenti;
- Ventilazione naturale;
- Contenimento dispersioni;
- Certificazione energetica;
- Sistemi di produzione calore ad alto rendimento;
- Impianti centralizzati di produzione calore;
- Regolazione locale della temperatura dell'aria;
- Contabilizzazione energetica;
- Efficienza degli impianti elettrici;
- Inquinamento luminoso;
- Impianti solari termici;
- Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile;
- Regolazione flusso cassetta WC;
- Recupero acque piovane;
- Riduzione effetto gas radon.

Requisiti facoltativi:

- Orientamento dal sole;
- Materiali ecosostenibili;
- Isolamento acustico;
- Tetti verdi;
- Sistemi a bassa temperatura;
- Inquinamento elettromagnetico interno;
- Impianti solari fotovoltaici;
- Sistemi solari passivi;
- Illuminazione naturale;
- Permeabilità pavimentazioni carraie;
- Uso di materiali di produzione locale;
- Inerzia termica pareti;
- Raffrescamento con finestre contrapposte o scambio termico.

Capo 3. Perimetro del Nucleo Storico**Art. 6.3.1 Definizione**

Si tratta di quelle zone costituenti il nucleo di antico impianto del comune, che in parte hanno conservato i caratteri originari ed in parte sono stati trasformati a seguito di interventi diffusi nel tempo.

All'interno di tale area ricadono:

- Zona a destinazione residenziale esistente;
- Zona a destinazione residenziale completamento;
- Verde privato;
- Tessuto urbano con convenzione in corso;
- Zone a destinazione prevalentemente produttiva;
- Zone a destinazione prevalentemente agricola speciale;
- Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico;

Art. 6.3.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal piano sono pertanto:

- la conservazione delle emergenze di valore storico architettonico;
- la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche del nucleo storico;
- la riqualificazione delle aree;
- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato;
- l'eliminazione delle superfetazioni;
- il ripristino, ove possibile, dello stato originario dei luoghi;
- la ridefinizione dei caratteri del nucleo di antico impianto;
- la salvaguardia e la valorizzazione di tutti gli elementi rappresentativi della cultura locale

Art. 6.3.3 Destinazioni d'uso

Nel complesso la destinazione prevalente è quella residenziale, fatta eccezione per le aree a servizi, produttive e quelle agricole speciali interne al tessuto urbano; occorre comunque verificare le destinazioni d'uso ammissibili per le singole zone.

Art. 6.3.4 Modalità di intervento

In seguito all'analisi svolta, in tale area sono possibili interventi di:

- 1) manutenzione ordinaria;
- 2) manutenzione straordinaria;
- 3) restauro e risanamento conservativo;
- 4) ristrutturazione edilizia;
- 5) Nuova costruzione

Le opere di ordinaria, straordinaria manutenzione, di comprovata necessità di adeguamento igienico – tecnologico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia che non comporti aumento della SIp, sostanziale alterazione delle caratteristiche architettoniche, modifiche della destinazione d'uso prevalente dell'unità edilizia, si attuano per intervento diretto.

I colori delle facciate degli edifici del nucleo storico devono rispettare le caratteristiche esistenti.

Per tutti gli interventi le distanze minime dai confini, dagli allineamenti stradali, fra i fabbricati devono risultare superiori o uguali ai valori preesistenti, fatto salvo quanto disciplinato nel capitolo "Distanze".

Interventi edilizi sulle costruzioni esistenti:

- **Manutenzione ordinaria:** le prescrizioni per tali interventi sono quelle previste dall'art. 4.1.1 delle presenti norme;
- **Manutenzione straordinaria:** le prescrizioni per tali interventi sono quelle previste dall'art. 4.1.1. delle presenti norme;
- **Restauro e risanamento conservativo:** le prescrizioni per tali interventi sono quelle previste dall'art. 4.1.1. delle presenti norme;

Gli interventi di **restauro** prevedono e ammettono:

- conservazione della caratterizzazione tipologica, strutturale, formale e ornamentale o storicamente consolidata con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze funzionali ammesse;
- eliminazione delle superfetazioni incongrue;
- reintegrazione degli elementi architettonici o decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o di quelli incongrui asportati, con altri di disegno, conformazione e materiali uguali e coerenti rispetto ai caratteri storico-architettonici degli edifici;
- conservazione delle facciate esterne ed interne, andamento dei tetti, delle aperture e dell'apparato decorativo;
- conservazione delle aperture originarie verso strada;
- conservazione dell'impianto strutturale, tipologico originario (strutture verticali ed orizzontali solo nel caso di volte e solai in legno, collegamenti verticali ed orizzontali);
- possibilità di traslazione dei solai senza però alterare il numero dei piani;
- possibilità di utilizzare, come vani abitabili, anche quelli aventi un'altezza pari a 2,40 m purché già esistenti e già autorizzati all'uso abitativo;
- possibilità di inserimento di nuove scale interne ed impianti tecnici per motivate ragioni di adeguamento alle norme di sicurezza e di superamento delle barriere architettoniche nel rispetto dei caratteri distributivi ed architettonici senza modifiche dell'andamento delle coperture;
- possibilità di spostare e integrare le aperture sia su facciate interne sia su quelle esterne, pur riconducendole ai propri valori storici ed alle caratteristiche degli edifici circostanti;
- utilizzo di materiali, finiture uguali alle preesistenti e utilizzo per quanto possibile di tecniche originarie.

Gli interventi di **risanamento conservativo** prevedono e ammettono:

- recupero funzionale dell'edificio per le destinazioni d'uso ammesse, senza alterare la caratterizzazione storicamente consolidata;
- possibilità di spostamento ed integrazione di aperture in fronti che non abbiano caratteri architettonici e decorativi di pregio, posti all'interno dei cortili;

- rifacimento delle strutture orizzontali se, non sono presenti soffitti a volte, soffitti lignei di pregio o soffitti decorati ad affresco;
- traslazione dei solai, senza le caratteristiche di cui al precedente punto, per motivata ragione di raggiungimento delle altezze con requisiti di abitabilità, senza alterazione del numero dei piani e delle altezze dei fili di gronda;
- modifica di facciata esterna, pur riconducendola ai propri valori storici ed agli edifici circostanti.

- **Ristrutturazione edilizia:**

Gli interventi comprendono:

- a) la sostituzione di alcune parti strutturali, orizzontali e verticali o qualora durante l'esecuzione dei lavori si ravvivasse la necessità, ai fini igienici e statici, parziali o totali demolizioni; queste potranno essere consentite dall'Amministrazione, purché siano rispettati tutti i rapporti di superficie e di volume esistenti, previa certificazione del Progettista che dimostri l'impossibilità di soluzioni di carattere conservativo;
- b) il mantenimento del numero dei piani abitabili (a meno dei sopralzi da demolire) compreso l'eventuale utilizzo del sottotetto ai sensi della L.R. ; è ammessa la realizzazione di un nuovo piano abitabile nel rispetto dei limiti di altezza di zona esclusivamente per gli interventi ricadenti all'interno della zona "Insediamenti residenziali esistenti ed aree libere di completamento";
 - a) l'aggregazione o la disaggregazione di più unità immobiliari (alloggi) troppo piccoli o troppo grandi, per essere convenientemente utilizzati, introducendo dove è richiesto, all'interno dell'edificio dei collegamenti verticali e/o orizzontali;
 - c) l'eliminazione di parti aggettanti chiuse, tettoie, tamponamenti e chiusure di elementi architettonici aperti quando questi elementi contrastino, a giudizio della Commissione Edilizia, con la morfologia fondamentale dell'edificio.

E' possibile:

- a) modificare i tavolati all'interno degli alloggi;
- b) sulle parti di facciata portate in vista da demolizioni, aprire finestre, nel rispetto delle norme disciplinari di fabbricazione, purché non alterino le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio. Se la facciata posta in vista è parte di un fronte, o se si dovranno modificare le aperture sui fronte-strada, tali modifiche e nuove aperture dovranno armonizzare con l'intero fronte.

Tali interventi non devono comportare:

- il cambiamento dell'andamento delle coperture;

Devono essere assicurati:

- il mantenimento delle caratteristiche tipologiche degli edifici;
- l'utilizzo di materiali e finiture in coerenza con il rispetto dei caratteri architettonici degli edifici;
- l'allineamento dei frontespizi e dei marciapiedi;
- il mantenimento delle aperture originarie; nuove aperture sono autorizzate giustificate da valide esigenze funzionali e quando si armonizzano con il resto della facciata;
- il mantenimento dell'inclinazione delle falde, così come le coperture tradizionali, fatta eccezione per adeguamenti di confini e pendenze;
- il non superamento della volumetria esistente, anche se comprendente edifici rustici o accessori, purché non superfetativi, nelle zone del "Nucleo di Antica Formazione" e nelle zone "Insediamenti residenziali con tipologia a corte".

Solo nell'ambito degli accessori soggetti a ristrutturazione è ammesso, qualora le condizioni statiche dell'edificio non lo permettano, demolire e ricostruire il fabbricato senza variazioni volumetriche e delle caratteristiche architettoniche e tipologiche.

Alla domanda di demolizione e ricostruzione deve essere allegata Relazione statica firmata da un tecnico abilitato che comprovi l'impossibilità di procedere all'intervento di ristrutturazione dell'esistente.

Demolizione con ricostruzione:

Sono classificati come soggetti a demolizione con ricostruzione, quegli edifici in pessime condizioni statico-igieniche, per i quali appare ingiustificato l'obbligo del recupero.

Tali edifici possono subire la demolizione e successiva ricostruzione, previa certificazione del Progettista che dimostri l'impossibilità di soluzioni di carattere conservativo. I nuovi volumi realizzati dovranno comunque essere coerenti per tipologia, sistemi costruttivi e materiali con il tessuto urbano del vecchio nucleo.

La realizzazione e progettazione di tali interventi dovrà tener conto della problematica ambientale culturale dell'antico nucleo storico e quindi conservare quelle caratteristiche architettoniche che l'edificio aveva prima della sua demolizione.

Gli interventi dovranno quindi rispettare:

- a) tutti i rapporti planivolumetrici esistenti;
- b) la tipologia, il sistema costruttivo, i materiali del complesso edilizio esistente, in particolare dovranno porsi in composizione con il contesto, sia a livello morfologico che volumetrico.

E' obbligo la demolizione di tutte le superfetazioni ed edifici in precario, di proprietà, non in armonia con lo stile architettonico prevalente.

La ricostruzione è consentita solo in quelle aree dove è possibile la nuova edificazione, con il rispetto dei vincoli esistenti.

Demolizione senza ricostruzione:

Riguarda gli edifici o parte di edifici dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione, poiché la loro presenza risulta intollerabile da un punto di vista estetico, storico-ambientale e/o igienico-statico.

La demolizione di tali superfetazioni è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa ad unità catastali che le includono.

Le aree a cielo aperto che si rendono così disponibili verranno utilizzate a cortile, o giardino a secondo della destinazione dell'area a cielo aperto limitrofe.

Prescrizioni per gli accessori:

1) Ristrutturazione degli accessori con trasformazioni d'uso:

Interventi diretti all'adeguamento funzionale ed igienico di fabbricati originariamente rurali inutilizzati che, per configurazione planivolumetrica, possono essere trasformati secondo le destinazioni ammesse.

Gli interventi ammessi richiamano integralmente quelli consentiti dalla Ristrutturazione come descritto precedentemente.

2) Accessori da confermare:

Interventi diretti con opere di manutenzione ad adeguare i manufatti di pertinenza alle unità immobiliari per uso esclusivamente finalizzato a potenziare il ricovero delle autovetture, dei cicli e motocicli ai sensi e non in eccesso alle prescrizioni di legge (L. 122/1989 e successive modificazioni).

3) Accessori da demolire:

Interventi diretti alla eliminazione di edificazioni incongrue con i fabbricati originari e loro trasformazioni. Le aree risultanti dalla demolizione vanno sistemate a verde privato.

Tuttavia, nei casi in cui sia dimostrabile attraverso documentazione di progetto, estesa all'isolato, la modalità del recupero di suddetti accessori in termini di razionalizzazione e ripristino delle caratteristiche unitarie dal punto di vista morfologico ed architettonico dell'isolato stesso, è consentita la ricollocazione delle superfici degli stessi accessori solo ed esclusivamente per il ricovero

delle autovetture, cicli-motocicli, di pertinenza alle unità immobiliari, ai sensi e non in eccesso alle prescrizioni di legge (L. 122/1989 e successive modificazioni).

Art. 6.3.5 Prescrizioni comuni a tutti gli edifici ricadenti all'interno del Perimetro del Nucleo storico (da P.T.C.P.)

Le presenti norme hanno valore entro le zone contenute all'interno del perimetro del Nucleo storico. Espressa deroga all'applicazione delle seguenti zone potrà essere richiesta per opere inerenti edifici che presentano caratteristiche sostanzialmente diverse dall'insediamento storico.

La deroga dovrà essere motivatamente richiesta prima dell'esecuzione di ciascun intervento e potrà essere concessa dal Responsabile del procedimento unicamente previo parere favorevole della Commissione del Paesaggio.

Coperture

Riguardo alle coperture, vengono normati gli elementi che le compongono, illustrati nei seguenti punti:

- a) Manto di copertura del tetto;
- b) Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori
- c) Cornicioni e gronde
- d) Canali di gronda e pluviali
- e) Pannelli solari e pompe di calore per la produzione di acqua e aria calda

Manto di copertura

Per tutti gli edifici appartenenti alla zona del "Nucleo storico" il rifacimento del manto di copertura dovrà riprodurre la tipologia esistente o compatibile con la tradizione storica che prevede l'impiego di tetti in legno (grossa e piccola orditura) con coppi a canale in laterizio.

Nel caso di rifacimento del tetto, per il manto di copertura è preferibile la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi esistenti, con eventuale inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi ad integrazione di quelli non recuperabili; negli edifici di particolare pregio storico-architettonico è fatto obbligo di utilizzare materiale di recupero.

Per gli edifici ricadenti all'interno del "Perimetro del Nucleo storico", ma con evidenti caratteristiche di più recente costruzione sono ammessi interventi sulle coperture con utilizzo di materiali "simil-coppo" o altri sistemi di copertura rispettando sempre i caratteri della tradizione locale.

Canne fumarie e torrini esalatori

Per tutti i comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo; se non fosse possibile documentare ciò, è consentita la

ricostruzione conservando le forme precedenti ed impiegando le stesse tecniche costruttive. In questo caso eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentibili, previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e soprattutto in relazione alle esigenze di tutela ambientale.

Per la costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali. L'eventuale intonaco della canna fumaria deve essere dello stesso colore della facciata.

E' altresì consigliabile un conveniente raggruppamento dei comignoli, e inoltre, in caso di nuovo posizionamento, le canne fumarie devono, per quanto è possibile, essere collocate ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli. E' normalmente vietato costruire canne da fumo applicate alle parti visibili dello spazio pubblico; potranno essere prese in esame soluzioni esterne anche non tradizionali purché inserite in un progetto generale della facciata e/o delle coperture.

Cornicioni e gronde

Per gli aggetti di gronda è escluso, in modo categorico, l'uso di elementi costruttivi non tradizionali come:

- Canaloni in cemento armato per la raccolta delle acque;
- Travetti di cemento precompresso passanti all'esterno;
- Tavelloni forati o solettine di cemento armato se non opportunamente sagomati e intonacati.

Inoltre le mensole, i baccatelli e le cornici di gronda in materiale lapideo devono essere sempre restaurati; è ammessa la sostituzione parziale, solo in casi eccezionali debitamente documentati ed autorizzati, con nuovi elementi similari per forma, materiale e colorazione.

In nessun caso i modiglioni di gronda e gli sporti lapidei possono essere dipinti o alterati con il quarzo-cemento; è prevista solo la pulitura con opportuni lavaggi eseguiti in modo leggero, escludendo sempre l'impiego di sabbiature. La protezione dagli agenti atmosferici sarà assicurata con un trattamento di vernici vetrificanti.

Le cornici modanate in intonaco devono essere consolidate e le eventuali parti mancanti devono essere ricostruite con malta analoga a quella esistente per ingredienti, composizione e cromatismo, servendosi di un apposito modine con profilo del tutto uguale a quello esistente, nel caso in cui presentino particolari caratteristiche decorative.

Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda e le calate dei canali di gronda devono essere realizzati in rame naturale o lamiera zincata od acciaio verniciato, escludendo, materiali plastici, fatta eccezione per gli edifici di più recente o nuova costruzione.

I canali ed i pluviali devono avere uno sviluppo circolare, consono alle tradizioni del luogo (si esclude lo sviluppo quadrato o rettangolare), e riproporre, secondo i moduli della tradizione, rosoni, gocciolatoi, sifoni e antefisse decorative.

Il posizionamento dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio, ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata.

Di norma i pluviali devono essere posizionati seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue.

I pluviali non devono quindi essere posizionati al centro della facciata se non per comprovate esigenze funzionali e comunque non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi; in presenza degli aggetti delle cornici orizzontali devono rispettare l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo e preservando comunque l'assialità.

Pannelli solari e impianti tecnologici in genere

E' preferibile adottare tecnologie di integrazione tra tali impianti e il sistema della copertura, al fine di limitare quanto più possibile gli impatti visivi.

Superfici di facciata

La parte omogenea relativa alle superfici di facciata è così suddivisa:

- a) Intonaci;
- b) Rivestimenti di facciata. Particolari architettonici;
- c) Tinteggiature, decorazioni pittoriche.

Intonaci

Le seguenti prescrizioni sono rivolte esclusivamente alla zona "Nucleo Storico".

L'intervento di risanamento degli intonaci di facciata dovrà privilegiare la conservazione mediante pulitura e consolidamento degli intonaci storici esistenti a base di malta di calce; le eventuali integrazioni dovranno essere realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelli originali da conservare. Nel caso di rifacimento totale o parziale degli intonaci è vietato l'uso di malta cementizia e di malta a base di calce idraulica artificiale. E' inoltre vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere, né lisci né a rilievo.

E' obbligatorio l'impiego di malta per intonaco composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e grassello di calce) e sabbia, in grado di conservare una buona traspirabilità alle murature.

Sono esclusi unicamente tutti quegli edifici che all'epoca dell'intervento non sono già più dotati di malta di calce.

Si potranno impiegare intonaci colorati purché approvati dai competenti Uffici tecnici.

E' prescritta la conservazione di tutti gli eventuali elementi di composizione della facciata (modanature, fasce marcapiano, bugnati, paraste, ecc.). Ove mai tali elementi dovessero essere rimossi, saranno rifatti con appositi "molti", sagome delle stesse forme, dimensioni e mai in pietra lapidea. Al piano terra è possibile, in presenza di umidità di risalita, l'uso di intonaci aeranti, a base di cemento. L'intervento di risanamento e di rifacimento degli intonaci dovrà avere cura di recuperare ed evidenziare qualunque eventuale particolare costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio.

Rivestimento in facciata. Particolari architettonici

Nel restauro di facciata si prescrive di evidenziare e restaurare gli elementi decorativi e i particolari architettonici in materiale lapideo in origine a vista, come cornici lisce o modanate, fasce marcapiano, lesene e capitelli, stipiti e frontespizi delle aperture, mensole dei balconi, bugnati, ecc. e le decorazioni plastiche a carattere religioso o profano sia emergenti dalla facciata sia alloggiati in nicchie o edicole.

E' vietata la copertura con tinteggi di paramenti lapidei o in cotto a vista.

Per le parti lapidee a vista è consentita la pulitura, il consolidamento, l'eventuale tassellatura e sostituzione per parti, e la protezione con prodotto trasparente, non ingiallente, non formante pellicole superficiali ed in grado di mantenere inalterata la permeabilità al vapore acqueo del supporto.

In casi eccezionali, e comunque per particolari architettonici non di grande pregio artistico, è prevista, previa specifica autorizzazione, l'integrazione di lacune parziali a mezzo di stucco di calce di polvere di marmo. In ogni caso è basilare riproporre il cromatismo e la patina delle parti lapidee originali.

La zoccolatura e le decorazioni costituite da bugne in malta, quando tinteggiate, dovranno riprendere le tonalità della pietra locale.

Nel restauro di facciata è consentita l'apposizione di soglie e davanzali in basaltina o basalto; le copertine a protezione di parti aggettanti delle facciate possono essere in lavagna nera, sottile, o piombo, o rame.

Lapidi, targhe ed iscrizioni di antica data presenti sulle facciate dovranno essere mantenute in sito, pulite e lasciate a vista, eventualmente restaurate e protette con prodotti trasparenti specifici.

Le nuove targhe pubblicitarie dovranno essere consone ai caratteri degli elementi architettonici dell'edificio ed essere collocate in posizione non dominante rispetto all'edificio (per es. balconi, tetti, etc.) e su parti architettoniche significative delle facciate.

Coloriture e tinteggiature

Tutti i prospetti intonacati degli edifici, compresi quelli interni e quelli emergenti dalle coperture e le canne fumarie intonacate, vanno tinteggiati.

Per gli edifici ricadenti all'interno della zona "Nucleo storico", la tinteggiatura negli edifici storici dovrà essere eseguita esclusivamente con tecniche tradizionali; le pitture da impiegare dovranno essere opache, di aspetto non uniforme, con effetti morbidi e patinati ed in grado di assicurare una buona permeabilità al vapore acqueo del supporto. Sono quindi ammesse:

- Pitture tradizionali a calce e terre coloranti;
- Pitture a base di calce e modificati reologici;
- Pitture ai silicati minerali rispondenti alla norma DIN 18363.

E' categoricamente vietato l'uso delle pitture lavabili, ancorché traspiranti, e di tecniche da stendere a spatola, tipo sovraintonaci plastici (graffiati in genere) e sintetiche.

In generale, nel caso di edifici del '900 e, solo in questi casi, fermo restando le indicazioni e le limitazioni precedenti, potrà altresì essere utilizzata una tinteggiatura a base di silcati, purché stesa a velatura e non coprente.

Il colore da impiegarsi, negli interventi di restauro, viene scelto altresì, ove possibile, in relazione alle eventuali tracce di coloritura reperibili sulle facciate; si valuta inoltre l'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale e degli edifici contigui.

Nel caso di un fronte unitario di proprietà e di una tipologia originaria definita, il modello di colorazione è integro e facilmente definibile attraverso l'uso delle tinte basi; anche nel caso di fronte edilizio frazionato dalla proprietà, ma chiaramente individuabile nei suoi caratteri unitari, questo va reso leggibile attraverso una colorazione unica che ricompone in prospetto l'unità tipologica-cromatica pur sussistendo una diversità di proprietà.

In presenza invece di più immobili adiacenti è necessario evidenziare e conservare le loro caratteristiche anche nella tinteggiatura; pertanto qualora essi presentino caratteri architettonici distinti dovranno essere distinti anche cromaticamente. E' vietato tinteggiare parzialmente la facciata di un edificio, ma si dovrà procedere in modo completo ed omogeneo.

In linea generale la coloritura monocromatica è ammessa solo per edifici privi di rilievi e per edifici fortemente anomali, di cui tale colorazione può attenuare l'irregolarità, mentre la colorazione

policroma è di massima obbligatoria per tutti gli edifici la cui facciata posseda elementi architettonici decorativi e tecnologici (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marciapiedi, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco, bugnato, canali di gronda e pluviali, ecc.). La colorazione dovrà essere tale da dare risalto all'andamento delle facciate. Dovranno essere ripristinati tutti gli elementi decorativi esistenti (decorazioni, cornici, ecc..)

Tali prescrizioni non riguardano edifici di comprovata recente edificazione o di nuova costruzione.

Elementi della facciata

Gli elementi della facciata sono:

- a) *Serramenti esterni ed interni del tipo balconi e finestre*
- b) *Portoni*
- c) *Grate, ringhiere, cancelli, cancellate e ferri battuti*

Serramenti esterni ed interni

Nel caso di rifacimento dei balconi e delle finestre dovrà essere mantenuta invariata la tipologia e, quindi la forma e la metrica.

Nel quadro di restauro di facciata dovrà essere prevista la rimozione degli infissi quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma imposte che, quando non più riutilizzabili, dovranno prendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

I serramenti esterni dovranno essere dipinti con smalti di aspetto opaco o satinato e la colorazione dedotta dalle tracce originali; in mancanza di queste si dovrà procedere alla scelta dei colori tradizionali rilevati.

In tutti i casi la colorazione degli infissi dovrà armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata. E' inoltre obbligatorio che tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia abbiano la stessa tinta e tonalità. Il colore dell'infisso di norma andrà distinto da quello dell'oscurante. Nel caso di restauro globale di facciata dovrà essere attentamente valutata l'opportunità d'impiego di serramenti esterni equilibrati con il contesto.

E' vietato l'uso di doppie finestre perché, una volta poste in opera a filo di facciata esterna, alterano il rapporto dei pieni e dei vuoti della facciata.

In alternativa si possono revisionare gli infissi con l'installazione di vetro camera, per migliorare la coibenza termica all'interno dell'edificio.

Portoni

Per i portoni dovrà essere salvaguardata l'immagine per forma, dimensioni e struttura del materiale, legno o ferro di pregio. Perciò in caso di porte e portoni di pregio ben conservati è consentita la sola manutenzione.

Nel caso invece di portoni di pregio in legno o ferro dovranno essere preferibilmente recuperati e mantenuti in sito previa rimozione di eventuali strati di vernici non originarie. I nuovi portoni sostitutivi di quelli preesistenti, dovranno essere realizzati con analoga tipologia di quelle originali. La colorazione dei portoni, fermo restando il concetto di recupero del colore originale e di integrazione cromatica dell'intera facciata, può diversificarsi da quella dei balconi e delle finestre dei piani superiori.

In ogni caso, in presenza di interventi di restauro di facciata, dovranno essere rimossi i portoni esterni realizzati in lega leggera o ferro e quant'altro risulti incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

Vanno mantenute e non innovate tutte le strutture a corredo del funzionamento del portone (serramenti, pezzi speciali, parti di muro di alloggiamento del portone, rosoni di fermo, ecc..).

Tali prescrizioni non riguardano edifici di comprovata recente edificazione o di nuova costruzione.

Grate, ringhiere, cancelli, cancellate, ferri battuti

Particolare attenzione dovrà rivolgersi alla salvaguardia dei ferri delle facciate poiché sono elementi fondamentali dell'immagine dell'edificio.

E' fatto divieto assoluto di rimuovere grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, roste di sopraluci e piccoli elementi di arredo come ferma imposte, anelli, portastendardi, ecc., per i quali di norma è consentita la sola manutenzione.

E' prevista, in caso di documentato degrado, la sostituzione delle parti.

La colorazione di tutti questi elementi di ferro, di norma, dovrà essere naturale e potrà prevedere solamente una verniciatura opaca di protezione, La colorazione dovrà comunque essere congruente con il modello cromatico dell'edificio. Non sono ammesse introduzioni di grate, recinzioni, parapetti in alluminio o conglomerati cementizi.

Capo 4. Zone a destinazione residenziale - esistente

Art. 6.4.1 Definizione

Sono le zone degli insediamenti residenziali comprendenti sia gli edifici di più antica formazione, sia gli edifici costruiti in epoche più recenti. Tali aree ricadono sia all'interno del Nucleo Storico, sia al suo esterno.

Art. 6.4.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal piano sono:

- la conservazione delle emergenze di valore storico architettonico;
- la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche del nucleo storico;
- la riqualificazione delle aree;
- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato;

Art. 6.4.3 Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale: residenza;

Destinazioni e funzioni ammesse (accessorie e compatibili):

- Attività artigianale a stretto servizio della residenza (parrucchiere, orafo, sarto, piccola officina per la riparazione dei mezzi meccanici, ecc.) con esclusione delle lavorazioni moleste o comunque incompatibili con la residenza e purché non ricomprese nell'elenco di cui al D.M. 5.9.1994 relativo alla classificazione delle industrie insalubri;
- Attività commerciali al dettaglio;
- Laboratori e botteghe artigianali al servizio dei residenti che non siano causa di molestia;
- Servizi sociali di proprietà pubblica;
- Associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose e ricreative;
- Istituzioni pubbliche, statali e rappresentative;
- Uffici pubblici, privati, studi professionali;
- Attrezzature private per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva, l'assistenza sociale, (ristoranti, bar, locali di divertimento, alberghi, pensioni, teatri e cinema, musei, gallerie, sale per manifestazioni artistiche e commerciali)
- Locali accessori alle destinazioni sopra elencate;
- Autorimesse e officine riparazioni (purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno tre volte la superficie dell'officina con un minimo di 100 mq).
- Vendita diretta da parte degli imprenditori agricoli e locali di trasformazione e lavorazione delle materie prime da essi prodotte;

Destinazioni non ammesse:

- Stazioni di servizio per autoveicoli;
- Depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- Le attività agricole e gli allevamenti di bestiame di entità superiore all'uso familiare;
- Le attività produttive
- Le attività commerciali di maggiore dimensione, il commercio all'ingrosso e gli impianti di distribuzione del carburante

Sono ammesse tutte le altre destinazioni, sempre che l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non risulti incoerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

Art. 6.4.4 Modalità di intervento

AREE INTERNE AL NUCLEO STORICO

Si rimanda all'art. 6.3.4 delle presenti Norme per la definizione degli interventi ammessi.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti e sopralzi.

Tutti gli interventi edilizi devono essere eseguiti nel rispetto dei seguenti indici:

- Mantenimento del volume esistente (con esclusione di eventuali superfetazioni);

E' ammessa, per documentate esigenze statiche od igieniche e qualora non contrasti con esigenze di tutela, la demolizione con ricostruzione che dovrà, tuttavia, garantire la continuità della cortina continua su vie e/o spazi pubblici e di uso comune.

E' ammesso, altresì, aumentare una tantum il volume degli edifici esistenti già adibiti a residenza di un massimo di 150 mc per unità familiare ivi residente.

E' inoltre consentito aumentare una tantum il volume di ogni unità immobiliare avente come destinazione laboratori e botteghe artigianali, attrezzature private per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva, l'assistenza sociale, (ristoranti, bar, locali di divertimento, alberghi, pensioni, teatri e cinema, musei, gallerie, sale per manifestazioni artistiche e commerciali), fino ad un massimo di 180 mc, al fine di garantire lo sviluppo delle attività economiche esercitate.

H max: pari all'esistente con possibilità di maggiore altezza se finalizzata al raggiungimento dell'altezza minima interna di 2,70 m per ogni piano abitabile, garantendo l'allineamento del filo della gronda degli edifici esistenti.

Qualora gli edifici esistenti ne siano sprovvisti, è consentita, anche in deroga alle norme di zona, la realizzazione di autorimesse nel limite del 15 % dell'area cortilizia libera e comunque in misura non superiore a 25 mq di superficie coperta per ogni unità immobiliare residenziale regolarmente

censita a catasto alla data di adozione del P.G.T. e sempre che il manufatto abbia altezza all'estradosso non superiore a m. 3,00.

E' ammesso il ricorso all'incentivazione urbanistica, di cui all'art.6.2.4

AREE ESTERNE AL NUCLEO STORICO

Si rimanda all'art. 6.3.4 delle presenti Norme per la definizione degli interventi ammessi.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti e sopralzi.

Tutti gli interventi edilizi devono essere eseguiti nel rispetto dei seguenti indici:

If: il massimo tra l'esistente e 1,20 mc/mq

Qc : 50 %

Ip: 25%

Ica: n.2 alberi di alto fusto ogni 50 mq di SLP

Icb: n.4 arbusti ogni 200 mq di SLP

Hmax = il massimo tra l'esistente e 7,50 m

Qualora gli edifici esistenti ne siano sprovvisti, è consentita, anche in deroga alle norme di zona, la realizzazione di autorimesse nel limite del 15 % dell'area cortilizia libera e comunque in misura non superiore a 25 mq di superficie coperta per ogni unità immobiliare residenziale regolarmente censita a catasto alla data di adozione del P.G.T. e sempre che il manufatto abbia altezza all'estradosso non superiore a m. 3,00.

Art. 6.4.5 Classe di sensibilità paesistica

Tutti gli edifici soggetti a particolari norme sono classificati nella **classe di sensibilità paesistica molto alta, alta.**

Capo 5. Il tessuto urbano di più recente formazione**Art. 6.5.1 Zone a destinazione residenziale – COMPLETAMENTO -****Art. 6.5.1.1 Definizione**

Si tratta della porzione del nucleo urbano, a carattere residenziale in via di completamento, che corrisponde al tessuto urbano di più recente formazione.

Art. 6.5.1.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole prevede e persegue gli obiettivi di:

- salvaguardia delle caratteristiche ambientali e tipologiche;
- completamento dei lotti liberi esistenti.

Art. 6.5.1.3 Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale: residenza.

Destinazioni e funzioni ammesse (accessorie e compatibili):

- Attività artigianale a stretto servizio della residenza (parrucchiere, orafo, sarto, piccola officina per la riparazione dei mezzi meccanici, ecc.) con esclusione delle lavorazioni moleste o comunque incompatibili con la residenza e purché non ricomprese nell'elenco di cui al D.M. 5.9.1994 relativo alla classificazione delle industrie insalubri.
- Attività commerciali al dettaglio;
- Laboratori e botteghe artigianali;
- Servizi sociali di proprietà pubblica;
- Associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose e ricreative;
- Istituzioni pubbliche, statali e rappresentative;
- Uffici pubblici, privati, studi professionali;
- Attrezzature private per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva, l'assistenza sociale, (ristoranti, bar, locali di divertimento, alberghi, pensioni, teatri e cinema, musei, gallerie, sale per manifestazioni artistiche e commerciali)
- Locali accessori alle destinazioni sopra elencate.
- Vendita diretta da parte degli imprenditori agricoli e locali di trasformazione e lavorazione delle materie prime da essi prodotte;

Destinazioni d'uso non ammesse:

- Stazioni di servizio per autoveicoli;
- Depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- Le attività agricole e gli allevamenti di bestiame di entità superiore all'uso familiare;

- Le attività produttive
- Le attività commerciali di maggiore dimensione, il commercio all'ingrosso e gli impianti di distribuzione del carburante

Sono ammesse tutte le altre destinazioni, sempre che l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non risulti incoerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

Art. 6.5.1.4 Modalità d'intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento.

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento diretto o Permesso di Costruire Convenzionato (indicati con P.C.C. nella Tavola PR 02 – Azzonamento del tessuto urbano consolidato), nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

AREE INTERNE AL NUCLEO STORICO:

If: 1,2 mc/mq

Qc : 50 %

Ip: 25%

Ica: n.2 alberi di alto fusto ogni 50 mq di SLP

Icb: n.4 arbusti ogni 200 mq di SLP

Hmax = 7,50 m

AREE ESTERNE AL NUCLEO STORICO:

If: 1,5 mc/mq

Qc : 50 %

Ip: 25%

Ica: n.2 alberi di alto fusto ogni 50 mq di SLP

Icb: n.4 arbusti ogni 200 mq di SLP

Hmax = 10,00 m

Art. 6.5.1.5 Classe di sensibilità paesistica

Le aree residenziali di completamento sono classificate nella **classe di sensibilità paesistica bassa**, come indicato nella Tavola “Carta di sensibilità paesistica”, facente parte del Piano delle Regole.

Art. 6.5.2 Tessuto urbano residenziale consolidato con convenzione in corso - TUCC n.

Si tratta di ambiti residenziali sottoposti a Piano di Lottizzazione già approvato e convenzionato, per i quali vale quanto già approvato e stabilito in sede di convenzione.

Una volta concluso il Piano di Lottizzazione l'area sarà disciplinata come "Zona a destinazione residenziale esistente".

Capo 6. Il tessuto urbano di carattere rurale**Art. 6.6.1 Zone a destinazione residenziale – CASE SPARSE -****Art. 6.6.1.1 Definizione**

Si tratta del nucleo urbano a carattere residenziale localizzato ai margini del tessuto urbano, con scarsa organizzazione urbanistica, che ricorda la matrice degli edifici rurali.

Art. 6.6.1.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole prevede e persegue gli obiettivi di:

- salvaguardia delle caratteristiche ambientali e tipologiche;
- organizzazione degli spazi.

Art. 6.6.1.3 Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale: residenza.

Destinazioni e funzioni ammesse (accessorie e compatibili):

- Attività artigianale a stretto servizio della residenza (parrucchiere, orafo, sarto, piccola officina per la riparazione dei mezzi meccanici, ecc.) con esclusione delle lavorazioni moleste o comunque incompatibili con la residenza e purché non ricomprese nell'elenco di cui al D.M. 5.9.1994 relativo alla classificazione delle industrie insalubri.
- Attività commerciali al dettaglio;
- Laboratori e botteghe artigianali;
- Servizi sociali di proprietà pubblica;
- Associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose e ricreative;
- Istituzioni pubbliche, statali e rappresentative;
- Uffici pubblici, privati, studi professionali;
- Attrezzature private per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva, l'assistenza sociale, (ristoranti, bar, locali di divertimento, alberghi, pensioni, teatri e cinema, musei, gallerie, sale per manifestazioni artistiche e commerciali)
- Locali accessori alle destinazioni sopra elencate.

- Vendita diretta da parte degli imprenditori agricoli e locali di trasformazione e lavorazione delle materie prime da essi prodotte;

Destinazioni d'uso non ammesse:

- Stazioni di servizio per autoveicoli;
- Depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- Le attività agricole e gli allevamenti di bestiame di entità superiore all'uso familiare;
- Le attività produttive
- Le attività commerciali di maggiore dimensione, il commercio all'ingrosso e gli impianti di distribuzione del carburante

Sono ammesse tutte le altre destinazioni, sempre che l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non risulti incoerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

Art. 6.6.1.4 Modalità d'intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento.

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

If: il massimo tra l'esistente e 1,20 mc/mq

Qc : 40 %

Ip: 30%

Ica: n.2 alberi di alto fusto ogni 50 mq di SLP

Icb: n.4 arbusti ogni 200 mq di SLP

Hmax = il massimo tra l'esistente e 7,50 m

Art. 6.6.1.5 Classe di sensibilità paesistica

Le aree residenziali case sparse sono classificate nella **classe di sensibilità paesistica alta** e come indicato nella **Tavola "Carta di sensibilità paesistica"**, facente parte del Piano delle Regole.

Capo 7. Zone consolidate per gli insediamenti artigianali

Art. 6.7.1 Zone a destinazione prevalentemente produttiva

Art. 6.7.1.1 Definizione

Sono le zone artigianali ed industriali esistenti e di completamento comprese all'interno del nucleo urbano, destinate al mantenimento e consolidamento delle attività produttive tradizionalmente presenti nel territorio comunale.

Art. 6.7.1.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- ristrutturazione e adeguamento delle attività esistenti
- completamento dei lotti liberi

Art. 6.7.1.3 Destinazioni d'usoDestinazione d'uso ammesse:

- Attività artigianali, industriali;
- Laboratori di produzione e ricerca;
- Servizi tecnici ed amministrativi degli impianti previsti;
- Depositi anche all'aperto, magazzini, silos, rimesse;
- Attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti dell'industria;
- Abitazioni per il titolare e il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti in misura di 200 mq per ogni unità produttiva;
- Uffici tecnici ed amministrativi, attività di esposizione e di vendita al dettaglio non superiore a 200 mq di SIp, connessi all'attività industriale.

Destinazioni d'uso non ammesse:

- la residenza;
- l'attività agricola;
- media struttura di vendita di rilevanza locale;
- grande struttura di vendita;
- centri commerciali;
- attività di commercio all'ingrosso;
- attrezzature private;
- attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- Impianti con attività lavorative moleste, dannose o inquinanti, che non diano sufficienti garanzie, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, di ottemperare ai requisiti minimi di accettabilità per quanto riguarda l'aspetto igienico-sanitario, la sicurezza, l'inquinamento idrico, atmosferico ed acustico previsti nelle normative vigenti in materia e all'estetica complessiva del territorio;
- Impianti di deposito, stoccaggio, lavorazione di rifiuti e assimilabili compreso le biomasse e la loro termovalorizzazione;
- Impianti di produzione di energia nucleare;
- Impianti per il trattamento di materiali radioattivi;
- Attività che possono recare molestia agli insediamenti residenziali circostanti

E' comunque vietato l'insediamento di attività lavorative le quali esercitino lavorazioni con cicli insalubri di prima e seconda classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni.

Sono ammesse le destinazioni funzionali nella seguente misura:

Attività secondarie: 70% minimo

Altre destinazioni compatibili (Attrezzature strettamente attinenti al funzionamento degli impianti produttivi): 30% massimo

Art. 6.7.1.4 Modalità d'intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti e sopralzi degli edifici esistenti, nuova edificazione, adeguamento tecnologico e rinnovamento degli impianti e delle tecniche di produzione.

E' ammessa la nuova costruzione nei casi di ricostruzione parziale o totale di edifici demoliti e comunque fino alla saturazione dei parametri.

Nelle aree comprese, intercluse o adiacenti il perimetro del nucleo storico, gli interventi edilizi dovranno adeguarsi agli edifici circostanti per le parti esterne e le lavorazioni permesse dovranno essere compatibili con la zona adiacente.

Ad esclusione della ordinaria e straordinaria manutenzione, ogni altro intervento che comporti nuovo insediamento o modificazione dello stato di fatto, è soggetto a dichiarazione di compatibilità ambientale per prevenire e scongiurare ogni forma di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico e garantire un corretto smaltimento dei residui di produzione, nonché il rispetto delle normative specifiche di settore.

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri edilizi:

U_f : 0,50 mq/mq (aree interne al nucleo storico)

U_f : 0,55 mq/mq (aree esterne al nucleo storico)

Q_c = Rapporto di copertura: 50 % (dal calcolo del Q_c sono escluse le pensiline con sbalzo non superiore a 2,50 m in proiezione sul piano orizzontale)

I_p = 30 %

H_{max} = 12 m (ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario)

Ica = 2 alberi ogni 50 mq di slp

Icb = 4 arbusti ogni 200 mq di slp

Parcheggi: non inferiore ai minimi di legge, ricavati nelle vicinanze in misura idonea al presumibile impiego di unità lavorative.

Per un miglior inserimento ambientale in ciascun progetto di ampliamento o di nuova costruzione si dovrà destinare il 30% dell'area scoperta a superficie permeabile e ricoprire tale area con essenze arboree ed arbustive secondo quanto indicato dagli indici di consistenza arborea ed arbustiva.

Impianti anti-inquinamento:

Ogni azienda ricadente in tale zona dovrà provvedere a non inquinare:

1- la fognatura comunale

2- l'atmosfera

A tal fine gli opifici industriali od artigianali, prima di immettere le acque nella fognatura comunale, dovranno sottoporle, se inquinate, ad appropriati trattamenti di depurazione onde conseguire le caratteristiche previste dalla Legislazione Regionale e/o Statale (D.L. 152/2006 e s.m.i.).

Tali impianti dovranno essere approvati dalla amministrazione comunale.

All'interno di tali aree è presente un Inseadimento a Rischio di Incidente Rilevante, di cui è presente un approfondimento nell'elaborato ERIR, parte integrante del PGT.

Art. 6.7.1.5 Classe di sensibilità paesistica

Le aree artigianali sono classificate nella **classe di sensibilità paesistica bassa e molto bassa**, come indicato nella **Tavola "Carta di sensibilità paesistica"**, facente parte del Piano delle Regole, in base alla loro localizzazione nel tessuto urbano.

Capo 8. Tessuti sparsi

Art. 6.8.1 Definizione

Si tratta di aree che comprendono insediamenti destinati a ricettività temporanea, caratterizzati da piccole dimensioni, ormai consolidati ma sorti in forma precaria.

Art. 6.8.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal piano sono:

- la regolamentazione di aree non identificabili come insediamenti sparsi o agricoli;
- la conservazione di elementi divenuti ormai consolidati;

Art. 6.8.3 Destinazioni d'uso

Destinazioni non ammesse:

- Funzioni residenziali;
- Funzioni commerciali;
- Funzioni terziarie;
- Funzioni produttive e manifatturiere;
- Funzioni turistico-ricettive;
- Funzioni agricole.

Art. 6.8.4 Modalità di intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria sugli immobili esistenti.

È ammessa la posa di manufatti a completamento dell'area.

E' consentita:

- la realizzazione di recinzioni mediante siepi,
- la realizzazione di sentieri per l'accesso ciclo-pedonale;

TITOLO 7. LE AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

Capo 1. Zone agricole normali

Art. 7.1.1 Definizione

Sono le aree destinate allo svolgimento dell'attività agricola e dell'allevamento del bestiame, intese non soltanto con funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Art. 7.1.2 Destinazioni d'uso

La destinazione principale di queste aree è l'attività agricola eventualmente accompagnata da attività di trasformazione dei prodotti agricoli e da attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia (art. 59, comma 1 – L.R. 12/2005 e s.m.i.) e

dalla definizione di attività agricola presente all'art. 2.3.5. – Classificazione delle destinazioni d'uso, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Destinazioni d'uso ammesse:

Nelle aree destinate all'agricoltura dal Piano delle Regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, serbatoi idrici, essicatoi, riserie, locali ed impianti per la lavorazione e la conservazione e vendita al minuto dei prodotti agricoli, allevamenti zootecnici, secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60, ricoveri per macchine agricole utilizzate sia per la conduzione del fondo che per conto terzi.

Destinazioni d'uso non ammesse:

Gli edifici industriali ed artigianali e tutte le altre destinazioni d'uso.

Non è consentita l'utilizzazione delle aree agricole, con o senza interventi di sistemazione del suolo, per:

- rimessaggio e posteggio di veicoli e mezzi meccanici non di uso agricolo;
- deposito di manufatti prefabbricati o di attrezzature e materiali non agricoli;
- ammasso o deposito di rottami, carcasse, scarti di lavorazione;
- discariche di rifiuti;
- asportazione del manto erboso e del terreno sottostante;
- apertura o coltivazione di cave.

Art. 7.1.3 Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio

In considerazione della finalità sopra enunciata, in tutte le aree agricole valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

- gli spianamenti ed i livellamenti del terreno operati nel contesto delle ordinarie pratiche colturali dovranno rispettare l'andamento generale delle pendenze naturali;
- dovrà essere salvaguardato il sistema irriguo come identificato nello studio del reticolo idrografico;
- dovranno essere mantenuti i filari e le boschi lungo i corsi d'acqua, il ciglio dei campi, la viabilità rurale;
- le recinzioni potranno essere realizzate in maniera coerente coi caratteri del paesaggio agricolo (in legno del tipo tradizionale a staccionata, oppure in paletti di legno o di ferro su plinti isolati e filo teso o rete metallica per un'altezza massima di 2 m; limitatamente ad

esigenze relative alla protezione di impianti e/o allevamenti sono consentite recinzioni in muro pieno dell'altezza massima di 2,50 m);

- le costruzioni ammesse, dovranno essere realizzate con materiali rispettosi dei caratteri ambientali della zona agricola ed il paesaggio che li circonda, sia per quanto riguarda le altezze che per i materiali da costruzione.

Art. 7.1.4 Modalità d'intervento

In queste aree gli interventi edilizi sono disciplinati dagli artt. 59, 60 e 89 della L.R. 12/05 e s.m.i. e si attuano con titolo abilitativo semplice per interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamenti o nuove costruzioni nelle aree ancora inedificate delle ditte esistenti, con le seguenti specificazioni:

- al fine di salvaguardare la continuità e la compattezza del territorio agricolo inedificato, le edificazioni destinate alla residenza dei coltivatori saranno prioritariamente ricavate attraverso il recupero degli edifici esistenti; ove dimostrata l'impossibilità di ricavare sufficienti spazi residenziali all'interno degli edifici esistenti, le nuove edificazioni saranno realizzate preferibilmente in prossimità dei complessi rurali esistenti;

- per gli edifici a carattere religioso compresi nelle aziende agricole di antica formazione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, nei limiti di destinazione di cui al paragrafo precedente, i relativi indici non possono superare i seguenti limiti:

H= 8,00 m

If =

- 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata
- 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

Tali attrezzature ed infrastrutture non possono superare:

- il rapporto di copertura:

(Qc) del 10% dell'intera superficie aziendale (al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini).

(Qc) del 20% dell'intera superficie aziendale nel caso di aziende orto-floro-vivaistiche (al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini).

(Qc) del 40% dell'intera superficie aziendale nel caso di serre (al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini).

I limiti relativi al **Qc** sopra citati non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri relativi all'**If** e al **Qc** sopra citati sono incrementati del 20 %.

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

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

I volumi delle abitazioni non potranno essere realizzati indipendentemente dalle strutture agricolo-produttive.

Per gli altri interventi, riferiti alle attrezzature ed infrastrutture produttive, nei limiti di destinazione di cui al paragrafo precedente:

H= 8 m per i fabbricati

H= 15 m per serbatoi, silos e simili

Per tutti gli interventi:

Distanza tra edifici: 10 m

Distanza dai confini: 5 m

Allineamenti stradali: arretramento dal filo strada 20 m

Art. 7.1.5 Disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame

Per la realizzazione di nuovi insediamenti destinati all'allevamento ed alla prima trasformazione dei prodotti dell'agricoltura la documentazione per l'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere integrata con documentazione comprovante il rispetto dei limiti di legge relativi al trattamento dei reflui ed alle altre misure di tutela dell'ambiente.

In particolare l'apertura di nuovi allevamenti o la trasformazione degli allevamenti esistenti in altri tipi di allevamento deve essere preventivamente autorizzata e dovrà avvenire nel rispetto delle distanze minime dall'abitato o da altre zone edificabili non agricole, conformemente ai regolamenti in materia.

L'insediamento di nuovi fabbricati ed impianti per allevamenti dovrà essere sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazioni delle acque od alla adozione di particolari tecniche anche di tipo agronomico, atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti o comunque prescritti dall'ufficiale sanitario.

Le attrezzature attinenti agli allevamenti devono essere collocate alle seguenti distanze minime:

- ALLEVAMENTI DI SUINI:

Distanze dai confini: 10 m

Distanza dalle abitazioni: 500 m, con esclusione dell'abitazione del custode per la quale è richiesta una distanza minima di 20 m

- ALLEVAMENTI DI BOVINI, POLLI E ZOOTECNICA MINORE:

- Distanze dai confini: 10 m

- Distanza dalle abitazioni: 200 m, con esclusione dell'abitazione del custode per la quale è richiesta una distanza minima di 20 m

Art. 7.1.6 Reflui zootecnici

Per lo stoccaggio e lo smaltimento dei reflui zootecnici si richiama il rispetto delle vigenti disposizioni delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali ed in particolare i contenuti della DGR VII/3424 del 16/02/2001 e s.m.i.

Impianti anti-inquinamento:

Ogni azienda ricadente in tale zona dovrà provvedere a non inquinare:

- 1- la fognatura comunale
- 2- l'atmosfera
- 3- il sottosuolo

Tutti gli scarichi quindi devono avere le caratteristiche previste dalla Legislazione Regionale e/o statale (D.L. 152/2006).

Art. 7.1.7 Edifici rurali

- Edifici residenziali esistenti:

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di modifica interna, nonché di realizzazione delle pertinenze, degli accessori e dei volumi tecnici, alle abitazioni esistenti alla data di adozione del PGT, sono altresì ammessi interventi di ampliamento per ristrutturazioni igienico-sanitarie fino al 20% della volumetria esistente.

- Edifici non residenziali esistenti:

Per gli edifici non residenziali, sono ammessi solo interventi di restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione ed ampliamento nella misura del 20% della Slp.

Tale possibilità di ampliamento è ammessa anche per gli edifici non residenziali esistenti ed attualmente non al servizio dell'attività agricola. Oltre alla conferma della destinazione in atto, sono ammesse destinazioni d'uso appartenenti alla categoria della residenza e dell'agriturismo, così come disciplinato dalle leggi vigenti in materia.

Sulle cascine agricole individuate nella tavola di azionamento, gli interventi dovranno essere mirati soprattutto al recupero della morfologia e degli elementi architettonici significativi, e in relazione a eventuali interventi di ristrutturazione ed ampliamenti per adeguamenti igienico-tecnologici, le opere dovranno essere coerenti per la tipologia, sistemi costruttivi e materiali con il complesso edilizio esistente.

Qualsiasi intervento edilizio in zona agricola dovrà essere realizzato con tipologie, forme e materiali compatibili con l'ambiente circostante.

- Edifici esistenti in aree agricole adibiti ad uso residenziale:

Per tali fabbricati, realizzati in tempi passati nelle aree agricole, con destinazione residenziali, è consentito il mantenimento dell'uso in atto.

Per tali edifici è consentito un ampliamento "una tantum" di 50 mq della superficie utile esistente.

Art. 7.1.8 Ambito agricolo strategico con valenza paesaggistica

Si tratta delle aree destinate all'agricoltura al cui interno sono presenti elementi di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico da salvaguardare.

Sono consentiti, pertanto tutti gli interventi che portano alla tutela, conservazione e valorizzazione dei beni.

Gli interventi previsti in tali zone devono mirare al perseguimento delle seguenti finalità:

- Priorità dello sviluppo delle attività agricole ambientalmente sostenibili e che caratterizzano l'identità paesaggistica del territorio;
- Priorità alle colture che costituiscono carattere identitario per il territorio e che siano funzionali a filiere e produzioni tipiche;

Gli obiettivi di tutela sono pertanto i seguenti:

- Valorizzazione degli elementi esistenti,
- Potenziamento del sistema della biodiversità;
- Divieto di creazione di barriere fisiche;
- Divieto di abbattimento di essenze arboree e, se ritenuto indispensabile, completa sostituzione con il medesimo numero di essenze;
- Mantenimento delle zone umide e dei corsi d'acqua;
- Salvaguardia della vegetazione spondale;

In tali aree occorre perseguire i seguenti obiettivi:

- Nelle aree dedicate a monocoltura intensiva si dovranno adottare iniziative volte a ricostituire il paesaggio rurale tradizionale con interventi di reintroduzione di siepi, filari e fasce filtro;
- Tutela e valorizzazione degli elementi storico testimoniali del paesaggio rurale, compresi impianti idraulici, edicole ed altri impianti tecnici ed elementi architettonici minori;
- Chiara definizione dei margini urbani, qualificando il rapporto tra città e campagna attraverso l'inserimento di filari e macchie boscate;
- Divieto di collocazione di cartelli pubblicitari, fatta eccezione per quelli di interesse pubblico relativi all'informazione ed orientamento sul territorio;

Art. 7.1.9 Ambito agricolo strategico di interazione con il sistema ecologico e naturalistico

Si tratta delle aree rurali in cui il territorio rurale svolge, oltre alla primaria funzione produttiva agricola, anche funzione di tutela e potenziamento degli aspetti ecologici ed ecosistemici e concorre all'attuazione della rete ecologica, ove questa sia presente.

In queste aree si applicano i seguenti criteri:

- Priorità alle colture biologiche o che comunque adottino le migliori tecniche disponibili ai fini della sostenibilità ambientale delle coltivazioni;
- Evitare la presenza di zone agricole dedicate alla monocoltura intensiva e prevedere la diversificazione delle colture presenti sul territorio per il potenziamento degli ecosistemi;
- Introduzione di fasce filtro tra i corridoi e le aree naturalistiche e le zone interessate dalle produzioni agricole;
- Introduzione di fasce verdi di transizione, con siepi e alberi d'alto fusto, ai margini urbani per favorire il collegamento ecologico tra le aree verdi interne all'abitato ed il territorio rurale;
- Gli impianti per la trattazione e gestione dei rifiuti sono consentiti solo se funzionali al soddisfacimento del fabbisogno aziendale,
- Gli interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità collegati con l'incremento del contributo di costruzione di cui al comma 2bis dell'art.43 della LR 12/2005 dovranno svolgere anche una funzione di valorizzazione dei caratteri del paesaggio, ed essere localizzati in via prioritaria nelle zone interessate dai progetti di valorizzazione del territorio rurale ai fini fruitivi e turistici individuati dal Piano di Sviluppo Turistico del Po.
- I nuovi interventi insediativi o infrastrutturali che sottraggono superfici agricole, oltre alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, devono prevedere interventi di compensazione da realizzarsi con interventi di qualificazione del paesaggio (siepi, filari, fasce filtro, aree boscate) su una superficie pari a due volte la superficie agricola sottratta. Le superfici devono essere messe a disposizione dal proponente e trasferite al demanio pubblico del comune. Gli interventi possono essere realizzati anche su territorio già di proprietà pubblica ed in tal caso si svilupperà apposito accordo con il comune per interventi di qualificazione del paesaggio più estesi per un impegno economico equivalente a quello che sarebbe stato necessario per l'acquisto delle aree.

Art. 7.1.10 Classe di sensibilità paesistica

Le aree agricole sono identificate come **classe di sensibilità paesistica media**.

Gli edifici rurali sono identificati come **classe di sensibilità paesistica alta**.

Qualora le aree interferissero con altri caratteri ambientali, le condizioni risulterebbero diverse e pertanto, prevale sempre quanto indicato nella Tavola "**Carta di sensibilità paesistica**", facente parte del Piano delle Regole.

Capo 2. Zone a destinazione prevalente agricola speciale

Art. 7.2.1 Definizione

Tali aree comprendono insediamenti produttivi agricoli, limitrofi al centro abitato o compresi in esso.

Art. 7.2.2 Destinazioni d'uso

In queste zone sono consentite le attività produttive esistenti al momento dell'adozione del PGT, ad esclusione di tutte quelle installazioni o attività che possono essere causa di inquinamenti dell'aria, dell'acqua o del terreno, o dannose (a giudizio dell'Amministrazione Comunale) per le residenze circostanti.

Art. 7.2.3 Modalità d'intervento

Nelle zone agricole speciali comprese nell'abitato il P.G.T. si attua per intervento edilizio diretto.

In queste zone sono ammessi esclusivamente interventi edilizi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, con la possibilità di aumento del 20% della superficie coperta per complesso produttivo per consentire l'ampliamento di portici e fabbricati rustici.

E' inoltre consentito aumentare una tantum la superficie utile degli edifici esistenti già adibiti a residenza di un massimo di 50 mq per unità immobiliare esistente.

Per le aree ricadenti all'interno del Nucleo storico occorre porre particolare attenzione alla sistemazione di coperture, facciate e rivestimenti, colori e materiali utilizzati, i quali devono essere consoni alla zona.

Capo 3. Cascine a normative speciali

Art. 7.3.1 Definizione

Si tratta del complesso della Cascina Erbatichi.

Art. 7.3.2 Modalità d'intervento

I manufatti esistenti in area agricola di Cascina Erbatichi possono essere soggetti a trasformazioni comportanti anche la riqualificazione della loro destinazione.

Tali interventi di riqualificazione, tuttavia sono condizionati alle seguenti prescrizioni:

- Dovrà essere garantita la conservazione dei valori architettonici, storici dei manufatti;

- Eventuali incrementi della superficie utile all'interno dei volumi esistenti non possono superare la misura massima del 20%, né possono alterare i profili di rilievo architettonico e le altezze dei manufatti, dovendo limitarsi alla riorganizzazione delle volumetrie interne.

Gli interventi edilizi su manufatti esistenti in zona agricola di cascina Erbatici possono conservare la destinazione d'uso per attività agricola ed agrituristica od anche comportare la trasformazione della medesima, limitatamente alle seguenti funzioni:

- Attività ricettive (convitti, alberghi, collegi), comprese sale riunioni e meeting,
- Centri di istruzione formativa (università, Istituti di formazione professionale ed attività scolastiche non incluse nella scuola dell'obbligo) compresa la mensa ed il pronto soccorso;
- Attività residenziali limitatamente agli alloggi per la formazione nonché per il personale di sorveglianza, di vigilanza e di servizio;
- Attività sportive e ricreative;
- Attività culturali e di spettacolo;
- Attività artigianali e di intermediazione connesse alle altre attività assimilabili.

Tutti tali interventi di recupero del patrimonio immobiliare devono formare oggetto di piano attuativo che, tuttavia, potrà essere sostituito anche da permesso di costruire convenzionato, con l'obbligo, per il proponente, di definire in via convenzionale:

- Cessione di aree a standard adeguate alle nuove funzioni e loro eventuale monetizzazione, in misura pari al 100% della SU.
- Opere di urbanizzazione primarie e secondarie occorrenti ovvero il pagamento dei contributi di urbanizzazione convenzionati, non inferiori a quelli determinati dal Comune con la relativa Delibera generale per destinazioni terziarie;
- Standard di qualità aggiuntivi i cui contenuti verranno negoziati in rapporto alle esigenze pubbliche individuate dall'Amministrazione medesima,
- Obbligo di inizio lavori almeno entro un anno dall'approvazione del progetto.

TITOLO 8. LE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE**Capo 1. Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche*****Art. 8.1.1 Caratteri generali***

In questo capitolo vengono trattate le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche, presenti all'interno del territorio comunale di Mezzana Bigli.

In queste aree è consentita la prosecuzione delle attività agricole, zootecniche e di pioppicoltura in atto e gli interventi finalizzati al mantenimento ed al recupero dei manufatti edilizi esistenti.

Dovranno comunque essere rispettati tutti i vincoli definiti dai Piani Sovracomunali.

Viene prevista qui di seguito una normativa specifica relativa alle singole aree.

Art. 8.1.2 Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici

La zona è destinata alla:

- 1) salvaguardia degli ultimi ambienti naturali rimasti;
- 2) ricostruzione di ambienti naturali, da attuarsi preminentemente mediante interventi di riforestazione, in armonia con l'attività agricola-forestale esistente.

L'utilizzazione di tali zone da parte dell'uomo per scopi ricreativi, economico-produttivi, è limitata a quelle attività che non contrastino con le finalità di salvaguardia e ricostruzione dell'ambiente naturale.

Gli interventi di ricostruzione dell'ambiente naturale dovranno essere effettuati con essenze arboree e saranno subordinati al rilascio del Permesso di Costruire.

Per quanto riguarda la disciplina delle aree di consolidamento dei caratteri naturalistici sono previste le seguenti disposizioni:

E' vietato:

- la costruzione di nuovi edifici;
- la costituzione di depositi di materiali dimessi;
- la costruzione di parcheggi liberi ed organizzati;
- la costruzione di recinzioni;
- l'allestimento di campeggi anche precari;
- qualunque prelievo o spostamento di terra , sabbia o altro materiale inerte e qualunque trasformazione del suolo, dei corsi d'acqua che non siano indispensabili per la conservazione o la ricostruzione di ambienti naturali;

- l'eliminazione di cespugli e alberi sulle rive di canali e fossi, compatibilmente con le esigenze di manutenzione con mezzi meccanici;
- l'introduzione di nuovi insediamenti produttivi autonomi anche di carattere zootecnico di tipo industriale (allevamenti di bovini, suini, ecc.);
- l'apertura di nuove cave o torbiere, la riattivazione di quelle preesistenti, o comunque di estrazioni di materiali inerti, non previsti negli eventuali PIANI PROVINCIALI DELLE CAVE;
- la presenza di discariche o luoghi di deposito per materiali dimessi, di detriti, di materiali di risulta, di ghiaia o sabbia, di rottami o residuati industriali, cimiteri o depositi di automezzi o macchinari vari;
- la presenza di discariche pubbliche o private di rifiuti urbani;
- qualunque intervento che modifichi la morfologia del terreno ed il regime delle acque;
- l'introduzione di specie animale o vegetale estranea e comunque di interventi atti ad alterare l'equilibrio biologico delle specie animali e vegetali;
- ogni attività, anche di carattere temporaneo, che comporti alterazioni alla qualità dell'ambiente.

E' consentita:

- la realizzazione di recinzioni mediante siepi,
- la manutenzione ordinaria, straordinaria e l'ampliamento degli edifici in muratura esistenti, pari al 20% del volume esistente, con l'esclusione di qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso degli edifici stessi,
- la realizzazione di sentieri per l'accesso ciclo-pedonale.

Valgono inoltre le seguenti disposizioni:

- modeste escavazioni possono essere autorizzate in relazione a specifiche esigenze di bonifica agricola, (con esclusione quindi delle aree già adibite a colture specializzate), nel rispetto degli elementi di particolare interesse ambientale quali orli, scarpate morfologiche ecc.;
- contenimento della nuova edificazione, anche di tipo agricolo, alle sole esigenze di completamento dei nuclei esistenti, ed alle integrazioni funzionali delle attività esistenti;
- devono essere salvaguardati e recuperati (compatibilmente con lo stato di conservazione) tutti gli elementi di interesse storico-testimoniale quali: vecchi mulini, presidi agricoli, canali di derivazione, muri di difesa ed altri manufatti legati allo sfruttamento e governo del corpo idrico.

Art. 8.1.3 Emergenze naturalistiche

Fino all'approvazione del piano di settore in queste aree non sono ammesse attività, anche di carattere temporaneo, che possono modificare lo stato dei luoghi e gli equilibri ivi compresi. In particolare non sarà possibile:

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

I boschi sono soggetti alle disposizioni di cui alla L.R. 15/2002

Art. 8.1.4 Aree di elevato contenuto naturalistico

Per quanto riguarda la disciplina delle aree di consolidamento dei caratteri naturalistici sono previste le seguenti disposizioni, che promuovono la loro tutela:

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

Per queste aree valgono questo tipo di prescrizioni:

- non sono ammesse nuove attività di cava e di discarica;

- è possibile derogare alle limitazioni di cui al punto precedente per modeste e puntuali escavazioni di materiali rocciosi compatti atte a soddisfare le esigenze edilizie locali connesse alle politiche paesistiche individuate dal PTCP. E' necessaria la valutazione d'impatto ambientale;
- La circolazione con mezzi motorizzati, ad eccezione di quelli addetti alle normali attività agricole e silvo-pastorali, è consentita esclusivamente sulla viabilità ordinaria, o comunque lungo i percorsi da individuarsi appositamente da parte degli enti competenti compatibilmente con le esigenze di salvaguardia dei valori ambientali presenti;
- il taglio dei boschi è soggetto alle norme della L.R. 15/2002;

In queste aree il comune può:

- individuare zone o interventi in funzione ricreativa, turistica e sportiva nel pieno rispetto degli obiettivi di tutela dei caratteri dell'area interessata;
- realizzare nuove strutture aziendali connesse all'attività agricola, anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;
- disincentivare l'edificazione sparsa a scopo insediativi a vantaggio e consolidamento dei nuclei o centri esistenti;
- le espansioni previste devono essere oggetto di verifica socioeconomica che ne dimostri la congruità e la compatibilità con le esigenze della comunità locale e gli obiettivi del PTCP;
- prevedere lo sviluppo delle tipologie e delle tecnologie tipiche dei luoghi, con particolare attenzione al recupero delle situazioni compromesse;
- escludere l'uso di elementi o sistemi costruttivi in calcestruzzo prefabbricato che non comportino il totale rivestimento esterno mediante intervento tradizionale.

Art. 8.1.5 Foreste e boschi

Per quanto attiene il vincolo paesaggistico relativo alle superfici coperte da boschi e foreste, si ritiene necessario chiarire che quanto indicato all'interno degli elaborati di Piano è di **natura esclusivamente indicativa** e non comprovante la presenza di vincolo o meno (sono riportati i boschi e le foreste indicate da PTCP).

La verifica della sussistenza del vincolo in questione, infatti, dovrà essere svolta di caso in caso per tutti quegli interventi che prevedono l'eliminazione della vegetazione presente, applicando la definizione di bosco contenuta nel D.Lgs. 227 del 2001.

L'eliminazione della vegetazione, qualora sia necessaria per la realizzazione di qualsiasi opera, deve essere preventivamente valutata alla luce della definizione di bosco contenuta nel D.Lgs. 227

del 2001, al fine di verificare la sussistenza del vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Art. 8.1.6 Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi

Sono le aree con assetto agrario ed ecosistemico di complessità sufficiente; aree nelle quali la presenza agricola ha comunque risparmiato i principali elementi della trama paesistica.

In questi ambiti, dovrà essere consolidata ed incentivata l'attività agricola in atto, sia per il suo valore produttivo che paesistico.

Obiettivo del PGT è:

- accrescere la complessità dell'ecosistema contenendo le spinte alla monocoltura e prevedendo la conservazione e l'incremento delle biocenosi frammentarie (filari, boscaglie ecc.);
- salvaguardare i caratteri dominanti della trama paesistica quali: il reticolo idrografico e gli elementi consolidati della tessitura, specie quando ricalcano in modo sistematico trame storiche;
- controllare gli aspetti insediativi in relazione alle preesistenze;
- individuare norme ed incentivi per il recupero degli insediamenti tipici (cascine, casali), prevedendo anche usi complementari, purché compatibili con l'attività agricola e con le tipologie interessate (agriturismo, centri di ricerca e di sperimentazione agricola, centri di divulgazione e di informazione connessi a circuito di valorizzazione agricola, turistica ed ambientale in genere).

Art. 8.1.7 Viabilità storica principale

Si tratta della viabilità storica che ricalca i tracciati già individuati nella cartografia I.G.M. di 1° impianto. Essa è comprensiva di slarghi e piazze.

L'obiettivo da perseguire è la salvaguardia e la valorizzazione paesistica sia del percorso che degli elementi accessori. La tutela dovrà riguardare principalmente:

- i tracciati per i quali è riscontrabile (almeno in parte) la struttura storica (sede viaria, elementi complementari, alberature, ecc.);
- la traccia di percorsi storici riconoscibili quale "calco" negli orientamenti colturali, edilizi ecc.;
- i manufatti e le opere d'arte connesse (ponti, dogane, caselli, edicole, ecc.).

L'azione di tutela potrà essere differenziata in relazione alla rilevanza del tracciato, da valutarsi principalmente rispetto ai seguenti fattori:

- importanza storico-culturale;
- appartenenza ad un sistema territoriale definito;
- leggibilità della struttura;
- consistenza e continuità del tracciato.

All'interno della fascia di rispetto stradale esistente occorrerà mantenere un idoneo decoro ambientale.

Occorrerà porre particolare attenzione a:

- interventi di manutenzione e trasformazione di tracciati, manufatti ed attrezzature;
- realizzazione di nuovi tracciati e varianti che implicano il disassamento delle direttrici storiche tutelate o la formazione di manufatti e arredi.

Art. 8.1.8 Percorsi di fruizione panoramica e ambientale

Il percorso di fruizione panoramica e ambientale è un percorso che attraversa tratti con particolari caratteri paesistico-ambientali, dal quale è possibile fruire il paesaggio con ampie e ricorrenti visuali.

Obiettivo è la conservazione e la valorizzazione dei caratteri di panoramicità e di fruibilità del paesaggio, nonché il controllo delle trasformazioni volto a garantire l'ordine ed il decoro delle aree che si affacciano su tali percorsi.

Lungo tale percorso è necessario:

- Salvaguardare le visuali sensibili sui luoghi di particolare interesse, in relazione al rapporto visivo che si determina dal percorso interessato;
- Limitare le altezze delle nuove costruzioni, al fine di non alterare le visuali esistenti;
- Inserire eventualmente nuove costruzioni in modo armonico e rispettoso del paesaggio;
- Mantenere in condizioni di ordine e decoro una fascia di almeno 20 m per lato dal tracciato del percorso;
- Limitare la cartellonistica pubblicitaria, con divieto di posizionamento nei tratti che attraversano o che determinano un rapporto visivo diretto con ambiti di rilievo paesistico;
- Limitare le emissioni acustiche al fine di ridurre l'impatto sulla fauna interessata.

Interventi sull'infrastruttura

Fatto salvo il mantenimento degli standard prestazionali e di sicurezza previsti dalla normativa nazionale e regionale:

- rimozione o sostituzione di elementi antiestetici (guard-rails, muri in cemento, cartelloni pubblicitari ecc.) con opere maggiormente compatibili e più conformi;
- ripristino delle condizioni originarie del tracciato in termini di pavimentazione, arredo, segnaletica, cartellonistica;
- risagomatura del calibro stradale per consentire la predisposizione di uscite laterali, corsie pedonali, ciclabili e aree di sosta;
- recuperare gli edifici di supporto al traffico quali i magazzini e le case cantoniere per attività connesse alla valorizzazione turistica del percorso (centri vendita prodotti tipici, uffici turistici, punti di ristoro, magazzini e ripari per cicloturisti).

Interventi sul contesto

- in presenza di corpi edilizi uniformi, di colori chiaro, estesi in lunghezza e poco elevati in altezza, l'impiego di siepi miste (alberi e arbusti) contribuisce a mitigare l'impatto e a ricostituire un continuo vegetale con l'intorno;
- in generale, specie nelle zone di pianura, sono da sconsigliare i rialzi e i rilevati artificiali di terra a scopo di mascheramento in quanto elementi estranei alla morfologia naturale del territorio;
- rivegetare le situazioni liminari e i confini delle proprietà attraverso la piantumazione di siepi, elemento di altissimo valore ecologico;
- evitare l'interramento o la canalizzazione dei corsi d'acqua naturali quando non richiesto da elemento di altissimo valore ecologico;
- avviare il recupero dei "supporti" del traffico quali case cantoniere, magazzini, edifici storici legati al traffico ecc.;
- Il posizionamento e la dimensione dei parcheggi andrebbe attentamente valutata preferendo la posa di pavimentazione ecologica e drenante alle asfaltature, riducendo le grandi superfici a favore della moltiplicazione di spazi di sosta di più ridotte dimensioni;
- rivegetare i muri o edificarli secondo tradizione (in pietra a vista, mattonato ecc.);
- favorire, anche e soprattutto per ragioni ecologiche, materiali da costruzione biocompatibili, impianti con energie alternative, di fitodepurazione, di riduzione dei consumi ecc.

Considerazioni sull'ubicazione delle **aree di sosta**, privilegiare:

- gli spazi dismessi per brevi varianti o rettifiche stradali (in questo senso l'intervento ottiene anche il risultato di un recupero ambientale di aree presumibilmente degradate);
- gli spazi corrispondenti a edifici monumentali o a siti di valore ambientale e naturale da valorizzare;
- le zone alberate di risulta lungo i tracciati stradali;

Interventi sui modi d'uso:

- favorire e agevolare la mobilità "dolce" con corsie e piste protette;
- installare apposita e non invasiva segnaletica turistica;
- organizzare punti informativi a sussidio degli utenti, manifestazioni, eventi ecc.;
- concepire la "strada-paesaggio" come prodotto turistico.

Art. 8.1.9 Componente geologica – FASCE PAI

Si rimanda interamente ai contenuti della componente geologica (elaborati grafici e norme tecniche), costituente parte integrante del PGT.

TITOLO 9. LE AREE AMBIENTALI CON PARTICOLARI PRESCRIZIONI**Capo 1. Disposizioni generali****Art. 9.1.1 Definizione**

Sono quelle aree che per morfologia, localizzazione e caratteristiche presentano elementi degni di salvaguardia e valorizzazione dal punto di vista ambientale.

Art. 9.1.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- il mantenimento e la qualificazione dei caratteri del paesaggio e la conservazione del suolo inedificato.

Art. 9.1.3 Zone a verde privato

Sono aree destinate al mantenimento e alla formazione del verde per giardini, orti e parchi privati, nonché cortine alberate con funzione di barriera ambientale.

E' fatto obbligo il mantenimento di tutte le alberature d'alto fusto esistenti.

In tali zone è consentita la recinzione e per ogni unità immobiliare la costruzione di un piccolo ricovero attrezzi con altezza massima di 2,50 m e con superficie utile massima di 20 mq.

E' sempre ammessa la manutenzione e la ristrutturazione degli edifici esistenti con la possibilità di aumento della superficie coperta di un massimo di 20 mq, purché la loro destinazione non sia nociva né molesta.

Art. 9.1.4 Elenco delle specie arboree ed arbustive autoctone

In tutti i tipi di intervento previsti all'interno del territorio comunale, in modo particolare per interventi sul paesaggio si suggerisce, qualora si provveda all'inserimento di nuove essenze arboree ed arbustive far riferimento all'elenco sotto riportato:

SPECIE ARBOREE	
<i>Acer campestre</i>	Acero campestre
<i>Acer platanoides</i>	Acero riccio
<i>Alnus glutinosa</i>	Ontano nero
<i>Carpinus betulus</i>	Carpino bianco
<i>Fraxinus ornus</i>	Orniello
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frassino
<i>Jugulans regia</i>	Noce
<i>Platanus acerifolia</i>	Platano
<i>Populus nigra</i>	Pioppo nero

<i>Populus alba</i>	Pioppo bianco
<i>Prunus spinosa</i>	Prugnolo
<i>Quercus robur</i>	Farnia
<i>Salix alba</i>	Salice bianco
<i>Tilia cordata</i>	Tiglio selvatico
<i>Ulmus minor</i>	Olmo campestre
SPECIE ARBUSTIVE	
<i>Cornus max</i>	Corniolo
<i>Cornus sanguinea</i>	Sanguinello
<i>Corylus avellana</i>	Nocciolo
<i>Crataegus sp.</i>	Biancospino
<i>Erythronium europaeus</i>	Cappel di prete
<i>Rubus ulmifolius</i>	Rovo
<i>Sambucus nigra</i>	Sambuco

Art. 9.1.5 Aree agricole di valorizzazione ecosistemica

Sono ambiti agricoli nei quali si prevede di rafforzare le componenti naturali attraverso interventi di compensazione ambientale determinati da trasformazioni previste nel Documento di Piano, da trasformazioni soggette a procedure di VIA o VAS o da qualsiasi altro intervento che interferisce con l'ambiente e per cui si ritenga necessaria una compensazione ambientale. Tali aree sono di supporto e di rafforzamento della Rete Ecologica Comunale.

In tali aree, fino all'attuazione degli interventi di cui al comma 1 sono confermati gli attuali usi agricoli.

Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi a patto che garantiscano la funzionalità e l'efficienza del sistema verde locale verificando la continuità del sistema ecosistemico in previsione e garantendo le continuità attraverso la realizzazione di interventi di rinaturalizzazione per una superficie maggiore o uguale alla pertinenza degli interventi e alle relative strutture di accesso. Sono ammessi interventi per l'installazione di infrastrutture temporanee necessarie alla conduzione agricola del fondo.

Non sono comunque ammessi interventi che vadano a modificare lo stato dei luoghi in modo negativo rispetto al valore ecologico e a compromettere la continuità degli usi del suolo definiti dal disegno strategico delle aree di pregio ambientale.

Il Comune deve redigere un registro dove vengono costantemente aggiornate le superfici oggetto degli interventi di compensazione.

Per quanto non in contrasto con i precedenti commi, valgono le norme delle aree agricole.

TITOLO 10. LE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**Capo 1. Disposizioni generali****Art. 10.1.1 Definizione**

Sono quelle aree che per morfologia, localizzazione e caratteristiche non sono atte ad ospitare costruzioni e che appare utile mantenere tali, senza possibilità di trasformazione urbanistica.

Art. 10.1.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite del Piano per queste aree sono:

- il mantenimento e la qualificazione dei caratteri del paesaggio e la conservazione del suolo ineditato;

- Il mantenimento dell'attività agricola;

La possibilità di destinare queste zone ad opere di mitigazione paesaggistica.

Art. 10.1.3 Fasce di rispetto stradale

La classificazione delle strade rispecchia la suddivisione prevista dal D.Lgs 30 aprile 1992, n.285 (Nuovo Codice della Strada) e successive modificazioni ed integrazioni e regolamenti di applicazione.

Le fasce di rispetto stradale sono zone urbanistiche destinate alla protezione della rete viabilistica principale, esistente e di progetto, definita ai sensi degli art. 16, 17, 18 del D. Lgs. 30 aprile 1992, n.285 (Nuovo Codice della Strada) e dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n.495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada) e successive modifiche ed integrazioni.

Esse sono indicate graficamente nelle Tavole PdR 01 – Azzonamento del territorio comunale – PdR 02 - Azzonamento del tessuto urbano consolidato.

Le fasce di rispetto stradale della viabilità provinciale, così come previste dal Codice della Strada, si estendono su entrambi i lati della strada fino in corrispondenza del perimetro del centro edificato anche all'interno degli ambiti di trasformazione.

Le fasce di rispetto sono inedificabili, ma possono essere conteggiate ai fini volumetrici quindi concorrono alla determinazione dell'edificabilità delle zone contermini.

In questa zona sono ammessi i seguenti interventi, se realizzati direttamente dall'ente che ha competenza sulla strada o comunque con il suo parere favorevole:

- Nuove strade e svincoli e l'ampliamento di quelle esistenti;

- Canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete pubblica, fognaria, telefonica, idrica, ecc.);
- Parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde, esposizioni a cielo libero, coltivazione dei suoli;
- Stazioni di servizio e rifornimento carburante (fuori da centro edificato)
- Opere per il contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico;
- Recinzioni facilmente amovibili;

Sono inoltre fatte salve tutte le disposizioni dettate dal D.Lgs 30 aprile 1992, n.285 e dal D.P.R. 16.12.1992, n.495.

Valgono in particolare, le disposizioni degli artt. 26, 27, 28 del regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, in merito alle distanze dal confine stradale per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti fronteggianti le strade e per la costruzione e la ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura lateralmente alle strade.

Art. 10.1.4 Fascia di rispetto cimiteriale

La fascia di rispetto cimiteriale è definita e regolata dall'art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con R.D. 1265/1934 e successive modificazioni ed integrazioni.

All'interno della fascia di rispetto, delimitata da un perimetro, riportata negli elaborati di progetto, sono vietate tutte le nuove costruzioni; è concesso, solo a titolo precario, l'installazione di strutture per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti e quanto consentito dall'art. sopra citato.

Sono inoltre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo la realizzazione di parcheggi, di giardini pubblici o privati, di colture arboree.

Art. 10.1.5 Zone di rispetto dell'abitato

Tali zone sono situate nelle aree adiacenti all'abitato per garantire la formazione di una fascia di rispetto a salvaguardia di futuri eventuali sviluppi urbani.

In tali zone è consentito il proseguimento dell'attività produttiva agricola, ma è vietata qualsiasi nuova costruzione, anche a titolo precario, anche se finalizzato a tale attività produttiva;

- E' consentito per gli edifici esistenti il recupero, la ristrutturazione e la sistemazione con ampliamenti fino ad un incremento di volume non superiore al 20% dell'esistente, per miglioramento igienico - funzionale in relazione a comprovate necessità.

Art. 10.1.6 Linee elettriche e fasce di rispetto

La costruzione di nuove linee elettriche e relative opere accessorie e la modifica di quelle esistenti sono disciplinate dalle leggi vigenti leggi nazionali e regionali in materia di linee elettriche.

Per quanto attiene agli elettrodotti ad alta tensione (380, 220,130 Kv), non verranno rilasciate concessioni ad edificare sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto che contrastino con le norme e le leggi vigenti in materia di elettrodotti.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non possono essere rilasciate concessioni che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia elettrodotti.

In particolare il D.P.C.M. del 23.04.92 fissa le seguenti distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati:

- linea 132 Kv \geq 10 m da qualunque conduttore della linea;
- linea 220 Kv \geq 18 m da qualunque conduttore della linea;
- linea 380 Kv \geq 28 m da qualunque conduttore della linea.

Art. 10.1.7 Fascia di rispetto oleodotto, metanodotto ed ossigenodotto

Al fine di una più precisa individuazione dell'ubicazione delle reti e di eventuali interferenze, con relative fasce di rispetto, in relazione a interventi previsti, è necessario chiedere parere al competente ente gestore della rete.

Per quanto attiene alla rete degli oleodotti è opportuno anche fare riferimento a quanto specificato in generale dalla Relazione sui Piani di Sistema del Piano Territoriale Paesistico Regionale PTPR (Paragrafo 5: il Sistema degli Oleodotti e Metanodotti).

Art. 10.1.8 Fascia di rispetto impianto di depurazione

Si rimanda alla normativa nazionale vigente in materia, la quale identifica fasce di rispetto congrue al dimensionamento dell'impianto di depurazione.

TITOLO 11. NORME FINALI E TRANSITORIE

Capo 1. Disposizioni generali

Art. 11.1.1 Aree di salvaguardia delle risorse idriche

Nelle tavole del Piano delle Regole è individuato il pozzo dell'acquedotto comunale con la relativa fascia di rispetto.

L'area di salvaguardia delle risorse idriche comprende la zona di tutela assoluta (10 metri) e la zona di rispetto (raggio di 200 m – secondo il criterio geometrico) delle captazioni (pozzi) ad uso idropotabile. Attualmente solo il pozzo di via Palestro è attivo, tuttavia il secondo pozzo (sito in via Roma), non essendo stato abbandonato, mantiene le stesse vincolistiche di quello attivo. Si tratta di zone normate dal D.Lgs 152/2006; le attività consentite e vietate sono quelle indicate nell'Art. 94 della suddetta legge e disciplinate dal D.G.R. n° 7/12693 del 10 aprile 2003:

Il Piano individua:

- una zona di "tutela assoluta" con un raggio di **10 m**: sono ammesse esclusivamente opere di captazione o presa e infrastrutture di servizio;
- una "zona di rispetto" con un raggio di **200 m**: è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. 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 e acque reflue, anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
 - e) aree cimiteriali;
 - f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali quantitative della risorsa idrica;
 - h) gestione di rifiuti;

- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Data la natura del terreno, infine, al fine di proteggere la falda, tutte le costruzioni e gli impianti produttivi (esistenti, da trasformare o da realizzare ex novo) dovranno essere attrezzati contro la produzione e la dispersione di inquinanti a carico della falda. E' altresì opportuno il controllo e la regolamentazione dell'uso dei prodotti chimici in agricoltura e orticoltura e la definizione di tecniche di conduzione e coltivazione più attente alle esigenze ecologiche.

Si rimanda infine ai contenuti del Rapporto Ambientale, in merito all'attitudine dei suoli allo spandimento dei reflui zootecnici ed ai fanghi di depurazione, al fine di evidenziare le aree in cui è possibile svolgere tale attività e quelle in cui non è possibile.

Art. 11.1.2 Salvaguardia dei corsi d'acqua superficiali

Le aree di salvaguardia dei corsi d'acqua sono quelle aree attualmente occupate dai corsi d'acqua e dalle golene marginali che vengono a formarsi lungo i medesimi.

Di tali zone è vietata qualunque manomissione che non si renda necessaria per la regolazione del regime idrico; gli eventuali interventi saranno compiuti dagli aventi titolo sulla base di una specifica concessione, ove occorra.

Per la salvaguardia dei corsi d'acqua superficiali, salvo le prescrizioni contenute nel PTCP, si applicano le disposizioni contenute nello studio geologico del territorio comunale.

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n. 523/1904 ed in particolare sono vietate:

- Entro la fascia di 10 m dal piede degli argini e loro accessori o in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:
 - la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano campagna;
 - gli scavi;
- Entro la fascia di 4 m dai limiti come sopra definiti:
 - le piantagioni;
 - lo smovimento del terreno.

Sono ammesse, a distanza di 4 m dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse ai sensi dell'art. 95 del R.D. n.523/1904, le difese spondali radenti che non superano il piano di campagna, previa autorizzazione regionale, ai fini idraulici. Sono altresì ammesse previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97/98 del citato R.D. n.523/1904.

Per il **Torrente Agogna ed il Fiume Po** sono state disegnate delle fasce di rispetto di **150 metri**, poiché esso è sottoposto al vincolo paesaggistico ed incluso negli elenchi provinciali di cui al D.G.R. n°4/12028 , per i quali è anche prevista una zona di tutela assoluta di 10 metri dalla base delle sponde ai sensi del R.D. n° 523 del 27/05/1904.

Tali vincoli allo stato della legislazione nazionale sono disciplinati dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, modificato con D. Lgs. 24 marzo 2006, n. 157. Tale Codice ha seguito nel tempo l'emanazione del D. Lgs. n. 490/1999, il quale era meramente compilativo delle disposizioni contenute nella L. n. 1497/1939, nel D.M. 21.9.1984 (decreto "Galasso") e nella L. n. 431/1985 (Legge "Galasso"), norme sostanzialmente differenti nei presupposti.

Nelle aree di pertinenza dei corsi d'acqua sono consentiti il mantenimento e la ristrutturazione di capanni ed altre modeste attrezzature eventualmente esistenti purché realizzati con materiali idonei.

Art. 11.1.3 Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi

Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è disciplinato dalla normativa regionale L.R. 20 del 27 dicembre 2005 e s.m.i..

Il recupero dei sottotetti a fini abitativi è consentito in tutti gli ambiti del tessuto consolidato, nel rispetto delle disposizioni di legge e delle altezze massime dei fabbricati, prescritte al presente Piano delle Regole.

Art. 11.1.4 Norme per le stazioni di servizio e rifornimento carburante

La realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti è disciplinata dalle seguenti disposizioni:

- è consentita all'esterno dei centri abitati così come delimitati dall'art. 4 del D.Lgs. 285/92 e dal relativo Regolamento di Attuazione;
- è consentita esclusivamente all'interno delle zone urbanistiche con destinazione produttiva e artigianale e all'interno delle fasce di rispetto stradale.

Gli accessi devono rispettare le disposizioni del citato decreto legislativo e del relativo regolamento attuativo.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- $Q_c = 60\%$ della S_t , comprese pensiline, box, tunnel lavaggi auto, ecc.;
- $S_{lp} = 30\%$ S_t , e destinata a chiosco, vendita accessori bar, locali tecnici e per riparazioni auto, bar, e locali di servizio utili allo svolgimento dell'attività;
- $H = 8,00$ metri, escluse le pensiline;
- aree da destinare a verde pari al 10% di S_t , con messa a dimora di essenze vegetazioni autoctone

Per gli impianti di distribuzione di gas naturale per autotrazione, la disciplina a cui fare riferimento è quella dettata dal Decreto del Ministero dell'Interno del 24 maggio 2002.

Art. 11.1.5 Norme per le recinzioni delle aree edificabili

La realizzazione delle recinzioni è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo.

I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di natura edilizia, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.

Le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:

- con muro pieno;
- con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
- con reti e siepi;
- con pali infissi al suolo e rete di protezione.

Art. 11.1.6 Eliminazione delle barriere architettoniche

Per tutti gli edifici esistenti l'abolizione delle barriere architettoniche, ai sensi della Legge 13/1989 e L.R. 6/1989 e successive modificazioni non costituiscono aumento di S_{lp} .

Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici o unità immobiliari e, per le nuove costruzioni ricadenti nelle categorie indicate dalle leggi sopracitate, gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni per l'abolizione delle barriere architettoniche.

L'Amministrazione Comunale procederà gradualmente ad adeguare il territorio comunale al fine di garantire la mobilità e l'accessibilità alle persone disabili.

Art. 11.1.7 Ambiti estrattivi

Per quanto concerne gli ambiti estrattivi presenti nel territorio comunale, occorre far riferimento a quanto disciplinato all'interno del Piano Cave.

Art. 11.1.8 Norme per edifici civili ricadenti nelle fasce di rispetto

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto (stradale, della viabilità ferroviaria e dei corsi d'acqua) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di consolidamento statico, di ristrutturazione edilizia, di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico.

Non sono consentiti ampliamenti, sopralzi e nessun aumento di volume; nel caso di demolizione non è consentita la ricostruzione.

Le modificazioni d'uso devono avvenire all'interno dello stesso edificio e deve costituire ampliamento funzionale di esistente destinazione residenziale o produttiva.

Non è consentita la trasformazione neppure parziale da edificio rurale a casa d'abitazione.

Art. 11.1.9 Costruzioni preesistenti

Fatte salve diverse specifiche disposizioni contenute nelle norme di zona, per i fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del PGT sono consentiti, oltre ad interventi di adeguamento alle destinazioni previste dal PGT stesso, soltanto interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di consolidamento statico e di adeguamento igienico-sanitario.

Per edifici ed impianti pubblici (esistenti e nuovi), il Consiglio Comunale può derogare alle prescrizioni del P.G.T. per quanto concerne i parametri stabiliti dalle presenti norme di attuazione.

Art. 11.1.10 Ambiti sottoposti a tutela

Rientrano in questo settore gli ambiti sottoposti a tutela, come indicato dalla Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali.

Qualsiasi progetto di opera che riguardi tutte le aree individuate all'interno dei decreti sopraccitati, dovrà essere inviato alla competente Soprintendenza per la necessaria approvazione.

In aggiunta ai beni sopraccitati, sono da considerarsi inoltre quelle cose immobili appartenenti allo stato, alle Regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro (che presentano interesse artistico, storico e archeologico o etnoantropologico), la cui esecuzione risalga ad oltre 70 anni e il cui autore risulti deceduto.

Esse sono da considerare assoggettate 'ope legis' a tutela, sulla scorta del combinato disposto degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Fino a quando non sia stata effettuata la verifica, le cose di

cui all'art. 10 comma 1 sono precauzionalmente sottoposte alle disposizioni di tutela previste dalla Parte seconda del D.Lgs. 42/2004 art. 12, comma 19.

La verifica dell'interesse della cosa è effettuata dagli organi del Ministero, ovvero dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, d'ufficio o su richiesta dei soggetti cui le cose appartengono.

Occorre anche segnalare, tra gli altri, le "Cose oggetto di specifiche disposizioni di tutela" (art. 11 del D.Lgs. 42/2004), ovvero gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista (comma 1, lettera a) e le vestigia individuate dalla vigente normativa in materia di tutela del patrimonio storico della Prima guerra mondiale (comma 1, lettera i).

Art. 11.1.11 Aspetti commerciali

In merito agli aspetti commerciali, il Comune non ha adeguato la disciplina commerciale alle nuove disposizioni emanate dalla Regione Lombardia, attraverso la redazione del Piano del Commercio, pertanto sono ammessi nel territorio comunale esclusivamente esercizi di vicinato.

Art. 11.1.12 Periodo di salvaguardia del PGT

Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti del PGT si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire, ovvero di D.I.A, che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.

Art. 11.1.13 Tutela e decoro dell'ambiente urbano

Il Sindaco ha la facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimenti intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi, ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

In tutti i progetti gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno essere rigorosamente rilevati e indicati su apposita planimetria.

I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non ledere gli apparati radicali e osservando allo scopo la distanza minima di 5 m di tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, ecc.) dalla base del tronco (colletto.)

L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato. Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre in numero variabile da una a tre secondo le specie poste a dimora su area prossima all'interno del lotto, nel modo e con le caratteristiche di seguito specificati.

Ogni abbattimento abusivo comporta la revoca dell'autorizzazione della quale la sistemazione del verde costituisce parte integrante.

In tutti i progetti sarà infatti incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazione, recinzioni, arredi fissi, ecc.), precisando la denominazione di alberi e arbusti.

Le nuove alberature dovranno essere disposte secondo quanto indicato nelle singole zone, a formare gruppi alberati, o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto ai fabbricati e alle viste relative.

Il progetto relativo a sistemazioni a verde non connesse a interventi edilizi deve consistere in almeno una planimetria in scala non inferiore a 1.500, riportante l'indicazione delle piante ad alto fusto.

Oltre a quanto previsto nelle diverse zone, allo scopo di meglio salvaguardare la salute dei cittadini e le loro condizioni di vita e di concorrere ad una piena valorizzazione delle risorse naturali e dei beni di interesse ambientale e storico-culturale, è, comunque, facoltà del Sindaco di richiedere l'integrazione della documentazione, necessaria alla richiesta di concessione od autorizzazione, con una dichiarazione di compatibilità ambientale.

La dichiarazione di compatibilità ambientale è resa dal committente ed è costituita da una relazione, sottoscritta ed asseverata da uno o più professionisti, iscritti agli albi professionali, ove esistenti, o da esperti nelle specifiche materie interessate, in ordine agli effetti ambientali previsti dall'intervento proposto.

Esso deve contenere una puntuale descrizione delle caratteristiche tecniche dell'intervento e dell'ambiente interessato e l'identificazione precisa degli impatti prodotti e delle misure adottate per minimizzarli assicurando, come minimo, il rispetto della normativa vigente in materia.

Art. 11.1.14 Prevenzione inquinamento acustico

Come previsto dal D.P.R. n.142 del 30/03/2004 "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, a norma dell'art.1 della L.R.

26 ottobre 1995, n.447”, si sottolinea che i titolari che attueranno gli ambiti di trasformazione realizzando opere considerate ricettori all’interno della fascia di pertinenza acustica, dovranno individuare ed adottare opere di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore e direttamente sul ricettore per ridurre l’inquinamento acustico prodotto dall’esercizio dell’infrastruttura stradale, con l’adozione delle migliori tecnologie disponibili.

Art. 11.1.15 Aspetti viabilistici

1- All’interno del centro abitato, ove possibile, le nuove strade di lottizzazione o i nuovi accessi che si affacciano sulla viabilità provinciale, dovranno essere indirizzati verso le intersezioni esistenti a loro volta convenientemente adeguate;

2- Fuori dall’attuale perimetro di centro edificato gli accessi alla viabilità provinciale dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento a loro volta collegate alla strada provinciale mediante intersezioni esistenti opportunamente adeguate o nuove intersezioni.

Si ribadisce che prima dell’esecuzione dei lavori che interessano la viabilità provinciale dovrà essere presentata, agli uffici preposti della Provincia, formale richiesta di Concessione corredata dal progetto esecutivo. Eventuali prescrizioni relativamente a soluzioni viabilistiche, geometrie, dimensioni, ubicazione ed alle caratteristiche tecniche verranno indicate nella predetta fase.

Art. 11.1.16 Nuove costruzioni: aspetti energetici

Per la realizzazione di nuove costruzioni ci si dovrà attenere a quanto previsto dalle seguenti normative (così come integrate e modificate dal D.Lgs. 152/2006 e dal d.Lgs. 311/2007):

- D.Lgs. n.192 del 19.08.2005 “Attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell’edilizia” e DGR n.VIII/5018 del 26.06.2007 “Determinazioni in merito alla certificazione energetica degli edifici”;

- L.R. 39 del 21.12.2004, in materia di risparmio energetico e riduzione di emissioni inquinanti e climalteranti;

- L.R. 17 del 27 marzo 2000, con modifiche ed integrazioni apportate dalla L.R. 38/2004, in materia di risparmio energetico ad uso illuminazione esterna e di lotta all’inquinamento luminoso